

豪景花園僭建物事件

回應“屋宇署” 8月5日的來信

[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8月11日

1.0 背景

“屋宇署”8月5日致函豪景花園業主立案法團主席蔡成火先生的信件，提出了4個用作解決“豪景花園僭建物事件”折衷方案的酌情決定。信中結尾有以下說明：

最後，為了讓豪景花園的各業主得悉上述內容，請把本信連同附件I張貼於豪景花園各座的地下入口大堂。如有任何疑問，請致電 3162 0760與本署何進生先生或 3162 0761與潘鎮廷先生聯絡。

因此該函實際上是一封公開信，任何相關業主都可以就此信作出回應。

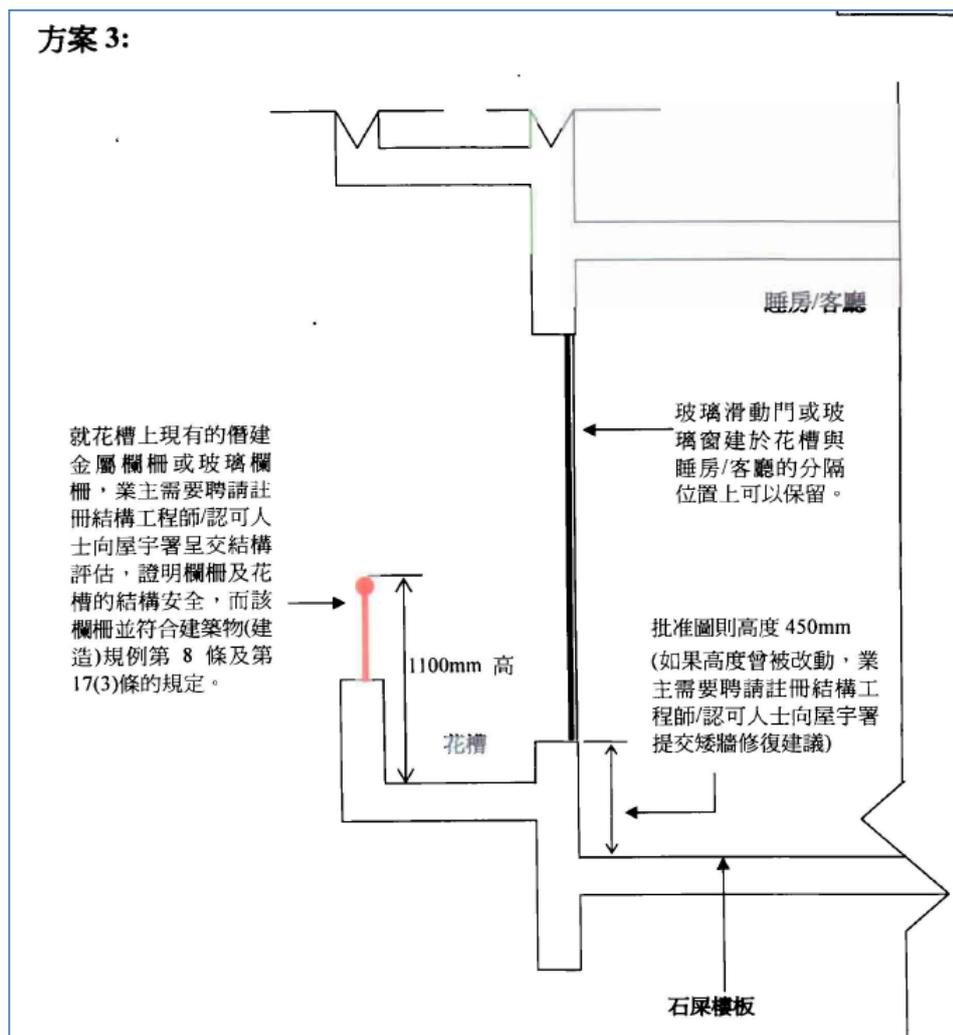
本區立法會議員民建聯主席譚耀宗議員及荃灣區議員陳恆鑌議員組織“與屋宇署署長級官員面談會”2010年7月9日(星期五)上午10.00時在屋宇署總部1813室舉行。出席者包括譚耀宗議員，陳恆鑌議員及其同事葉百中先生及陳振中先生，豪景花園業主法團主席/本區區議員蔡成火先生，法團秘書何滿瓊女士，豪景花園的業主黃志宏先生，陳錫洪先生及本人。屋宇署代表包括許少偉助理署長，吳美緻高級屋宇測量師及其同事余先生。面談會後，本人7月11日就會議中討論的要點作出書面總結。該文件已分發給所有出席面談會人士，法團委員及相關居民。今次“屋宇署”8月5日信件提出的“方案3”及“方案4”，可被視為上述面談會屋宇署所提出“方案3”的進一步說明和跟進。

本人藉此機會就“屋宇署”8月5日信件中的“方案3”及“方案4”的原則及執行作出以下討論。

2.0 “方案3”及“方案4”的具體內容

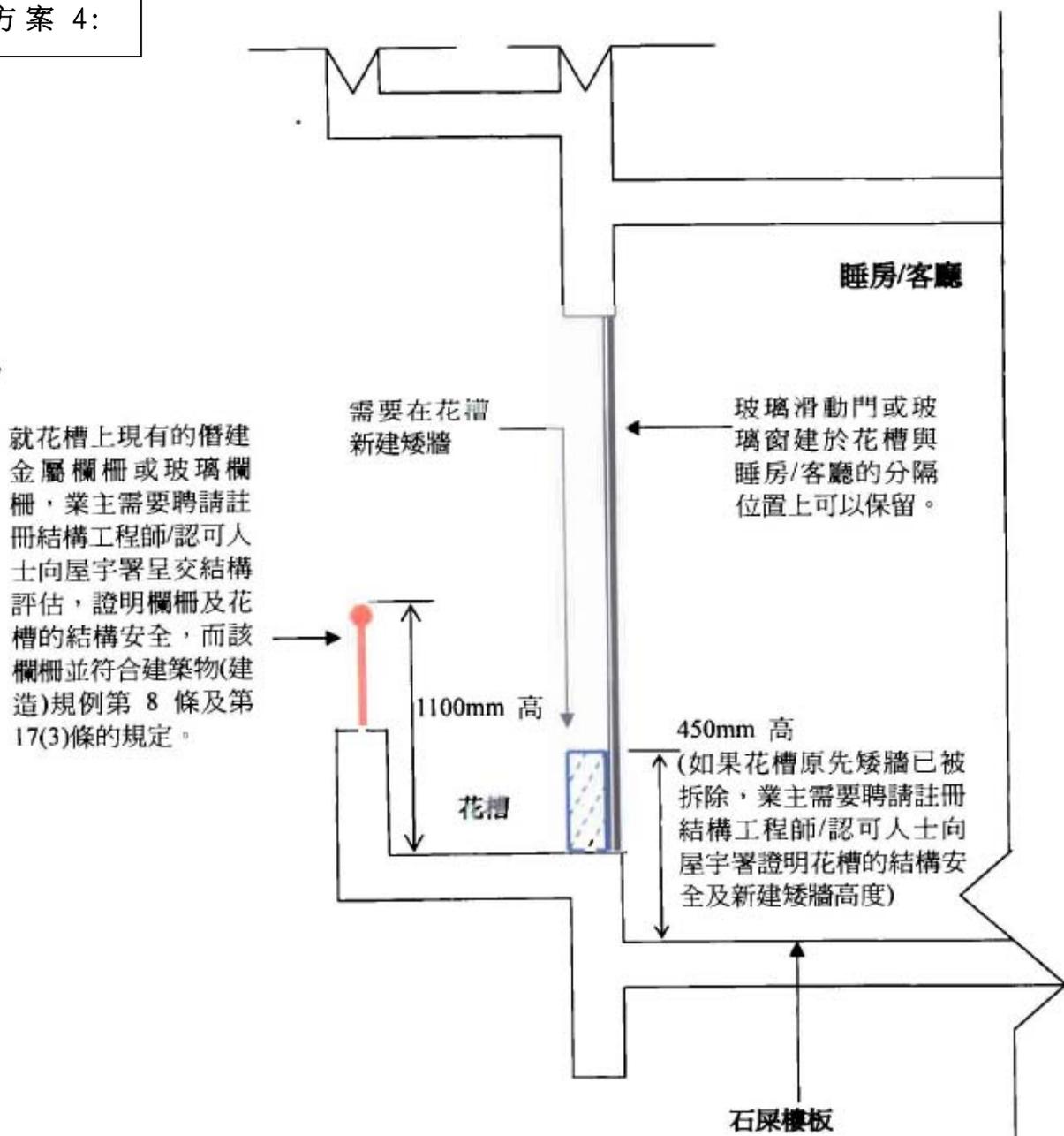
屋宇署 8 月 5 日的來信，就“方案 3”及“方案 4”的具體內容折錄如下：

- (三) 假若業主不打算在玻璃滑動門或玻璃窗的外邊或內邊加建一道不少於 1100mm 高的金屬欄柵，業主須聘請註冊結構工程師/認可人士向屋宇署呈交結構評估，證明花槽及其上現有的僭建金屬欄柵或玻璃欄柵的結構安全，而該欄柵並須符合建築物(建造)規例第 8 條及第 17(3)條的規定，以減低任何人或物件自欄柵的縫隙墮下或任何人攀越欄柵的危險。假若現存於客廳/睡房與花槽分界的矮牆未曾被改動，即其高度符合批准圖則上所顯示 450mm，業主便可保留裝設於客廳/睡房與花槽之間的違例滑動門或玻璃窗，否則業主需要聘請認可人士/註冊結構工程師向屋宇署提交修復矮牆的報告。(方案 3)



- (四) 如果現存於客廳/睡房與花槽分界的矮牆曾被改動，而業主欲保留裝設於客廳/睡房與花槽之間的違例滑動門或玻璃窗，業主需要在花槽上加建一道與室內地台水平差距不少於 450mm 的矮牆以作分隔，並需要聘請認可人士/註冊結構工程師向屋宇署證明花槽的結構安全及新建的矮牆高度符合有關要求。(方案 4)

方案 4:



在 7 月 9 日屋宇署的面談會上，雙方對“矮牆”的高度有所探討。屋宇署認為花槽

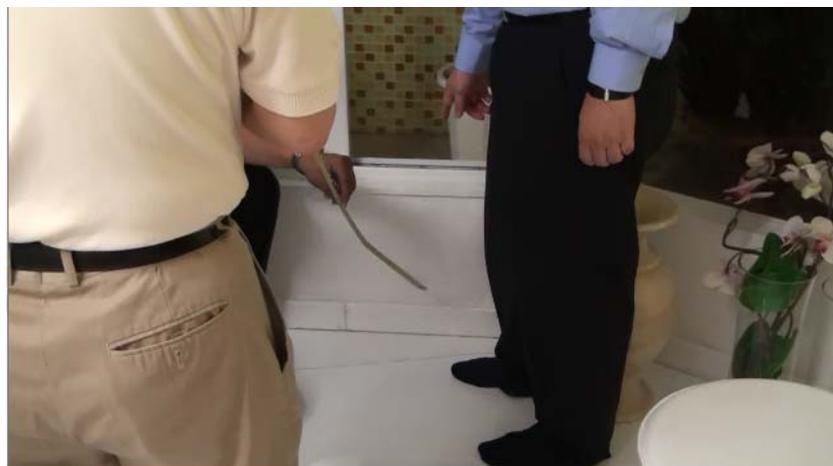
(Flower Bed) 內空間，只應視作種植或擺放植物花卉或作為種植目的之工作平台 (Working Platform) ，間歇性可用作維護環境衛生及清理用途，原圖則的 450 mm 高度起級式分隔，可區分客廳與花槽的疆域，就這個區分，譚耀宗議員要求署長酌情考慮彈性處理“矮牆”的高度要求，同時也請業主們考慮屋宇署對花槽和客廳區分的看法。(請參考本人 7 月 11 日文件第 2 頁，最後一段) 。

3.0 花槽工作平台與露台的分別

目前市面上住宅單位的一般露台如下圖所示:



露台地面層與室內地面層的高度是相同或較低一級。這與本屋苑相關單位的花槽，很明顯大不同，請參看以下本屋苑相關單位的現有情況照片，分隔客廳和花槽之處，雖說某些單位有可能不足 450mm，但已有明顯的高度分隔。



3.0 就“方案 4”的法理探討

根據屋宇署 8 月 5 日信件所述“方案 4”，是指如未能符合“方案 3”的情況，可考慮執行“方案 4”。

依照“方案 4”，屋宇署要求在花槽上加建“矮牆”以達從室內石屎樓板量度到矮牆頂部需有 450 mm 的高度。在落實“方案 4”的情況下，本屋苑不同單位需加建的“矮牆”高度會有不同，可能由 50mm 到 200 mm 不等，這會成為類似緣邊(“基仔”,Curb)的結構而不是“矮牆”(Parapet)。對於“方案 4 另加矮牆”這點，屋宇署 8 月 5 日的信件只強調需要 450 mm 的高度，但沒有清楚說明為什麼必須要這個高度和其法理依據。致於“方案 4 另加矮牆”長度只應在躺門開口部份；還是全個花槽連接室內部份包括固定玻璃門外，就這點屋宇署 8 月 5 日的信件也沒有清楚說明

“方案 4”是屋宇署根據建築物條例賦予的酌情權所作的決定之一。根據有關的法例及指引，屋宇署人員執法時不應“白紙一張”而是需要考慮到酌情處理(Discretion)，而酌情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.

對於就“方案 4 另加矮牆”的酌情處理(Discretion)是否正確的優劣價值判斷 (Merit)。這點是需要進一步探討如下：

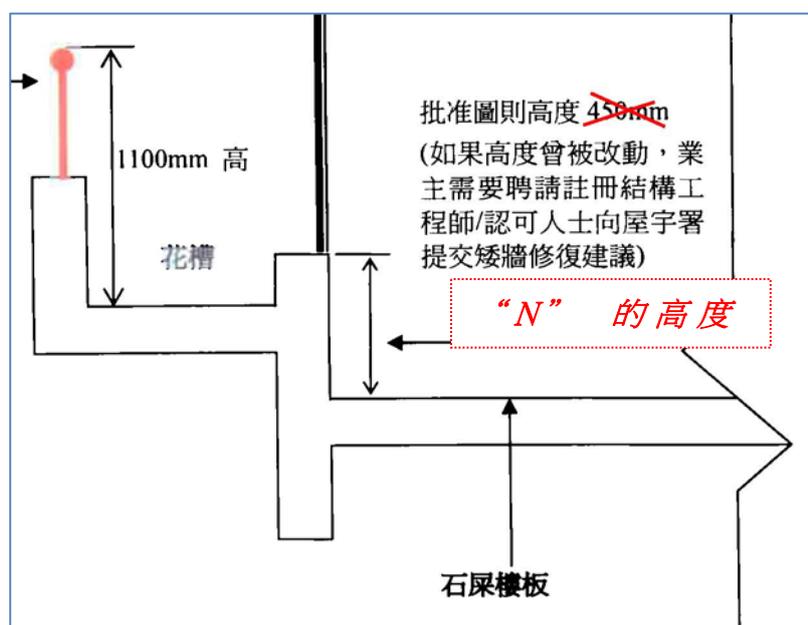
1. 屋宇署要求圖 450mm 原圖則批准高度的問題；450mm 並不是任何法定的要求。只是外牆和窗戶的原設計者一個自行決定(design preference)，可以是 300mm, 500mm 或 600mm 不等。既然屋宇署目前考慮行使酌情處理，上述的 450mm 高度只是原設計者一個偶發性的自行決定，屋宇署沒有必要也不應將它列作一項必須的要求。試想目前的任何酌情決定，如果必須硬性地以某項原批准圖則為依歸，根本不會如目前有任何的折衷方案，也不需這樣的多翻商談及探討。
2. 如果要執行“方案 4 另加矮牆”，將需要在活動玻璃門外放置一條 50 mm - 200mm 不等的緣邊“Curb”。這將增加使用者在間歇性維護花槽環境衛生或整理植物時會被絆倒的風險，不論老弱或年青人，當他們執行上述工作時候，隨時觸發潛在的家居安全問題。

3. 此外在花槽執行“方案 4 另加矮牆”，無論其高度為 50 mm 至 200 mm 不等，或其長度多少，將無可避免和不必要地增加花槽的負載 (Dead Load)。

總結以上的分析，“方案 4 另加矮牆”明顯不是在正確優劣價值判斷下的適當酌情處理 (a proper merit of consideration in exercising discretion)。

4.0 建議的解決“方案 5”

對於需要聘請註冊結構工程師 / 認可人士向屋宇署呈交結構評估，居民大都沒有異議。為了解決“方案 4”中隨時有可能會被絆倒的風險情況，如果躺門底下高度不足 450 mm，假設該高度為 N 如以下圖示：



如果業主聘用的認可人士認為及證明該“N”的高度足以“體現花槽的工作平台和可區分客廳與花槽狀態”，及相關的花槽混凝土結構與“方案 3”情況沒有太大差異及有足夠的安全性，而 N 的高度在一般情況下不應小於 150 mm。如在上述情況下，屋宇署應視作為等同“方案 3”有 450mm 高度的狀況處理。

本人建議的上述“方案 5”將可更好保障居民家居安全，盡量減少擾民，構建和諧社會，避免浪費不必要的資源及因此產生的建築廢料。希望屋宇署考慮上述“方案 5”建議。