

上訴審裁小組
《建築物條例》(第 123 章)

案件編號：96-2016

有關

黎文志
黃婉芳

上訴人

與

建築事務監督

應訴人

之間

在上訴審裁小組席前的上訴個案

- 吳敏生先生 (主席)
- 張振球先生 (成員)
- 霍靜妍測量師 (成員)
- 鄭利明博士工程師 (成員)

初步聆訊日期：2017 年 4 月 24 日

書面裁決頒布日期：2018 年 3 月 27 日

裁 決

1. 上訴人因不服建築事務監督 (本上訴個案的應訴人) 於 2016 年 3 月 18 日，根據《建築物條例》(第 123 章)第 24(1)條，向上訴人送達命令第 VHN/H40/100028/16/NT 號 (下稱「該命令」)，著令拆除位於元朗上輦 102A 號 (下稱「該處所」) 地下加建的圍牆及鐵閘 (下稱「該違建工程」) 至應訴人滿意的程度¹，於 2016 年 4 月 6 日根據《建築物條例》(第 123 章)第 47 條向上訴審裁小組提出上訴²。(下稱「本上訴個案」)

¹ 請參閱應訴人於 2016 年 8 月 23 日提交的上訴文件夾 18-20 頁。

² 請參閱上訴文件夾 6 頁。

2. 本上訴審裁小組就本上訴個案，於 2017 年 4 月 24 日進行初步聆訊（下稱「**24/4/17 初步聆訊**」），決定應否進行全面聆訊。若本上訴審裁小組裁定並無應進行全面聆訊的好因由提出，便須駁回上訴，無須進行全面聆訊。³
3. 就 24/4/17 初步聆訊，上訴人於 2017 年 3 月 8 日向本上訴審裁小組提交其書面陳詞（下稱「**8/3/17 陳詞**」）及附加文件。於 2017 年 4 月 7 日，應訴人向本上訴審裁小組提交其書面回應陳詞及附加法律文件。
4. 24/4/17 初步聆訊在本上訴審裁小組席前進行。上訴人（沒有律師代表）於 24/4/17 初步聆訊作出陳詞，應訴人則由駱壽穎先生（下稱「**駱先生**」）代表。

背景

5. 於 2012 年 3 月 13 日，上訴人認購該處所。根據日期為 2012 年 3 月 13 日的認購書⁴，賣方（即屋苑發展商）需做妥該處所之（除了別的以外）圍牆及鐵閘。
6. 屋宇署於 2014 年 3 月 7 日接獲舉報，指在該處所有違例建築工程。
7. 屋宇署委任的顧問公司萬匯建築顧問有限公司（下稱「**合約顧問公司**」）的人員及屋宇署人員分別於 2014 年 5 月 26 日⁵及 2015 年 4 月 9 日⁶進行視察時，發現該處所有該違建工程。
8. 屋宇署曾於 2014 年 9 月 11 日⁷向地政專員／元朗發出便箋以查詢該違建工程的加建圍牆，而地政專員／元朗於 2014 年 9 月 26 日⁸發出便箋回覆屋宇署，指該違建工程的加建圍牆並無獲發豁免證明書，又由於興建該違建工程的加建圍牆超出《**建築物條例(新界適用)條例**》(第 121 章)的適用範圍，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 121

³ 請參閱《**建築物條例**》(第 123 章)第 6 部第 49 條。

⁴ 上訴人於 24/4/17 初步聆訊當天提交本上訴審裁小組日期為 2012 年 3 月 13 日的認購書。

⁵ 請參閱上訴文件夾 8-11 頁。

⁶ 請參閱上訴文件夾 12-15 頁。

⁷ 請參閱上訴文件夾 29-33 頁。

⁸ 請參閱上訴文件夾 34-35 頁。

章)第 3、第 4 和第 7 條的規定⁹，《建築物條例》(第 123 章)第 14 條適用於沒有獲發豁免證明書的違建工程的加建圍牆。

9. 屋宇署再於 2015 年 5 月 27 日¹⁰向地政專員／元朗發出便箋以查詢該違建工程的加建鐵閘，而地政專員／元朗再於 2015 年 5 月 29 日¹¹發出便箋回覆屋宇署，指該違建工程的加建鐵閘並無獲發豁免證明書，又由於興建該違建工程的加建鐵閘超出《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)的適用範圍，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 121 章)第 3、第 4 和第 7 條的規定¹²，《建築物條例》(第 123 章)第 14 條適用於沒有獲發豁免證明書的違建工程的加建鐵閘。
10. 於 2014 年 12 月 11 日，屋宇署發信給上訴人，指出該處所有該違建工程。信中亦同時勸諭上訴人，立即停止該違建工程。¹³
11. 於 2016 年 3 月 18 日，應訴人根據《建築物條例》(第 123 章)第 24(1)條，向上訴人送達該命令。¹⁴

上訴人的陳述及陳詞

12. 上訴人於其日期為 2016 年 5 月 2 日的上訴陳述書¹⁵指出他們自 2012 年 11 月 20 日入住該處所，該違建工程已存在，並位於該處所的界線。由於該違建工程關乎居於該處所出入及家居的安全，所以向上訴審裁小組提出上訴。
13. 上訴人於 8/3/17 陳詞指出其附加拍攝日期為 2012 年 3 月 31 日的相片已顯示該處所已設有該違建工程的加建圍牆。因該處所位於荒郊之中，以及上訴人遷入該處所不久，他們的鄰舍曾發生入屋盜竊事件，故上訴人在該違建工程的加建圍牆頂部安裝高 600mm 的強化玻璃從而加強該處所的保安。至於該違建工程的加建鐵閘是由屋苑發展商統一規劃及安裝，故不應超過屋宇署的要求。上訴人又稱，屋宇署代表的巡查報告指出該違建工程均沒有構成任何危險或對公眾有所影響，而屋宇署的有關僭

⁹ 請參閱上訴文件夾 27-28 頁。

¹⁰ 請參閱上訴文件夾 36-38 頁。

¹¹ 請參閱上訴文件夾 39-41 頁。

¹² 請參閱上訴文件夾 27-28 頁。

¹³ 請參閱上訴文件夾 16-17 頁。

¹⁴ 請參閱上訴文件夾 18-20 頁。

¹⁵ 請參閱上訴文件夾 7 頁。

建物的修訂執法政策¹⁶及「無僭建村屋 安居又幸福」的小冊子¹⁷亦沒有列出有關該違建工程的加建圍牆及鐵閘的事項資料。

相關法律條文

14. 根據《建築物條例》(第 123 章)第 2 條的定義，““**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……”
15. 根據《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)第 3 條的規定，在不抵觸該條例第 3 部的條文下，《建築物條例》(第 123 章)適用於新界。
16. 根據《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)第 4 條的規定，地政總署署長可就新界任何建築工程發出豁免證明書。
17. 根據《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)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》(第 123 章)的若干條文(包括第 14 條)所規限。

相關僭建物的執法政策

18. 屋宇署於 2011 年修訂自 2001 年開始採用的僭建物的執法政策，經修訂的僭建物的新執法政策於 2011 年 4 月 1 日起生效。(下稱「**修訂執法政策**」)在修訂執法政策下，屋宇署會向有關業主發出法定命令，規定拆除一系列須予以取締的僭建物，包括新建的僭建物(不包括根據《建築物條例》(第 123 章)的條文獲得法定豁免的建築工程)，不論主體樓宇的落成日期。¹⁸
19. 屋宇署已將有關僭建物的新執法政策編印成小冊子¹⁹及上載到屋宇署網頁，²⁰並於 2012 年 4 月發出名為「無僭建村屋 安居又幸福」的小冊子²¹(下稱「**無僭建村屋小冊子**」)。正如標題「對

¹⁶ 請參閱上訴文件夾 42-44 頁。

¹⁷ 請參閱上訴文件夾 47-48 頁。

¹⁸ 請參閱上訴文件夾 42 頁。

¹⁹ 請參閱上訴文件夾 3 頁；派發到新界村屋業主／住戶，請參閱上訴文件夾 51 頁，第 11 段。

²⁰ 請參閱上訴文件夾 3、47-48 頁。

²¹ 請參閱上訴文件夾 3、48 頁。

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。²²〕屋宇署樓宇部手冊（下稱「樓宇部手冊」）第 II 部第 9 段（第 37 號指令）亦有相關說明。²³

20. 樓宇部手冊第 II 部第 20、21 段（第 37 號指令）²⁴ 就新界村屋僭建的圍欄、圍牆及鐵閘則有以下執法政策：

(a) 屋宇署會維持一如既往的做法就新界村屋僭建高度不超過 1.8m 的圍欄及圍牆不予以執法。

(b) 根據《建築物條例》(第 123 章)第 41(3)條，任何位於圍牆或建築物入口的金屬閘的建造、改建、修理或拆除是其中一項“指定的豁免工程”，但前提是每一扇閘的重量不超過 100 公斤、闊度不超過 1.2 米，以及閘的高度不超過 2.2 米。²⁵若果未經授權的鐵閘是未符合以上準則及新建造²⁶的，未經授權的鐵閘會成為可被控告的僭建物。

分析及裁決

21. 進行 24/4/17 初步聆訊的目的是要決定上訴人是否已展示有好因由就本上訴個案進行全面聆訊。就此議題，上訴人負上證據上的舉證責任。

22. 不容置疑的是：

(a) 該違建工程並無獲發豁免證明書，《建築物條例》(第 123 章)第 14 條適用於沒有獲發豁免證明書的違建工程。

(b) 根據航空照片紀錄²⁷，該違建工程是於 2011 年 12 月 12 日之後才建成，屬於新建的違建工程。上訴人提供 2012 年 3

²² 請參閱上訴文件夾 48 頁。

²³ 請參閱上訴文件夾 51 頁。

²⁴ 請參閱上訴文件夾 54-55 頁。

²⁵ 請參閱《建築物(小型工程)規例》(第 123N 章)附表 2 第 2 部第 8 項目。

²⁶ 或在建造中。

²⁷ 拍攝日期為 2011 年 12 月 12 日，該違建工程並沒有展示在相關的位置上，請參閱上訴文件夾 56 頁及其於 2017 年 5 月 17 日提交給本上訴審裁小組的比例 1:1

月 31 日的相片顯示當時違建工程的加建圍牆頂部並未安裝高 600mm 的強化玻璃嵌板，違建工程的加建鐵閘亦並未存在。合約顧問公司的人員及屋宇署人員於 2014 年 5 月 26 日²⁸進行視察時，發現該違建工程。

23. 應訴人指出對於新建的僭建物，屋宇署會即時執法，予以取締。而且，如上文第 20 段所述，該違建工程的尺寸及大小已超越有關限制，因此，應訴人不能不予以執法，必須對其採取執法行動，發出清拆令。本上訴審裁小組同意以上應訴人的陳詞，並察覺到該違建工程的加建圍牆高度超過 1.8 米²⁹，以及該違建工程的加建鐵閘每一扇的闊度超過 1.2 米³⁰，故並不符合樓宇部手冊第 II 部第 20、21 段（第 37 號指令）的要求。雖然上訴人指出該違建工程的加建圍牆在未安裝高 600mm 的強化玻璃嵌板時高度只是 1.8 米，但是上訴人不能說強化玻璃嵌板並不是該違建工程的加建圍牆的一部份，所以該違建工程的加建圍牆高度超過 1.8 米是不容置疑的。上訴人於 8/3/17 陳詞提出該違建工程的加建鐵閘是屋苑發展商統一規劃及安裝，其規格是四扇／摺閘設計，向內掩，高度 1.8m × 1m 寬，總寬 4m³¹，主管 60 × 40 × 1.2mm，40 × 20 × 1mm 為副，每扇／摺重量約 20-25kg，故不應超過樓宇部手冊第 II 部第 21 段（第 37 號指令）的要求。若然計算該違建工程的加建鐵閘每一扇的闊度是否超過 1.2 米是根據一扇／摺的闊度，那麼該違建工程的加建鐵閘的一扇闊度並不超過 1.2 米。倘若該違建工程的加建鐵閘每一扇是由兩扇／摺組成，那麼該違建工程的加建鐵閘的一扇闊度必然超過 1.2 米。本上訴審裁小組從上訴人於 24/4/17 初步聆訊提交的相片觀察到，該違建工程的加建鐵閘每一扇閘實際是由兩扇／摺組成。再者，本上訴審裁小組認同應訴人於 24/4/17 初步聆訊的陳詞：考慮每一扇違建工程的鐵閘須由鐵閘的支撐點起量度至開掩位置。基於上述情況，應訴人對該違建工程採取執法行動是合法合理的，並沒有任何不穩妥之處。
24. 最後，上訴人指出屋宇署的修訂執法政策及無僭建村屋小冊子均沒有列出有關違建圍牆及鐵閘於樓宇部手冊第 II 部第 20、21 段（第 37 號指令）的事項資料。本上訴審裁小組認為在屋宇署

的航空照片。

²⁸ 請參閱上訴文件夾 8-11 頁。

²⁹ 請參閱上訴文件夾 4、9 頁。

³⁰ 請參閱上訴文件夾 4、14 頁。

³¹ 每一扇寬 1m。

的修訂執法政策及無僭建村屋小冊子內公布有關違建圍牆及鐵閘於樓宇部手冊第 II 部第 20、21 段 (第 37 號指令) 的事項資料，固然有助普羅大眾更了解屋宇署的執法政策，但沒有公布有關違建圍牆及鐵閘於樓宇部手冊第 II 部第 20、21 段 (第 37 號指令) 的事項資料並不能把該違建工程合法化。

總結及訟費

25. 基於上述原因，本上訴審裁小組認為上訴人並沒有任何可爭辯的上訴理由支持本上訴個案進行全面聆訊，因而駁回上訴人的上訴。
26. 基於「訟費須視乎訴訟結果而定」的大原則，本上訴審裁小組頒令上訴人給與應訴人訟費。

[已簽署]

[已簽署]

上訴審裁小組主席
吳敏生先生

上訴審裁小組成員
張振球先生

[已簽署]

[已簽署]

上訴審裁小組成員
霍靜妍測量師

上訴審裁小組成員
鄭利明博士工程師