

豪景花園僭建物(針對 16 至 21 座) 的分析報告

[個人意見，只供參考]

王金殿博士 BBS
香港理工大學建築及房地產學系副教授
業主立案法團工程小組召集人
2010年6月8日

1.0 前言

荃灣青龍頭豪景花園(“本園”)共分為三期落成，整個屋苑共有 2,832 單位，第一期 1-6 座於 1986 年入伙，單位面積由 525 至 823 呎，分別為一房至三房兩廳；第二期 7-12 座於 1987-88 年入伙，單位面積由 768 至 1,188 呎，分別為兩房至三房兩廳；最後第三期 13-28 座，單位面積由 819 至 1,893 呎 悉數為三房兩廳之間隔，部份更包括有主人套房及工人房；第 19-21 及 27-28 座，也均已於近 5 年陸續入伙。整個屋苑平均有 20 多年歷史。

由 2010 年 5 月中起“本園”整個屋苑超過 1,500 戶 居民陸續接獲屋宇署就建築物條例（香港法例 第 123 章）24 (1) 條規定所發出的命令，要求清拆所謂疑似違例僭建物。該等命令包括以下違例僭建物種類：

Types of Unauthorized Building Works with orders issued	Total
a) Railings attached onto the flower beds	1422
b) Removal of fixed lights on external wall providing access to flower beds	1409
c) Removal of fixed lights on external wall	267
d) Metal cages attached to external wall	9
e) Structures attached on flower beds	24
f) Structures attached to external wall	299
g) Metal Frames attached to external wall	307
h) Canopies	14
i) Metal gates	17
Total:	3768

就此大部份居民都表示極大的關注。本人為屋苑業主立案法團工程小組召集人，特意為此次事件針對上述最大類別 a) (1,442 宗) 及 b) (1,409 宗) 的個案，以 16 至 21 座單位為基礎作出以下分析，並提交本報告書，以其精神及原則供其他個案參考。

2.0 類別 a)及 b)所謂疑似僭建物個案內容

目前“本園”居民接獲之屋宇署違例僭建物清拆指令，當中大部份都是要求清拆花槽上所安裝之圍欄及客廳連接花槽之玻璃趟門，並要求恢復原狀。具體內容如下：

就現有單位內情況：

- (i) 在面向停車場的客廳花槽上加建圍欄；
- (ii) 拆除面向停車場的客廳外牆上的固定窗以通往花槽。

2. 就上述建築工程來說：

(a) 上文第(i)項所述的建築工程是在沒有根據《建築物條例》第14條的規定事先經本人批准建築圖則並取得本人同意而進行；

(b) 由於上文第(ii)項所述的建築工程的進行，你已違反《建築物（規劃）規例》第3A(1)條所訂，每個設於任何建築物地面層之上外牆的開口，須以欄障防護，欄障高度不得少於1100毫米，而最低的150毫米須為實心及《建築物（規劃）規例》第3A(2)條所訂根據第(1)款設置的欄障的設計，須盡量減低任何人或物件自欄障的縫隙墮下、滾下、滑下或跌出或任何人攀越欄障的危險。

3. 本人現行使《建築物條例》第24(1)條所賦予的權力，命令你：-

(a) 拆除上文第(i)項所述的建築工程；及

(b) 按照建築事務監督核准的圖則，把樓宇受上文第(i)及(ii)項所述建築工程影響的部分恢復原狀

3.0 部份原設計所引申的家居安全問題

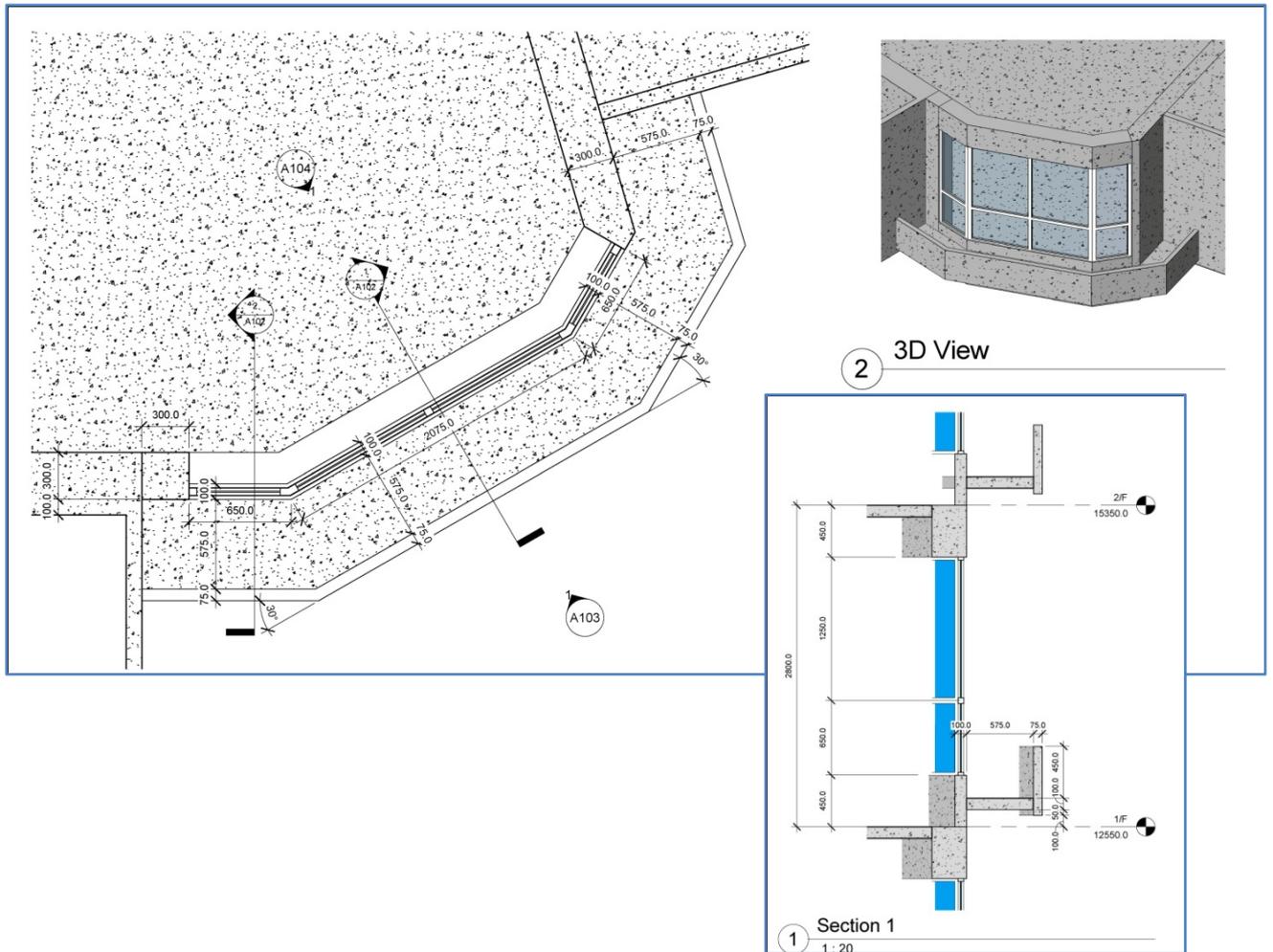
請參考以下 第 16 至 21 座 A 及 D 單位原設計的窗台及花槽照片。



居民如要應用及清潔上述花槽，只可以透過攀爬窗台途徑，如下圖示範，：



部份的花槽原設計闊度有 575 mm 及 3600mm 的長度(Girth) (如下圖所示)，從 1,100 mm 高的窗前室內，根本無法打理該花槽，除非攀過窗口。



很明顯上述的花槽設計是嚴重違反家居安全守則。發展商，原建築師作為認何人士 (Authorized Person) 應負有設計不善的責任。但屋宇署 (Buildings Department) 作為法例上的建築事務監督 (Building Authority)，負責審批有關圖則及批出入伙紙，也需負一定的法律及道德責任。根據法例 屋宇署人員應審核圖則是否符合法例的規定，並把圖則轉介其他有關政府部門，就其關注的範疇進行審議。這個中央處理制度旨在確保所有法定標準，以及安全和其他規定均能符合。在這裡“安全”應有一個廣泛的定義包括避免產生潛在的家居安全問題。就這點屋宇署應責無旁貸。在“本園”個案中屋宇署在審核圖則及批出入伙紙時並沒有充分考慮上述的潛在家居安全問題。

請參閱以下屋宇署網頁的服務承諾：

香港特別行政區政府
屋宇署
GovHK 香港政府一站通 简体版 ENGLISH 搜尋 網頁指南

主頁 **新建樓宇工程**

最新消息
關於我們
刊物及新聞公報
公開資料
公共服務
公用表格
電子服務
招標公告
相關網址

本署根據《建築物條例》及有關法例的規定，規管本港所有的私營建築發展工程。

法例訂明，任何人士如有意進行建築工程，必須委聘認可人士，並且於有需要時，聘請註冊結構工程師，任何階段的建築工程若涉及岩土部分，他亦須同時委聘一名註冊岩土工程師，負責擬備及提交圖則，供建築事務監督根據《建築物條例》的規定進行審批。此外，該名人士亦須聘請註冊承建商進行有關的建築工程。

認可人士、註冊結構工程師、註冊岩土工程師及註冊承建商均有法定責任協調、監督及進行建築工程，並須提交結構穩定的證明及測試報告。如發現有違法情況，建築事務監督可下令停工或要求有關人士作出補救。違例者亦可能會遭檢控或受紀律處分。

本署人員會審核圖則是否合合法例的規定，並會把圖則轉介其他有關的政府部門，由他們就其關注的範疇進行審議。這個中央處理制度旨在確保所有法定標準，以及安全和其他規定均能一一符合。

在展開工程之前必須先取得建築事務監督的同意，才可開始進行建築工程。本署人員會定期監察及巡視施工中的地盤(特別是當工程進入重要階段時)，以策安全及確保符合法例的規定。本署人員在發出入伙紙前，亦會對有關工程作最後檢查。

在此不合理的原設計方案下，居民為了可以安全地善用花槽，在別無選擇下，只有將花槽前的固定窗改為落地躺門，作為通往花槽作日常清潔打理的唯一通道，如以下照片所示個案：



再者很明顯，花槽上的圍欄是需要用作防止花卉及花盤因強風而被吹倒，從高空墮下並危害行人安全。同時，基於花槽設計問題，居民於整理花槽上之花卉及清潔時，有因失足而失去平衡墮下之人身安全危險，所以居民於花槽上所安裝之 1100 mm 高標準或以上的安全圍欄，是絕對有必要。

因此，上述建築物設施的加建及改動，是居民被迫為了面對原發展商的設計錯誤及屋宇署的審批不足，所作的合理措施及方法。

4.0 就今次某類所謂違例僭建物之定義

香港法例第 123 章 建築物條例 第 14 條具體內容如下：

章：	123	標題：	建築物條例	憲報編號：	
條：	14	條文標題：	展開建築工程等所需的批准及同意	版本日期：	30/06/1997

第II部

建築管制

(1) 除非另有規定，否則任何人未事先獲得建築事務監督下述的批准及同意，不得展開或進行任何建築工程或街道工程—

- (a) 對按規例向他呈交的文件書面批准；及
- (b) 對經批准的圖則所顯示的建築工程或街道工程的展開書面同意。(由1993年第68號第6條修訂)

(2) 除第28B(4)條另有規定外，批准任何圖則或同意任何建築工程或街道工程的展開，均不得當作— (由1982年第41號第3條修訂)

- (a) 賦予任何土地業權；
- (b) 免除任何租契或特許的任何條款；或
- (c) 豁免受本條例或任何其他成文法則的任何條文的規限，或准許違反任何該等條文。

(由1959年第44號第4條代替)

該條例第 2 條定義了“建築工程”如下：

“建築工程”(building works) 包括任何種類的建築物建造工程、地盤平整工程、附表所列地區內的土地勘測、基礎工程、修葺、拆卸、改動、加建，以及各類建築作業，此外，亦包括排水工程；

建築物條例及其他相關法例並沒有進一步定義出“改動，加建”的具體含義。在過往香港無數 UBW 案例都為此產生爭拗。屋宇署的官方網頁指出了，加建及改動工程的例子，很明顯其目的是提供一個有效的公眾參考標準。

該網頁資料展示如下：

The screenshot shows the Buildings Department website. The header includes the logo and name of the Buildings Department, the Government of the Hong Kong Special Administrative Region, and navigation options like 'GovHK 香港政府一站通', '简体版', 'ENGLISH', and a search bar. The main content area is titled '加建及改動工程' (Addition and Alteration Works). It contains a list of examples of works on existing buildings, such as adding new buildings, extra floors, swimming pools, and structural changes. A note at the bottom states that readers should be cautious even when they have rights to use platforms, balconies, etc., and should consult professionals if in doubt. The footer shows the year 2004 and a date of 2009/4/24.

香港特別行政區政府
屋宇署
BUILDDING DEPARTMENT

GovHK 香港政府一站通 简体版 ENGLISH 搜尋 網頁指南

主頁 **加建及改動工程**

最新消息
關於我們
刊物及新聞公報
公開資料
公共服務
公用表格
電子服務
招標公告
相關網址

法例規定，任何人士如欲在現有處所進行改動或加建工程，則必須委聘一名認可人士（及在有需要時委聘一名註冊結構工程師），而後者會根據《建築物條例》的規定擬備圖則，並將有關圖則提交予建築事務監督審批。該名人士亦須委聘一名註冊承建商進行有關的建築工程。

對現存樓宇進行的改建及加建工程例子如下：

- 在現時樓宇毗鄰增建新的建築物；
- 在現時樓宇多建額外的樓層或閣樓；
- 興建泳池；
- 拆卸部份樓板，及/或加建內樓梯，打通兩個或以上的樓層；
- 拆除間隔牆，打通兩個或以上單位；
- 於樓宇外牆安裝外牆蓋板或玻璃幕牆；
- 將單位分間成數個小型單位；
- 加建水缸、簷篷、固定冷氣機或散熱系統的結構框架、廣告招牌的結構支撐等；或
- 清拆殘疾人士設施。

讀者須留意即使擁有毗連平台、簷篷、天台、天井、光井或地面的業權或通行權，並不同等有權在這些地方加建或改建。讀者應參閱大廈公契、核准建築圖則、建築物規例、地契條款等。如有疑問，應徵詢建築專業人士。

2004 © | 重要告示 | 私隱政策 覆檢日期: 2009年 4月 24日

對

上述加建及改動工程例子中，並未有提及目前類似“本園”居民於花槽上所安裝之圍欄及客廳連接花槽之落地玻璃躺門之例子。

再者屋宇署在 2002 年 6 月出版的官方刊物 “樓宇維修全書” 58 頁第 3 章 3.2.2 (iv) (f) 對於豁免管制的建築工程有如下的解釋：

(iv) 《建築物條例》所界定的豁免管制建築工程

某些毋須獲建築事務監督事先批准而進行的建築工程通常稱為「豁免管制的建築工程」，例如：

- 不影響樓宇結構的粉飾及小型裝修工程；
- 拆除非結構性及非作為防火用途的內部間隔牆；
- 加設輕型間隔牆，如板間牆、輕型混凝土牆；
- 更換室內的非防火門；或
- 在不違反規例及並無對他人造成滋擾的情況下，更換或移動浴室潔具或廚房洗碗盆等設備。

從上述屋宇署網頁的工程項目例子及所引申的規模標準而言，建築物條例第 14 條所指的“加建及改動”工程範應指一些較大型建築工程以及一些涉及樓宇結構部份之加建及改動。再加上屋宇署官方刊物就《建築物條例》所界定的豁免管制建築工程例子，的進一步具體引証。

再者，上述“樓宇維修全書” 192 頁的“常見問題”章節中也提到以下自問自答的問題：

64. 我可否在天台安裝花槽或把地台加厚建造不同層次的台階，以改善景觀？

答. 你應先核實有沒有這些地方的業權，一般來說，只要這些花槽及地台增建物不增加結構的負荷，或不會令周圍護牆的實際高度少於法例規定的1,100毫米，都不會有限制。你應聘請建築專業人士，測計增建物的重量及檢查天台可承受的負荷，才開展工程。

就上述情況建築署也沒有提到需要根據建築物條例第 14 條的規定事先經建築事務監督的批准建築圖則並取得同意才可進行，而表示只是應該自聘建築專業人士開展工程。注意是“應聘”不是“需聘”，更何況是人則審批，更加完全沒有提及。

建築物條例第 41 條(3) 有以下“豁免”的規定：

● 條文內容					
章：	123	標題：	建築物條例	憲報編號：	29 of 1998 s. 26
條：	41	條文標題：	豁免	版本日期：	01/07/1997
附註：					
具追溯力的修訂一見1998年第29號第26條					
第V部					
豁免					

(3) 不屬排水工程、附表所列地區內的土地勘測、或地盤平整工程的建築工程，如不涉及任何建築物的結構，則可無須向建築事務監督申請或無須經其批准而在任何建築物內進行：(由1959年第44號第21條修訂；由1982年第41號第11條修訂；由1990年第52號第8條修訂)

(3) 不屬排水工程、附表所列地區內的土地勘測、或地盤平整工程的建築工程，如不涉及任何建築物的結構，則可無須向建築事務監督申請或無須經其批准而在任何建築物內進行：（由 1959 年第 44 號第 21 條修訂；由 1982 年第 41 號第 11 條修訂；由 1990 年第 52 號第 8 條修訂）

目前“本園”居民於花槽上所安裝之圍欄並不屬於原樓宇結構組件，本身沒有明顯重量負載(Dead Load)，也不需作風力負載(Wind Load)，及花槽的面積細小加上部份會被花盤所佔據，不可能在上面作大範圍的跑動，因此也不應有明顯的衝擊負載(Impact Load)。在花槽上的人為工作也只是花卉的打理，因此活負載 (Live Load) 應作維護式考慮(Maintenance Purpose)。上述種種與原結構設計沒有太大的出入，而本身樓宇的結構安全系數(Safety Factor) 應有足夠的包容。

部份上述“本園”花槽圍欄性質與天台圍牆(Parapet Wall) 加高圍欄為保安及安全的理由相同，如下圖展示：



在今次的大形清拆行動中，天台圍牆上的鐵圍欄並不包括在內，很明顯因其性質並不被屋宇署定性為“建築物的結構”。就此推論，花槽上的圍欄也不應定性為“建築物的結構”。

因此就上述論證的理據，本人認為目前居民於花槽上所安裝之欄杆可理解為小型家居安全佈置部份，而受到“豁免”；因此不包括於建築物條例第 14 條內的建築工程“加建及改動”範圍，及不受有關檢控條例之監管。

事實上過往建築物上訴審裁處及香港法庭的案例，對“建築物結構”的定義非常廣泛，其結果是會受到個別案件的情況所影響，不能一蓋而論，當然如有選擇應盡量避免由純法律途徑解決。

5.0 屋宇署對斟酌權 (Discretion) 的行使

目前香港屋宇署處理所謂僭建物的方法基本上有 2 大類：認為較輕微的作出警告信 (Warning Letter)；認為較嚴重並有即時危險的會發出清拆令 (Order)。“本園”今次所收到的大部份為最高級別的清拆令，需要清拆及還原至原設計狀況，其後如有需要再經認可人士入則申請。“本園”就某類過案，如本文件以上第 3 點所述情況，當還原至原設計時，居民如要應用及清潔花槽，只可以透過攀爬窗台途徑，再者因花槽面積較大，及“本園”地處當風地帶，花槽內的物件容易被風吹跌落街。很目顯，這將產生潛在的家居安全問題，及另屋宇署有違其批准圖則需確保所有安全問題的服務承諾及法律責任。

根據有關的法例及指引，屋宇署人員在執法時不應“白紙一張”而是需要考慮到斟酌處理 (Discretion)，而斟酌處理是需要建基於對個別事件的優劣價值評估 (Merit)。有關的指引如下：

7. **In the exercise of discretion, BD officers should consider the merits of each individual case.** To address the persistence of UBW, for consistency, UBWs found on the roof (including the roof on the podium/intermediate floor) and the open area at ground level of a building are the usual targets for WNs.

就“本園”某類個案，屋宇署目前因採用指令形式要求還原至原設計狀況，而觸發出潛在的家居安全問題，這可能並不是在正確優劣價值判斷下的適當斟酌處理。

6.0 結論

就目前“本園”個案而言，部份居民對單位花槽之加建圍欄純粹出於針對原發展商的設計不當及屋宇署的審批不足，並基於家居安全及清潔衛生的考慮，而且該等圍欄加建對原結構不具實質影響及已沿用多年，並未看見有任何因上述改動而釀成之問題。相反，如屋宇署因上述命令而強行要求居民清拆該等設施並恢復還原狀況，反而有可能增加“本園”樓宇及單位之家居安全潛在危險，及因不能作出日常適當的花盤清潔打理例如排污滅蚊等，而不利環境衛生，這點確實與屋宇署之服務承諾及執法精神有所違背。

當然，本人認為針對某類嚴重違規的個案，屋宇署應作出適當的行動。

本人於 2010 年 5 月 26 日在本法團與屋宇署的內部會議上提出了 1 個具體建議如下：可由個別業主聘請註冊結構工程師證明自己花槽圍欄的安全性，而屋宇署將“清拆令”改為“警告信”，並將該信件註冊於屋契中，保障新買家的知情權。

總結而言，本人建議屋宇署應從新考慮上述論據，並與本園法團及居民保持對話，以構建和諧社會精神，盡量避免擾民，及產生新的建築廢料為原則，妥善解決今次事件。