

建築物條例 (第 123 章)

建築物上訴審裁處

(個案編號: 369-2005)

- 事由 : 九龍長沙灣道 76-78 號長明大廈 11 字樓 A-B 室及天台的違例建築工程
- 命令編號 : CMS/TD/002777/05/K
- 頒令日期 : 2005 年 7 月 12 日
- 上訴人 : 招佩卿
- 答辯人 : 建築事務監督
- 上訴通知日期 : 2005 年 8 月 1 日
- 初步聆訊日期 : 2007 年 11 月 20 日

裁 決

1. 上訴人為上述單位業主，2005 年 7 月 12 日，建築事務監督根據《建築物條例》第 24(1)條所賦予的權力，向上訴人發出上述命令，著令上訴人拆除：-
 - (1) 在樓宇前面的平台加建的搭建物；及
 - (2) 在樓宇前面的天台加建伸越外牆的搭建物。並按照建築事務監督核准的圖則，把樓宇受影響部份恢復原狀。
2. 2005 年 8 月 1 日，上訴人提出上訴，關於上述第(1)項的搭建物，上訴人指她未有決定，至於第(2)項的搭建物，上訴人指將會清拆，但會在上訴人關於第(1)項有所決定後才進行，此外，上訴人提出的上訴理由包括以下幾

點：-

- (1) 上訴人未能找到有關圖則；
- (2) 上訴人未能聯絡屋宇署找到有關圖則；
- (3) 上訴人未知第(1)項的搭建物的實際位置，尺寸等資料；及
- (4) 因購買年期久遠(約於30年前由上訴人的母親購買的)，上訴人未知命令所針對的搭建物實況如何。

3. 2007年11月20日，根據《建築物條例》第49(1)條的規定，本審裁小組就這宗上訴案件召開了初步聆訊，上訴人未有在指定的時間出席聆訊，雖然審裁小組秘書當天曾經致電上訴人並留下口訊給上訴人的家傭，但始終沒有收到上訴人的回覆，要求押後聆訊或解釋上訴人未能出席聆訊的原因，在這情況下而建築事務監督亦沒有提出反對，本審裁小組決定在上訴人缺席的情況下進行初步聆訊。
4. 本審裁小組接納建築事務監督的陳述，被著令清拆的搭建物明顯是違反了《建築物條例》第14(1)條的規定，在未有事先獲得建築事務監督的批准及同意而進行的建築工程，即使這些違建工程不是上訴人所搭建，而按上訴人所指她只佔有關物業百分之五十的權益，作為物業的其中一位業主，上訴人是有法律責任清拆有關的違建工程。
5. 至於上訴人指她未能找到有關核准圖則，沒有資料，這些都是不能被接受的借口，事實上，有關的核准圖則，已經包含在建築事務監督所提交的回應文件之內，即回應文件第24-25頁，本審裁小組看不到有任何理由上訴人會有困難獲取這方面的資料。
6. 基於以上理由，本審裁小組裁定上訴人沒有提出應進行全面聆訊的好的理由，並根據《建築物條例》第49(2)條的規定，作出命令，駁回上訴。

7. 此外，由於本審裁小組認為上訴人所提出的上訴理由是毫無理據的，根據《建築物條例》第 51(1)條的規定，本審裁小組並同時作出命令，上訴人須支付建築事務監督的訟費，金額評定為港幣 3,000 元正。

日期：2008 年 2 月 18 日

[已簽署]

上訴審裁處主席
葉德江

[已簽署]

上訴審裁處委員
林興強

[已簽署]

上訴審裁處委員
蔡德群

[已簽署]

上訴審裁處委員
簡志豪