

上訴審裁小組
《建築物條例》（第 123 章）

案件編號	:	459-2015
事由	:	2/F & THE ROOF OF BLK. 7 OF SILCON GARDEN, SECTION B OF LOT NO. 1099 IN D.D. 132, NO. 41 TONG HANG ROAD, TUEN MUN N.T. 的違例建築工程
建築事務監督的命令／通知編號	:	VVS/G12/100233/15/NT
發出命令日期	:	2015 年 11 月 23 日
上訴人	:	陳雄基
應訴人	:	建築事務監督
上訴通知日期	:	2015 年 12 月 11 日
初步聆訊日期	:	2017 年 10 月 26 日
裁決日期	:	2019 年 6 月 13 日

上訴人親自應訊

應訴人由林約翰先生代表應訊

裁 決

前 言

1. 新界屯門小坑村（“該村”）是屋宇署就新界豁免管制屋宇的僭建物按照 2012 年 4 月 1 日開始實施的加強執法策略下，Village by Village Survey 2014 逐村進行大規模清拆行動（“該行動”）首輪取締目標的村落之一。新界屯門小坑村塘亨路 41 號兆安花園 7 座（“該樓宇”）是該行動的目標樓宇之一。

2. 屋宇署於 2014 年 6 月 26 日發信予相關的鄉事委員會及居民代表，告知該樓宇已被列為目標樓宇之一，屋宇署已委任測建行有限公司（“合約顧問”），就該村進行該行動的勘測及有關法定命令的行政工作提供服務。勘測的範圍會主要集中在樓高四層或以上的村屋，覆蓋天台面積超過一半的圍封式天台僭建物，及由違例建築物伸建的違例伸建物等；屋宇署亦於 2014 年 9 月 1 日，發信予該村的業主／佔用人，通知業主／佔用人屋宇署已委任合約顧問就該村進行該行動的勘測及有關法定命令的行政工作提供服務，勘測的範圍會主要集中在樓高四層或以上的村屋，覆蓋天台面積超過一半的圍封式天台僭建物，及由違例建築物伸建的違例伸建物等；屋宇署於 2014 年 9 月 1 日的信函內亦同時夾附合約顧問的信函，告知該業主／佔用人，合約顧問會攜帶工作證進村執行勘察。
3. 2015 年 6 月 10 日，合約顧問的人員在該村進行勘察，發現該樓宇 2 字樓連露台及天台（“該處所”）的天台有以下違建工程：以鐵材、玻璃或其他材料建造及圍封的天台搭建物，其覆蓋面積多於主體建築物有蓋面積的一半（“該違建工程”）。
4. 屋宇署於 2015 年 6 月 8 日接獲地政專員／屯門的便箋通知，指該違建工程並無獲發豁免證明書，又由於該違建工程違反了《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)，因此不會獲補發具追溯力的豁免證明書。
5. 2015 年 11 月 23 日，建築事務監督根據《建築物條例》(第 123 章) 第 24(1) 條，向該處所的業主送達命令 VVS/G12/100233/15/NT 號（“該命令”），着令拆除該違建工程，且須達到建築事務監督滿意的程度。
6. 2015 年 12 月 11 日，上訴人呈交反對該命令的上訴通知及詳情陳述書。

上訴理由

7. 上訴人在其上訴詳情陳述書及補充資料提出以下上訴理由：

- (a) 上訴人對《建築物條例》一無所知，因見到大部份村屋天台都有搭建物存在，直覺上認為在村屋天台加建搭建物是村屋的特色及特權。在 2010 年之前，上訴人從未見有關政府部門作出勸喻及宣傳在村屋天台加建搭建物是違法，故被誤導認為在該處所的天台搭建物是合法。
- (b) 上訴人已依照政府電視宣傳影片在 2012 年 12 月 27 日申報在該處所的天台搭建物但不被接納。上訴人希望能補回申報。
- (c) 建築事務監督根據《建築物條例》第 14 條及第 24(1)條向上訴人發出該命令是不合理，因該樓宇是受地政總署及《建築物條例(新界適用)條例》所監管。
- (d) 在該處所的天台搭建物並無即時危險及沒有佔用政府土地和第三者土地，該天台加建搭建物是充分利用土地和是適意設施，大大降低三樓之室溫，符合環保，減少用電及有助碳排放。
- (e) 上訴人兒子有 17 年建築經驗並與上訴人在該處所同住，可為上訴人監察及確保在該處所的天台搭建物安全。

應訴人回應

8. 建築事務監督就這宗上訴及就上訴人於詳情陳述書所載的上訴理據作出以下回應：

- (a) 根據以下《建築物條例》第 2 條的定義，該違建工程為建築工程：

“*建築工程*”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。

- (b) 根據《建築物條例(新界適用)條例》第 3 條的規定，在不抵觸該條例第 III 部的條文下，《建築物條例》適用於新界地區。根據《建築物條例(新界適用)條例》第 III 部第 4 條的規定，地政總署署長可就新界的任何建築工程發出豁免證明書；而根據《建築物條例(新界適用)條例》第 III 部第 7 條的規定，獲發出豁免證明書的建築工程將不受《建築物條例》的若干條文(包括第 14 條)所規管。
- (c) 地政專員／屯門於 2015 年 6 月 8 日發出便箋通知屋宇署，指出該違建工程並無獲發豁免證明書，又由於該違建工程並不符合現行租契條件，且違反了《建築物條例(新界適用)條例》的豁免條件，因此不會獲補發具追溯力的證明書。根據《建築物條例(新界適用)條例》第 3、4 及 7 條的規定，《建築物條例》第 14 條適用於沒有獲發豁免證明書的違建工程。
- (d) 該違建工程並不屬於《建築物條例》第 41(3)、第 41(3B)和第 41(3C)條所指的豁免工程，因此須根據《建築物條例》第 14(1)條取得批准和同意；屋宇署並無有關該違建工程已根據《建築物條例》第 14(1)條取得批准和同意的記錄。
- (e) 由於該違建工程並無按照《建築物條例》第 14(1)條的規定，取得批准或同意，故屬違例。
- (f) 就新界豁免管制屋宇的僭建物，建築事務監督已於 2011 年 11 月公布新界豁免管制屋宇僭建物執法策略，並按照 2012 年 4 月 1 日開始實施的加強執法策略處理。屋宇署於 2012 年 4 月發出名為「無僭建村屋 安居又幸福」的簡介(“該簡介”)。正如該簡介標題「對新界村屋僭建物執法的具體安排」部分的第 1 段解釋，屋宇署會維持一貫做法，對生命財產明顯構成威脅或迫切危險的僭建物、正在施工的違例建築工程及新建的僭建物即時執法，予以取締(註：新建的僭建物是指於 2011 年 6 月 28 日或以後建成的僭建物。)

- (g) 該簡介第 2 段亦說明，就其他現存而沒有迫切危險的僭建物，屋宇署會首先針對違例情況嚴重和對樓宇安全具較高潛在風險的僭建物，即首輪取締目標，積極採取優先取締工作。這些首輪取締目標，主要包括樓高四層或以上的村屋、未有取得地政總署的豁免證明書又沒有獲得建築事務監督事先批准圖則和同意興建的屋宇、覆蓋天台面積超過一半的圍封式天台建築物及由違例建築物伸建的僭建物等。屋宇署樓宇部手冊第 II 部第 6 條第 37 號指令第 9 段亦進一步解釋屋宇署會以大規模行動逐一勘察各條鄉村以鑑定違例情況嚴重和對現存樓宇具較高潛在風險的現存僭建物為首輪取締目標作優先取締行動。
- (h) 新界屯門小坑村為屋宇署 2014 年該行動首輪取締目標村落之一。屋宇署委任的合約顧問人員曾於 2015 年 6 月 10 日到該處所外圍進行視察，發現該違建工程屬於上述覆蓋天台面積超過一半的圍封式天台建築物；根據地政專員／屯門的便箋通知，該違建工程並無根據《建築物條例(新界適用)條例》獲發豁免證明書，亦不會獲補發具追溯力的豁免證明書，而該違建工程亦未有按《建築物條例》事先取得本署的批准及同意，故屬首輪取締目標的僭建物，會在逐村進行大規模清拆行動中即時取締，因此屋宇署對其發出上述的清拆命令。
- (i) 《建築物條例》適用於該樓宇的違例建築工程。該簡介亦已指出：「一般的新界豁免管制屋宇，是在興建時因按《建築物條例(新界適用)條例》內所指明的高度和有蓋面積上限等豁免／條件設計和建造而獲得豁免，例如新房屋不得超過 3 層高，並且高度不超過 8.23 米 (約 27 呎)，而有蓋面積不超過 65.03 平方米 (約 700 平方呎)。任何導致這些屋宇超過這些指定高度和有蓋面積等的加建、改建或小型工程，都足以令有關豁免失效，不僅令這些加建、改建或小型工程成為違例建築工程 (僭建物)，更使所涉的新界豁免管制屋宇變成違例建築物。」此外，地政專員／屯門於 2015 年 6 月 8 日通知屋宇署，地政總署根據《建築物條例(新界適用)條例》於 1994 年 8 月 5 日就該樓宇發出豁免證明書，並於同日發出的建屋牌照編號 1042，指明該樓宇的高度不可超過 8.23 米及有蓋面積不可超過 65.03 平方米。屋宇落成後，地政總署於 1996 年 2 月 1 日向該樓宇發出合格證明

書 (即滿意紙)，確定該樓宇符合相關規定。地政總署所發出的豁免證明書，並不包括該處所天台的搭建物。地政專員／屯門表示位於該處所的天台搭建物並無獲發豁免證明書，亦不會獲補發具追溯力的豁免證明書。

- (j) 該簡介已對“新界豁免管制屋宇僭建物申報計劃”(“申報計劃”)作出介紹：「為防止有其他新僭建物的出現及為保障村屋的樓宇結構安全，現有新界村屋僭建物的業主，須就 2011 年 6 月 28 日前已建成，並屬首輪取締目標以外而屋宇署於該日前亦未有採取執法行動的現存僭建物向屋宇署提交資料，包括有關僭建物的相片、描述、大小和建成日期，進行申報，並每五年進行一次構築物安全檢驗。僭建物申報計劃於 2012 年 4 月 1 日開始，至 2012 年 12 月 31 日截止。」。由於該違建工程是覆蓋天台面積超過一半的圍封式天台搭建物，屬違例情況嚴重和對樓宇安全具較高潛在風險的僭建物，即首輪取締目標；因此，該違建工程並不符合資格參加申報計劃。而按申報計劃規定，屋宇署不會接納屬首輪取締目標的違建工程參加申報計劃。上訴人於 2012 年 12 月 27 日就該天台違建工程及其他違建工程向屋宇署遞交的僭建物申報表 (申報紀錄編號：RS-13731)，因資料不足及有錯誤，屋宇署於 2014 年 4 月 23 日發信要求上訴人於信件發出日期起計一個月內，即 2014 年 5 月 23 日或以前，提交補充及更正資料，然而，上訴人並沒有在限期前回覆。因此，屋宇署於 2015 年 5 月 26 日發信告知上訴人，屋宇署認為上訴人無意參加有關申報計劃。
- (k) 《建築物條例》適用於該樓宇的違例建築工程，且該違建工程已令有關《建築物條例(新界適用)條例》的豁免失效。此外，地政專員／屯門於 2015 年 6 月 8 日通知屋宇署，地政專員／屯門表示位於該處所的天台搭建物並無獲發豁免證明書，亦不會獲補發具追溯力的豁免證明書。

- (1) 建築事務監督已於 2011 年 11 月公布新界豁免管制屋宇僭建物執法策略，該簡介亦已介紹「對新界村屋僭建物執法的具體安排」且根據屋宇署樓宇部手冊第 II 部第 6 條第 37 號指令第 9 段內進一步解釋有關大規模行動：「屋宇署根據上述新界豁免管制屋宇僭建物執法策略，透過逐一巡查各條鄉村的大規模行動辨識屬首輪取締目標的違建工程，並採取優先取締行動」。由於該樓宇是該行動的目標村落之一，屋宇署委聘合約顧問對包括該樓宇的村落進行大規模勘測行動，以辨識屬首輪取締目標的違建工程。合約顧問在現場四周實地視察，並檢閱由地政總署提供的航空照片，確定該樓宇有覆蓋天台面積超過一半的圍封式天台搭建物，該搭建物屬首輪取締目標，且並不屬於該簡介內所述可裝設的小型環保及適意設施。按現行執法策略，須優先取締。因此，屋宇署在該行動中向該處所業主發出命令，着令清拆該違建工程。
- (m) 上訴人指出其兒子具多年建築經驗，該可為上訴人解釋僭建物的危險性，協助上訴人安排所需的清拆工程，而不是把違例的僭建物保留。且屋宇署亦於信件中列出負責個案的職員聯絡電話，方便諮詢。上訴人可就申報計劃及相關事宜向有關職員作出查詢。
- (n) 上訴人既為上址的業主，便有責任清拆該違建工程，將樓宇受該違建工程影響的部分恢復原狀。

初步聆訊

9. 於 2017 年 10 月 26 日的初步聆訊，上訴人重申其於上訴詳情陳述書的上訴理由，沒有進一步補充。

結論

10. 在審閱和考慮所有文件及理據後，上訴審裁小組一致認為該違建工程是《建築物條例》第 2 條所述的建築工程，而由於該違建工程並沒有按該條例第 14(1)條取得屋宇署的批准和同意而加以興建，因此該違建工程事實上是非法建築工程。

11. 上訴審裁小組認為應訴人在此個案中已公正合理地行事，根據該條例第 24(1)條發出命令，而按照應訴人所公布的政策，該違建工程須予以優先採取行動取締。
12. 上訴審裁小組一致裁定，上訴人既然作為該處所的業主，便有責任清拆該違建工程，把樓宇受該違建工程影響的部分恢復原狀。
13. 基於上述考慮和分析，上訴審裁小組裁定並無充分理由支持進行全面聆訊，因此作出命令駁回上訴。同時，上訴審裁小組頒令上訴人須支付本上訴的訟費。

[已簽署]

上訴審裁小組主席
陳智聰先生

[已簽署]

上訴審裁小組成員
馮栢恩先生

[已簽署]

上訴審裁小組成員
冼永寧工程師

[已簽署]

上訴審裁小組成員
江就明測量師

上訴審裁小組
《建築物條例》(第 123 章)

案件編號	:	459-2015
建築事務監督的命令／通知編號	:	VVS/G12/100233/15/NT
涉案地址	:	2/F & THE ROOF OF BLK. 7 OF SILCON GARDEN, SECTION B OF LOT NO. 1099 IN D.D. 132, NO. 41 TONG HANG ROAD, TUEN MUN, NEW TERRITORIES
上訴人	:	陳雄基
應訴人	:	建築事務監督
本命令日期	:	2019 年 10 月 8 日

繳付訟費命令

上述上訴已被駁回兼判上訴人需付訟費。上訴審裁小組經細閱應訴人文件日期 2019 年 7 月 9 日的信件，並在沒有接獲上訴人就應訴人訟費命令申請作出書面回應的情況下，現命令上訴人須向應訴人繳付的本案訟費金額為 5,376.00 元。

[已簽署]

上訴審裁小組主席
陳智聰先生

[已簽署]

上訴審裁小組成員
馮栢恩先生

[已簽署]

上訴審裁小組成員
冼永寧工程師

[已簽署]

上訴審裁小組成員
江就明測量師