

上訴審裁小組  
《建築物條例》(第 123 章)  
案件編號：47-2018

有關

鍾汝良

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)
- 潘正平先生 (成員)
- 翟志堅工程師 (成員)
- 林峰先生 (成員)

初步聆訊日期：2019 年 4 月 11 日

書面裁決頒布日期：2019 年 12 月 11 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 3 月 2 日，根據《建築物條例》(第 123 章)第 24(1)條，向上訴人送達命令第 C/TD/017169/12/NT 號(下稱「該命令」)，着令拆除位於新界葵涌葵喜街 13-29 號永恆工業大廈 2 字樓單位 7 包括平台(下稱「該處所」)在該處所及該處所毗鄰處所單位八的平台中間位置大約尺寸為長 5 米，高 2.2 米，厚度為 10 厘米的實心結構圍牆(下稱「該違建工程-1」)，及在該處所平台上的兩個搭建物，即金屬結構的貨櫃箱，每個尺寸約為長 6 米，闊 3 米，高 2.2 米，大約體積為 39.6 立方米(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 3 月 21 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 3 月 22 日向本上訴審裁小組提交其書面陳詞(下稱「**22/3/18 陳詞**」)。
3. 本上訴審裁小組就本上訴個案，於 2019 年 4 月 11 日進行初步聆訊(下稱「**11/4/19 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，無需進行全面聆訊。於 11/4/19 初步聆訊當天，上訴人由鍾汝良先生出席當天聆訊，應訴人則由何慶邦先生代表。

### 背景

4. 屋宇署於 2014 年 4 月 11 日向該處所的前業主送達命令(「**前命令**」)，着拆除在該處所平台上加建的一個違建搭建物及按照建築事務監督批准的圖則把建築物受影響的部份恢復原狀至建築事務監督滿意的程度。
5. 於 2017 年 12 月 12 日，屋宇署人員進行視察時，發現前命令所述的違建工程大部份已經拆除，但亦發現該處所有新的違建工程，即該些違建工程。
6. 於 2018 年 2 月 27 日，屋宇署根據土地註冊處的紀錄，得悉該處所的業主出現轉變，屋宇署遂向前業主發出信件，撤銷前命令。
7. 於 2018 年 3 月 2 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。
8. 2018 年 3 月 21 日，上訴人呈交反對該命令的上訴通知。
9. 2018 年 3 月 22 日，上訴人提交詳情陳述書，並於 11/4/19 初步聆訊作出陳詞。

### 上訴人的陳述及陳詞

10. 上訴人在 22/3/18 的陳詞指出，根據 2015 年 8 月的舊相片及屋宇署的紀錄，該違建工程-1 早已存在，而前業主在該物業成交前已把有關違建工程拆除，在雙方律師確認解除僭建令文件後，雙方才簽署買賣合約。該違建工程-1 是在買賣物業時已經存在，如果上訴人知道該物業有任何違建工程，便不會購買該物業。
11. 另上訴人指出，剛購入該物業後曾有屋宇署人員到場視察及說沒有違建工程，現收到屋宇署來信說有違建工程，是與毗鄰單位(單位 8)分隔用之圍牆。上訴人也指出，該違建工程-1 是建在單位 7 與單位 8 之間的平台，而單位 8 現在是租與他人，上訴人相信該承租人也不容許上訴人一方作出任何改動。上訴人認為該圍牆是屬於雙方的，希望屋宇署能找出解決方法，否則對他是不公平的。
12. 另外，上訴人也指出該違建工程-2 是承租該處所之實業公司所擁有，用於貨運物流之用，而該平台是用作上落貨區。根據現場顯示，該違建工程-2(1)是工場的臨時落貨及出貨之用；(2)是離地面放置；(3)是沒有阻礙排水坑渠；(4)是沒有阻礙出入通道；(5) 是可隨時撤離平台；及(6)是重量不超過工廈之承載重量標準。
13. 上訴人也重申，在購入該處所三個月後，屋宇署才派人到其處所視察，如果當日屋宇署沒有解除僭建令，上訴人便不會被誤導而購買這個物業。

### **建築事務監督的陳述及陳詞**

14. 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察、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。

15. 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 月已修訂至 2001 年開始採用的僭建物執法政策，屋宇署會向有關業主發出法定命令，規定拆除須予已取締的僭建物，包括大規模行動目標所涵蓋的特定類型僭建物，又或所涵蓋的個別或一組樓宇內的僭建物-項目 2(g)。
16. 屋宇署於近年加強執法行動，要求業主清拆樓宇上的違例搭建物及進行維修工程，以確保公眾安全。新界葵涌葵喜街 13-29 號永恆工業大廈是 2012 年勘察及修葺樓宇的大規模行動 REIN-BEAUTY 2012 的目標樓宇之一。
17. 建築事務監督稱，根據建築事務監督的核准圖則，該違建工程-1 未有存在於該建築物被佔用前的最後批准圖則上，亦即是並未取得批准。如上文第 16 段所述，該樓宇為清拆違例建築物特別行動的目標樓宇之一，根據須予以優先取締的違建工程的項目列表第(1.1)項，該違建工程屬須即時取締的類別，並應即時予以拆除。
18. 就上訴人提出的該違建工程-1，是在 2015 年 8 月舊相片中記錄及屋宇署的記錄都已經存在，建築事務監督認為，如屋宇署於 2018 年 2 月 27 日根據土地註冊處的紀錄得悉該處所的業主出現轉變，有關成交日期為 2015 年 10 月 22 日，屋宇署則於 2018 年 2 月 27 日向前業主發出信件，撤銷於 2014 年 4 月 11 日發出的前命令，並於 2018 年 3 月 2 日向該處所的新業主送達該命令。因此，建築事務監督不同意上訴人之指稱，上訴人於 2015 年購買該物業前，屋宇署已經發出信件解除命令及接受保留有關圍牆。上訴人既為上址的業主，便有責任清拆該違建工程-1，並按照建築事務監督核准的圖則，將樓宇受該違建工程-1 影響的部份恢復原狀。另外，屋宇署亦已於 2018 年 3 月 2 日，根據《建築物條例》(第 123 章)第 24(1)條向該處所毗鄰處所單位 8 的業主發出命令，要求有關業主拆除包括在其單位的有關圍牆。
19. 此外，建築事務監督指出，屋宇署人員於 2017 年 12 月 12 日進行視察時，發現該違建工程-2 是兩個新建的金屬結構的貨櫃箱，每個尺寸約為長 6 米，闊 3 米，高 2.2 米，大約

體積為 39.6 立方米。根據屋宇署樓宇部手冊第 II 部第 6 條第 25 號指令預製構築物(移動房屋) 第(4)段，由於該違建工程-2 所指的兩個搭建物的個別體積超過 3 立方米及個別高度超過 2 米，會被歸類為建築物或建築工程。根據同一指令第 2 段，屋宇署將根據現行對僭建物的執法政策採取適當的執法行動。

20. 對於上訴人在 22/3/18 陳詞中指出，該違建工程-2 所具有的特點可視為臨時流動裝置，建築事務監督認為根據屋宇署人員於 2017 年 10 月 12 日至 2018 年 2 月 2 日期間進行的視察，發現該兩個貨櫃搭建物處於單位 7 的平台的同一位置上，屋宇署人員再於 2019 年 4 月 8 日再次到場視察，也發現該違建工程-2 仍然留在原地一段頗長的時間不曾被移動。因此，建築事務監督並不同意上訴人聲稱有關搭建物用作為臨時落貨及出貨之用。

### 相關法律條文

21. 根據《建築物條例》(第 123 章)第 2 條的定義，“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；……”
22. 根據《建築物條例》(第 123 章)第 41(3) ，第 41(3B)和第 41(3C) 條所指的豁免工程。
23. 根據《建築物條例》(第 123 章)第 14(1)條事先取得批准和同意的建築工程。

### 相關僭建物的執法政策

24. 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。

25. 屋宇署於近年加強執法行動，要求業主清拆樓宇上的違例搭建物及進行維修工程，以確保公眾安全。新界葵涌葵喜街 13-29 號永恆工業大廈是 2012 年勘察及修葺樓宇的大規模行動 REIN-BEAUTY 2012 的目標樓宇之一。根據須予以優先取締的違建工程的項目列表第(1.1)項，該等違建工程屬須即時取締的類別，並應即時予以拆除。
26. 根據屋宇署樓宇部手冊第 II 部第 6 條第 25 號指令預製構築物(移動房屋) 第(4)段，任何搭建物的個別體積超過 3 立方米及個別高度超過 2 米，會被歸類為建築物或建築工程。根據同一指令第 2 段，屋宇署將根據現行對僭建物的執法政策採取適當的執法行動。
27. 根據屋宇署樓宇部手冊第 II 部第 6 條第 2 號指令「一般未經批准而豎設的適意設施」第 6(f)(ii)段所指：平台上的圍牆的實心部份不得超過 1.1 米高的要求，故不能視作不會採取優先取締的小型適意設施。

## 分析及裁決

28. 進行 11/4/19 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。
29. 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，屋宇署人員於 2017 年 12 月 12 日到該處所進行視察，發現該違建工程-1 為前命令所述的部份平台違建搭建物仍然存在。關於上訴人聲稱在買入該處所時經雙方律師確認解除‘僭建令文件’後，雙方才簽署買賣合約一事，上訴人並沒有提交任何相關的文件證據，其聲稱也與屋宇署之記錄不吻合。事實上，如上訴人在買入該處所時也有處理當時存在的僭建事宜，上訴人更應已自行或透過其律師知悉該違建工程-1(如當時已存在)是違建工程。

- (c) 屋宇署也有向單位 8 就上訴人單位與單位 8 之間的圍牆發出相關拆除命令。上訴人理應與單位 8 之業主聯繫及跟進有關事宜。
  - (d) 根據屋宇署照片和視察及其他紀錄，該項違建工程-2 並未有存在於該等圖則上，亦即是並未取得批准，故屬違例。
  - (e) 根據屋宇署人員在 2017 年 12 月 12 日至 2018 年 2 月 2 日期間及在 2019 年 4 月 8 日所進行的視察，發現該違建工程-2 是處於單位 7 的平台的同一位置上已有一段頗長時間不曾被移動。就這一點及/或違建工程-2 是如何被承租該處所之實業公司使用的情況，上訴人沒有提交文件證據以證明該違建工程-2 不是長時間不曾被移動。
  - (f) 此外，對於建築事務監督指出該些違建工程不符合《建築物條例》第 41 條所述的豁免工程及/或不符合“預製構築物(移動房屋)”第 4 段指令關於體積及/或其他因素的要求等主張，上訴人沒有提出相反意見及/或證據。
  - (g) 正如應訴人指出，因應該些違建工程的體積及/或其他因素，該些違建工程不符合《建築物條例》第 41 條所述的豁免工程及/或不符合“預製構築物(移動房屋)”指令，也無獲發豁免證明書，所以《建築物條例》(第 123 章)第 14 條均不適用於該些違建工程，而該些違建工程亦沒有獲發豁免證明書的違建工程。
30. 就該違建工程-1 及該違建工程-2 而言，本上訴審裁小組接納應訴人的上述有關主張。本上訴審裁小組並察覺到根據建築事務監督的批准圖則，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。

## 總結及訟費

31. 基於上述原因，本上訴審裁小組認為本上訴並沒有任何好的因由需要進行全面聆訊，因而駁回上訴人的上訴。
32. 本上訴審裁小組在作出這裁決時已考慮了所有證據及陳詞，包括沒有於上述段落提及的證據及陳詞。
33. 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予應訴人訟費。

[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  
潘正平先生

[已簽署]

---

上訴審裁小組成員  
翟志堅工程師

[已簽署]

---

上訴審裁小組成員  
林峰先生

上訴審裁小組  
《建築物條例》(第 123 章)

案件編號	:	47-2018
建築事務監督的命令／通知編號	:	C/TD/017169/12/NT
涉案地址	:	新界葵涌葵喜街 13-29 號永恒工業大廈 2 字樓單位 7 包括平台
上訴人	:	Chung Yu-leung (鍾汝良)
應訴人	:	建築事務監督
本命令日期	:	2020 年 5 月 20 日

繳付訟費命令

上訴審裁小組已駁回本上訴並判上訴人需付訟費。上訴審裁小組經細閱應訴人 2019 年 12 月 31 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 **5,867.00 元**。

[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  
潘正平先生

[已簽署]

上訴審裁小組成員  
翟志堅工程師

[已簽署]

上訴審裁小組成員  
林峰先生