

上訴審裁小組
《建築物條例》(第 123 章)

案件編號：142-2018

有關

湛偉明，金美好

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

- 蘇國良先生 (主席)
- 盧愛玲女士 (成員)
- 潘正平先生 (成員)
- 黃志明博士 (成員)

初步聆訊日期：2019 年 10 月 4 日

書面裁決頒布日期：2020 年 1 月 14 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 2018 年 6 月 22 日，根據《建築物條例》(第 123 章)第 24(1)條及第 24(2A)條，向上訴人送達命令第 UBZ/U11-20/0021/07 號(下稱「該命令」)，著令拆除位於九龍福華街 43 號 2 字樓(下稱「該處所」)在該處所面向福華街及內角的外牆附建一個金屬搭建物(下稱「該違建工程-1」)、在該處所面向後巷及側面的外牆附建一個搭建物(下稱「該違建工程-2」)(下總稱「該些違建工程」)至應訴人滿意的程度，於 2018 年 7 月 9 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。(下稱「本上訴個案」)

2. 上訴人於 2018 年 7 月 19 日向本上訴審裁小組提交其書面陳詞（下稱「**19/7/18 陳詞**」）及附加文件。於 2019 年 4 月 10 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。
3. 本上訴審裁小組就本上訴個案，於 2019 年 10 月 4 日進行初步聆訊（下稱「**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。初步聆訊在本上訴審裁小組席前進行。兩名上訴人親自出席初步聆訊，應訴人則由律政司高級政府律師何志森先生代表。

背景

4. 屋宇署自 1999 年起在全港各區進行清拆違建工程的大規模行動。九龍福華街 41-43 號（下稱「**該樓宇**」）被列為 2007 年清拆違例建築物特別行動的目標樓宇之一。
5. 於 2007 年 5 月 25 日，屋宇署發信予該樓宇的業主/佔用人，告知該樓宇已被列為目標樓宇之一，而戴德梁行建築顧問有限公司（下稱「**合約顧問**」）已獲屋宇署委任，對該樓宇的外牆、公用地方及在核准懸臂式平板露台上的違建工程及失修情況進行勘測，以及處理相關法定命令的行政工作。同日，合約顧問亦發信予業主/佔用人，勸諭他們自行拆除違建工程。分別於 2007 年 5 月 3 日、7 月 10 日及 7 月 13 日，合約顧問的人員進行視察時，發現該處所有該些違建工程。
6. 於 2008 年 3 月 7 日，應訴人根據《建築物條例》（第 123 章）第 24(1) 條及第 24(2A) 條，向上訴人送達命令第 UBZ/U11-20/0006/07 號（下稱「**先前的命令**」），著令拆除該處所的該些違建工程。
7. 於 2008 年至 2013 年期間，上訴人曾先後兩次以財政遇上困難的原因，要求屋宇署延期執行先前的命令。屋宇署接納其申請，並先後兩次同意延緩執行先前的命令至 2008 年 10 月 7 日及 2013 年 5 月 5 日。同時，屋宇署亦委聘社工，向上訴人提供相關支援轉介服務，協助上訴人執行先前的命令。

8. 於 2014 年 2 月 11 日，屋宇署再往該樓宇視察，發現該些違建工程仍然存在，於 2014 年 4 月 15 日向上訴人發信，告知屋宇署會考慮就未有遵從先前的命令提出檢控。
9. 於 2014 年至 2016 年期間，上訴人曾先後三次以類同理由，並提出由於大廈維修工程已啟動，擬於大廈維修時一併清拆該些違建工程，向屋宇署申請延期執行先前的命令。屋宇署於 2015 年 5 月 12 日向上訴人發信，告知因上訴人未能提供大廈維修工程時間表及工程展開日期等證明而拒絕其延期申請。
10. 2016 年 6 月 10 日，屋宇署人員再到該處所進行視察時，發現該些違建工程仍然存在，就上訴人沒有遵從先前的命令提出檢控。唯在審訊前，發現欠缺關鍵証人，因證據不足而不提證供起訴。
11. 於 2007 年 4 月 11 日、4 月 24 日、7 月 3 日及 2018 年 6 月 9 日，屋宇署人員多次到該處所進行視察時，證實該些違建工程仍然存在。
12. 於 2018 年 6 月 22 日，屋宇署撤銷先前的命令，並於同日再根據《建築物條例》(第 123 章)第 24(1)條及第 24(2A)條，向上訴人送達該命令。
13. 2018 年 7 月 19 日，上訴人提交詳情陳述書。2018 年 3 月 6 日，應訴人提交了陳述大綱。雙方並於初步聆訊作出陳詞。

上訴人的陳述及陳詞

14. 上訴人於其陳述書及陳詞指出該些違建工程在上訴人購入物業時已存在，並在詢問律師後才正式確認買賣的。在初步聆訊中，上訴人認同該些違建工程是違反《建築物條例》的建築工程。
15. 上訴人表示，屋宇署曾於 2007 年向上訴人提出檢控，上訴人承認控罪而被罰款 \$8000。上訴人指出他們被刑事檢控之後，建築

事務監督再向他們發出該命令，是被雙重控告，因此該命令之發出是不當的。

16. 此外，上訴人指出大廈公契已註明外牆是公共地方，由於該些違建工程是連接外牆，因此，上訴人指出該些違建工程亦是屬於該大廈法團之責任，而建築事務監督只把該命令發給上訴人，而不同時送達給大廈法團，因此該命令之發出是不當的。上訴人亦引用了一些關於公共地方的案例以支持其主張。

建築事務監督的陳述及陳詞

17. 建築事務監督在其陳詞指出，根據以下《建築物條例》第 2 條的定義，該些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*”；而該些違建工程並不屬於《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；且由於該“違建工程”在進行前並無根據《建築物條例》第 14(1)條事先取得批准或同意，故屬違例。
18. 建築事務監督稱，根據建築事務監督批准的圖則，該些違建工程未有存在於該等圖則上，亦即是並未取得批准，故屬違例。建築事務監督又稱，屋宇署在 2011 年 4 月已修訂自 2001 年開始採用的僭建物執法政策，屋宇署會持續進行僭建物的執法行動，並會擴大行動的範圍，以便更全面及有系統地清拆僭建物；而在新的執法政策下，屋宇署仍會優先清拆新建的僭建物，不論主體樓宇的落成日期；屋宇署亦會優先清拆在樓宇外部的僭建物，包括位於天台、平台、天井、後巷或從外牆伸出的僭建物(不包括家居小型工程檢核計劃或擬議中的招牌監管制度所涵蓋的伸建物，以及其他小型適意設施)；且屋宇署已將有關僭建物的新執法政策編印成小冊子及上載到屋宇署網頁。
19. 建築事務監督稱，根據屋宇署記錄，上訴人於 2007 年 3 月 14 日在九龍城裁判法院被判罰款 \$8,120，偕因上訴人沒有遵從屋宇署於 2005 年 3 月 11 日向該處所發出的命令第 C/TD/001510/05K 號。而命令 C/TD/01510/05/K 號於 2010 年 5

月 17 日被撤銷及被先前的命令所取代，原因是所涉及的違建工程與先前的命令內所涉及之該違建工程-2 相同。

20. 於初步聆訊中，建築事務監督指出該命令和本上訴個案並不涉及刑事性質，因此根本不存在上訴人被雙重檢控。
21. 建築事務監督稱，在單位內拍攝的相片中，可以明顯看到該些違建工程可以由該處所通往並佔用或使用。建築事務監督也稱，由於該些違建工程與該處所相連及由處所的擁有人佔用或使用，建築事務監督認為該命令是根據《建築物條例》第 24(2A) 條送達與該些違建工程相連的處所的業主。由於上訴人是該處所的業主，因此，上訴人需拆除該些違建工程以遵從該命令要求。
22. 就上訴人指出外牆是否屬於公共地方一事，建築事務監督在初步聆訊中表示這並不是本上訴個案的重點，而重點是該命令是根據《建築物條例》第 24(2A) 條送達與該些違建工程相連的處所的業主。建築事務監督亦表示，如要在本初步聆訊中裁決外牆是否屬於公共地方，這本身是一個非常複雜的問題，是存在可爭辯的上訴理由以支持本上訴個案進行全面聆訊。
23. 就上訴人提出的相關案例，建築事務監督於初步聆訊中指出它們都涉及大廈管理或人身傷亡事宜，與本上訴個案的性質完全不同，並不適用於本上訴個案。

相關法律條文

24. 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，此外，亦包括排水工程；……”
25. 根據《建築物條例》(第 123 章)第 14(1)條的規定，除非違建工程屬於第 41(3)、第 41(3B)及第 41(3C)條所指的豁免工程，否則須取得第 14(1)條所需的批准和同意。

26. 根據《建築物條例》(第 123 章)第 24 條第(1)款的規定，凡有任何建築物在違反《建築物條例》任何條文的情況下建成，建築事務監督可藉書面命令規定拆卸該建築物。
27. 根據《建築物條例》(第 123 章)第 24 條第(2)(a)款的規定，就建築物或建築工程而言，根據第(1)款作出的命令，除第(2A)款另有規定外，須送達有關建築物所座落的或已經或正在進行該建築工程所在的土地或處所的擁有人。
28. 根據《建築物條例》(第 123 章)第 24 條第(2A)款的規定，凡第(2)(a)款所提述的建築物或建築工程，與該建築物所座落的或已經或正在進行該建築工程所在的土地或處所以外的土地或處所(其他土地或處所)相連及由該其他土地或處所的擁有人或佔用人佔用或使用，則第(2)(a)款不適用，而在此情況下，根據第(1)款就該建築物或建築工程作出的命令須送達該其他土地或處所的擁有人。

相關僭建物的執法政策

29. 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。
30. 屋宇署已將有關僭建物的新執法政策編印成小冊子及上載到屋宇署網頁，並於 2011 年 4 月發出名為「物業無僭建 安居又放心」的小冊子。正如標題「有關僭建物的新執法政策」部分的第 2 段解釋，在新的執法政策下，屋宇署會向有關業主發出決定命令，對在樓宇外部的僭建物，包括位於天台、平台、天井、後巷或從外牆伸出的僭建物(不包括家居小型工程檢核計劃或擬議中的招牌監管制度所涵蓋的伸建物，以及其他小型適意設施)即時執法，予以取締。

分析及裁決

31. 進行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。
32. 不容置疑的是：
- (a) 該些違建工程均無獲發豁免證明書，《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) 根據照片及其他紀錄，合約顧問公司的人員及/或屋宇署人員於 2017 年 5 月 3 日、7 月 10 日及 7 月 13 日進行視察時，與已核准的圖則相比較下，該些違建工程未有存在於該等圖則上，亦即是並未取得批准，故屬違例，因而發現該些違建工程。
 - (c) 在初步聆訊中，上訴人亦認同該些違建工程是不符合《建築物條例》的違建工程。
33. 就雙重檢控這一主張而言，本上訴審裁小組注意到該命令是於再次進行視察後，在先前的命令撤銷後，才針對該些違建工程之近況而發出。本上訴審裁小組亦同意該命令和本上訴個案並不涉及刑事性質，因此現階段不存在上訴人被雙重檢控之說。
34. 本上訴審裁小組接納該些違建工程是座落在大廈之外牆。本上訴審裁小組也同意該些違建工程是在違反《建築物條例》的情況下建成，建築事務監督可根據《建築物條例》就該些違建工程行使《建築物條例》第 24(1)條之權力。根據相關證據及相片，本上訴審裁小組接納上訴人的該處所是與該些違建工程所座落的或所在的土地或處所以外的土地或處所相連；及上訴人是該處所的擁有人或佔用人，而該處所是由上訴人所佔用或使用。
35. 本上訴審裁小組認為，不論該大廈之外牆是否屬於公共地方，大廈外牆和該處所明顯是《建築物條例》第 24(2A)條所適用之相連但不同的土地或處所。據此，本上訴審裁小組接納及裁定建築事務監督就該些違建工程根據《建築物條例》第 24(2A)條向上訴人所發出的該命令並沒有不當之處。所以本上訴審裁小組也認同上訴人所引述之案例與本上訴個案不太相關。

總結及訟費

36. 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。
37. 基於「訟費須視乎訴訟結果而定」的大原則，按應訴人申請，本上訴審裁小組頒令，以暫准命令形式(Order Nisi)頒令上訴人給予應訴人訟費，如任何一方當事人對此訟費暫准命令有任何申請/意見，必須於本裁決發出之 21 天內以書面提出，以待本上訴審裁小組作最終訟費裁決。如當事人沒有於本裁決發出之 21 天內提出書面申請/意見，上述訟費暫准命令將自動成為訟費最終裁決。

[已簽署]

上訴審裁小組主席
蘇國良先生

[已簽署]

上訴審裁小組成員
盧愛玲女士

[已簽署]

上訴審裁小組成員
潘正平先生

[已簽署]

上訴審裁小組成員
黃志明博士

上訴審裁小組
《建築物條例》(第 123 章)

案件編號：142-2018

有關

湛偉明，金美好

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

- 蘇國良先生 (主席)
- 盧愛玲女士 (成員)
- 潘正平先生 (成員)
- 黃志明博士 (成員)

初步聆訊日期：2019 年 10 月 4 日

書面裁決頒布日期：2021 年 3 月 25 日

最終訟費裁決

上訴及訟費裁決

1. 本上訴審裁小組就本上訴個案，於 2020 年 1 月 14 日作出書面裁決(下稱「該裁決」)，並駁回上訴人的上訴。基於「訟費須視乎訴訟結果而定」的大原則，本上訴審裁小組於該裁決第 37 段頒令：“以暫准命令形式(*Order Nisi*)頒令上訴人給予應訴人訟費，如任何一方當事人對此訟費暫准命令有任何申請/意見，必須於本裁決發出之 21 天內以書面提出，以待本上訴審裁小組作最終訟費裁決。如當事人沒有於本裁決發出之 21 天內提出書面申請/意見，上述訟費暫准命令將自動成為訟費最終裁決。”

2. 其後，律政司於 2020 年 6 月 30 日，代表應訴人發信給上訴人，並附上應訴人的訟費單，向上訴人收取合共港幣 45,669 元的訟費。
3. 上訴人於 2020 年 7 月 4 日的信函中表示，因現時只依賴一份高額長者生活津貼維持生活，未能負擔有關費用。因此以裁決有缺陷為由，反對應訴人收取訟費，並要求豁免繳付訟費。
4. 律政司於 2020 年 7 月 10 日回覆信函表示拒絕上訴人提出全數豁免訟費的要求，唯可考慮調低訟費金額為港幣 36,600 元。
5. 應訴人於 2020 年 8 月 4 日向本上訴審裁小組提交信件，表示“由於上訴人（即本案支付方）及應訴人（即本案收取方）未能就應訴人的訟費事宜達成協議，本司現向上訴委員會申請將應訴人的訟費交由委員會評核。”
6. 應訴人於 2020 年 10 月 7 日向本上訴審裁小組提交訟費單，而上訴審裁小組要求上訴人於 2020 年 10 月 28 日或之前將反對項目清單送交本上訴審裁小組及應訴人。
7. 上訴人於 2020 年 10 月 23 日的信函中表示反對應訴人收取訟費，並重申要求全數豁免本案訟費。
8. 律政司於 2020 年 10 月 28 日之信函中指出“由於上訴人並沒有就訟費單項目提出任何反建議，因此雙方未能達成任何協商。”並請求本上訴審裁小組作最終訟費裁決。
9. 2020 年 11 月 17 日，本上訴審裁小組同意並將根據雙方所提交的檔，以書面方式作出最終訟費評定。

訟費單項目和反建議

10. 根據應訴人於 2020 年 10 月 7 日向本上訴審裁小組提交訟費單，訟費單項目如下：

部分	說明	所用時間	索取的訟費/費用 (港幣)
A	律師的收費	9 小時 52 分鐘	38,085.00
B	其他代墊付費用		6,684.00
C	訟費評定的訟費		900.00

11. 上訴人分別於 2020 年 7 月 4 日及 2020 年 10 月 23 日的信函中表示，因現時只依賴一份高額長者生活津貼維持生活，未能負擔有關費用，並以裁決有缺陷為由，反對應訴人收取訟費，要求豁免繳付訟費。

分析及裁決

12. 依據訟費由敗訴方支付的原則出發，於本案中採納整體考慮方式，並也考慮了上訴人的陳詞，本上訴審裁小組認為上訴人對有關訟費還是負有一定的責任。本上訴審裁小組認為上訴人未能指出裁決缺陷的原因。上訴人之個人情況，不是完全豁免繳付訟費的法律依據，基於應訴方的請求，本上訴審裁小組對應訴方的訟費請求進行考慮。
13. 本上訴審裁小組認為，基於本案案情不太複雜，就律師的所用時間收費項目應作出相應下降才較合理，並調整為約 4 小時 30 分鐘，即約港幣 17,369 元。對於其他代墊付費用，及訟費評定的訟費，本上訴審裁小組認為合理及支持。
14. 總括而言，本上訴審裁小組認為應由上訴人承擔並支付上訴費用，在採用整體考慮下，本上訴審裁小組確定該費用為整數港幣 25,000 元。

總結

15. 在作出本裁決前，本上訴審裁小組已考慮所有證據和意見，包括本裁決中未具體提及的證據和意見。
16. 本上訴審裁小組就此一致同意並決定下令上訴人向應訴人支付費用。該費用已由本上訴審裁小組確定為港幣 25,000 元，應在本裁決之日起 120 天內支付。

17. 本上訴審裁小組感謝當事人雙方及有關法律代表的協助。

[已簽署]

上訴審裁小組主席
蘇國良先生

[已簽署]

上訴審裁小組成員
盧愛玲女士

[已簽署]

上訴審裁小組成員
潘正平先生

[已簽署]

上訴審裁小組成員
黃志明博士