

地產代理監管局持續專業進修計劃-
專題講座

附有違例建築工程物業 個案研討

何鉅業測量師
MA, FHKIS, RPS(BS), AP
香港測量師學會
高級副會長



2014年6月6日

何謂違例建築？



建築物條例

第14條：展開建築工程等所需的批准及同意

(1) 除非另有規定，否則任何人未事先獲得建築事務監督下述的批准及同意，不得展開或進行任何建築工程…… —

- (a) 對按規例向他呈交的文件的書面批准；及
- (b) 對經批准的圖則所顯示的建築工程……的展開的書面同意。

建築物條例的規定

- 一般情況下，任何人如事先未得建築事務監督批准及同意，不得展開或進行任何建築工程。



甚麼是建築工程？

建築物條例第2條

“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。

“建築物” (building) 包括任何住用或公共建築物或經建造或改裝作公眾娛樂用途的建築物、拱門、橋梁、經改裝或建造以用作貯存石油產品的洞穴、煙囪、廚房、牛棚、船塢、工廠、車房、飛機庫、圍板、廁所、茅棚、辦公室、貯油裝置、外屋、碼頭、遮蔽處、店舖、馬廄、樓梯、牆壁、倉庫、貨運碼頭、工場或塔、海堤、防波堤、突堤式碼頭、突堤、埠頭、經改裝或建造以供佔用或作任何用途的洞穴或任何地下空間，包括相關的隧道通道及豎井通道、塔架或其他相類的用以承托架空纜車設施的構築物，以及建築事務監督藉憲報公告宣布為建築物的其他構築物的全部或任何部分。

何謂違例建築工程



如該等「工程」未經批准而進行，則有可能被視為違例建築或「僭建物」。





例子包括鐵籠、空調機水塔、簷篷、平台構築物、天台搭建物、分間單位、結構改動、渠管接駁錯誤、外牆廣告招牌、大型電視顯示屏、落地玻璃等等。

豁免審批工程

建築物條例第41條

3) 在任何建築物內進行的建築工程(排水工程、附表所列地區內的土地勘測、地盤平整工程或小型工程除外)如並不涉及該建築物的結構，則獲豁免而不受第4、9、9AA、14(1)及21條管限。

3B) 規例訂明的指定豁免工程獲豁免而不受第4、9、9AA、14(1)及21條管限。

3C) 在任何建築物內進行排水工程(小型工程除外)如並不涉及—

- (a) 該建築物的結構；
- (b) 供排放或擬供排放任何工商業污水、化學垃圾、廢蒸氣、汽油、碳化鈣、酸性物質、油脂或油類的排水渠或污水渠；

- (c) 改動該建築物的任何排水渠或污水渠與公眾污水渠接駁之處的沙井；
 - (d) 改動任何化糞池或污水池；
 - (e) 將額外的排水渠或污水渠直接或間接接駁至化糞池或污水池；或
 - (f) 在附表5內稱為第3號地區的附表所列地區的地下排水工程，則獲豁免而不受第4、9及14(1)條管限。
- 3D) 第(3)、(3B)及(3C)款並不准許任何建築工程或排水工程在違反任何規例的情況下進行。

劏房危機

1. 防火、逃生及消防安全
 - 走火逃生通道不合標準
 - 阻塞甚或封閉原有走火通道
 - 欠缺防火分隔
 - 防火門
 - 耐火間牆
 - 走火逃生指示不足
 - 欠緊急逃生照明燈

劏房危機

2. 環境衛生

- 欠缺或不達標之通風窗戶
- 「黑房」
- 新建廚房廁所之渠管亂駁
- 廁所防水工程欠妥引致長期滲水，產生滋擾，長遠亦影響樓宇結構安全

劏房危機

3. 結構安全

- 過多新建實芯牆可能令負載超越原有設計限制
- 大量填高地台亦可增加負載
- 大部份所見個案，對總體結構安全性並不構成明顯及嚴重影響

分間單位延伸之維修及管理問題

- 走火通道阻塞
- 新加鐵閘阻塞通道
- 電器用電超越荷載，產生火警危機
- 過多電線及電錶安裝於公共逃生樓梯
- 分割業權「劏房」將會難於進行維修及改善工程
- 不合規例之劏房可能不受樓宇及家居保險之保障

「分間單位」是否豁免審批工程

如只涉及內部間隔的改動及渠管安裝，而沒有改動結構牆、柱、樑等大廈結構，可視為豁免工程

是否需要入則

劏房如為「豁免審批工程」，則不須事
先入則

申請，但所有工程仍須按照「建築物條
例」

所訂之安全及衛生標準進行。

注意：

部份工程可能納入小型工程規管

屋宇署清拆僭建物政策

2011年4月前之政策

屋宇署會優先清拆下列各類違建物：

- 對生命財產明顯構成威脅或迫切危險的僭建物；
- 新建的僭建物，不論主體樓宇的落成日期；
- 位於樓宇內外、平台、天台、天井或後巷而被建築事務監督列為嚴重危害健康或對環境造成滋擾的僭建物 (包括違例地盤平整工程)；
- 個別大型僭建物；
- 個別樓宇內外滿佈的僭建物；
- 大規模行動或維修計劃所涉及的個別或一組目標樓宇的僭建物；
- 以及在採用環保設計並獲建築事務監督批准豁免計入建築樓面面積的樓宇部分(例如露台、空中花園或平台花園)的違改建或違例工程。

2011年4月1日之新政策

- 對生命財產明顯構成威脅或迫切危險的僭建物；
- 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；
- 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）；
- 在樓宇內部並對生命財產明顯構成威脅或迫切危險的僭建物（例如：阻礙逃生途徑或造成嚴重滲水而引至結構損毀或超荷載問題的與分間單位有關的建築工程）；

- 在樓宇內部或外部並造成嚴重危害健康或環境的滋擾的僭建物（例如：接駁欠妥的排水系統）；
- 大型的獨立僭建物；
- 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；以及
- 在獲建築事務監督批准豁免計入總樓面面積的樓宇部分的環保及適意設施(例如露台、空中花園或平台花園)內的違例改建或其他違例建築工程。

屋宇署清拆僭建物政策

- 因應上述政策，屋宇署就所投訴的違建物會作出評估，若認定其不屬政府須優先採取執法行動的類別，便會把該違建物記錄在案，日後再作檢討。
- 倘若情況有變，屋宇署會考慮採取適當行動。

僭建物對樓宇的影響

危害樓宇結構

火警危險

環境衛生



如何初判僭建物存在

- 到土地註冊處查冊
- 根據屋宇署批准圖則比對
- 諮詢專業認可人士意見

REGISTRY

ORD. REMARKS WITH PLAN

26/02/2009 20/03/2009 TENANCY AGREEMENT RE SHOP [REDACTED] THE RENT IS \$180,000.00 PER MONTH

17/04/2009 07/05/2009 ORDER NO. [REDACTED] ORD/P/21/100471/09/HK ORDER
S.24(1) & 24(2)(C) (III)
OF THE BUILDINGS
ORDINANCE WITH PLAN

REMARKS BY THE BUILDING AUTHORITY

物業參照編號 PRM [REDACTED] (20/04/2010) 第 14 頁・共 16 頁 PAGE 14 OF 16

土地註冊處 THE LAND REGISTRY
土地登記處 LAND REGISTER

印製編號 PRINT CONTROL: ESN10420022696

涉及的權項
INCUMBRANCES

註冊摘要編號 INSTRUMENT NO.	文書日期 DATE OF INSTRUMENT	註冊日期 DATE OF REGISTRATION	文書性質 NATURE	受惠各方 IN FAVOUR OF	代價 CONSIDERATION
[REDACTED]	27/08/2009	15/12/2009	LETTER OF COMPLIANCE	-	-
[REDACTED]	29/06/2009	09/07/2009	LEASE ON SHOP AL	[REDACTED]	THE MONTHLY RENT IS \$80,000.00 PER MONTH

清拆命令

建築物條例(第123章)
建築事務監督根據第24(1)條擬定頒布的命令

命令編號：
發給地址：
類別：

命令機關：建築事務監督辦事處
大樓以外
荷李活道730號
地政處中心12-18樓

命令日期：

部位於 _____

(地段號碼) _____ 諸君所的業主。
據悉上述處所曾進行下列建築工程：

2. 以上所建築工程來說：

3. 本人預行援《建築物條例》第24(1)條所賦予的權力，命令你：

(a) 拆除上文第 _____ 號所指的建築工程；及
(b) 拆除建築事務監督處的圖則，把樓宇登上文第 _____ 號所指建築工程影響的部分恢復原狀。

4. 據據《建築物條例》的規定，你須備用一名註冊一級建築系建築師或量計師和相關的註冊專門承辦商進行上文第3段有關工程，並委聘一名認可人士或註冊核量工程師提供意見，確保有關人士採取所要的安全措施。

5. 你須於本命令發出的日期起計 _____ 天內，裝閉本人在上文第3段著令進行的工程，並於 _____ 天內完成有關工程，且抵達建築事務監督處的程度。

建築事務監督
(_____ 代行)

副本送： 土地註冊處處長
證書並建築物條例第24(3)、24(4A)及33條的條文。
BD 189 (Type A) (2003年12月修訂版)

根據〈建築物條例〉第24條的規定，屋宇署可向進行違建工程的業主發出命令，著令業主在某段指定時間內拆除僭建物。

遵從/撤銷命令



YOUR REF 來函編號：
OUR REF 本署編號：
FAX 闡文傳真：
TEL 電話：
www.bd.gov.hk

先生／女士：

本署曾於 年 月 日向你發出 號命令，要求你拆除上述所的若干違例建築工程。鑑於命令指定須進行的工程已告完成，現特修函確認你已遵從有關命令。

你必須確保不再進行任何違例建築工程，否則本署可根據《建築物條例》第40條對你提出檢控。

如需要進一步資料，請與 (電話)聯絡或登入本署網址 www.bd.gov.hk 準覽。

建築事務監督

(代行)



YOUR REF 來函編號：
OUR REF 本署編號：
FAX 闡文傳真：
TEL 電話：
www.bd.gov.hk

先生／女士：

本署曾於 年 月 日向你發出 號命令，要求你拆除上述所的若干違例建築工程。

鑑於有關建築工程已經修改，本署擬暫緩採取進一步管制行動及撤銷有關的命令。*儘管如此，由於你未能在指定的期限內遵從命令的規定，本署仍會繼續對這宗個案的檢控行動。

你必須確保不再進行任何違例建築工程，否則本署可根據《建築物條例》第 40 條對你提出檢控。倘若日後情況有變而有需要，本署或會考慮再發出新的命令。令你拆除所有違例建築工程。

如需要進一步資料，請與 (電話)聯絡或登入本署網站 www.bd.gov.hk 準覽。

建築事務監督

(代行)

遵從命令

撤銷命令

對業權影響

- 所有命令均會登記在土地註冊處的業權紀錄。
- 物業如有按揭/買賣，有關的財務機構會獲知會。



不履行命令的後果

- 如不履行命令，屋宇署會聘用政府承建商代為清拆。
- 於其後向業主悉數追討工程費，另加監工費。

檢控/罰則

s.40(1AA) 任何人如未獲建築事務監督的批准及同意而進行僭建工程

- 罰款 \$400,000 及監禁 2 年;
- 及每天罰款 \$20,000

s.40(1BA) 任何人如無合理辯解而沒有遵從送達他的法定清拆令

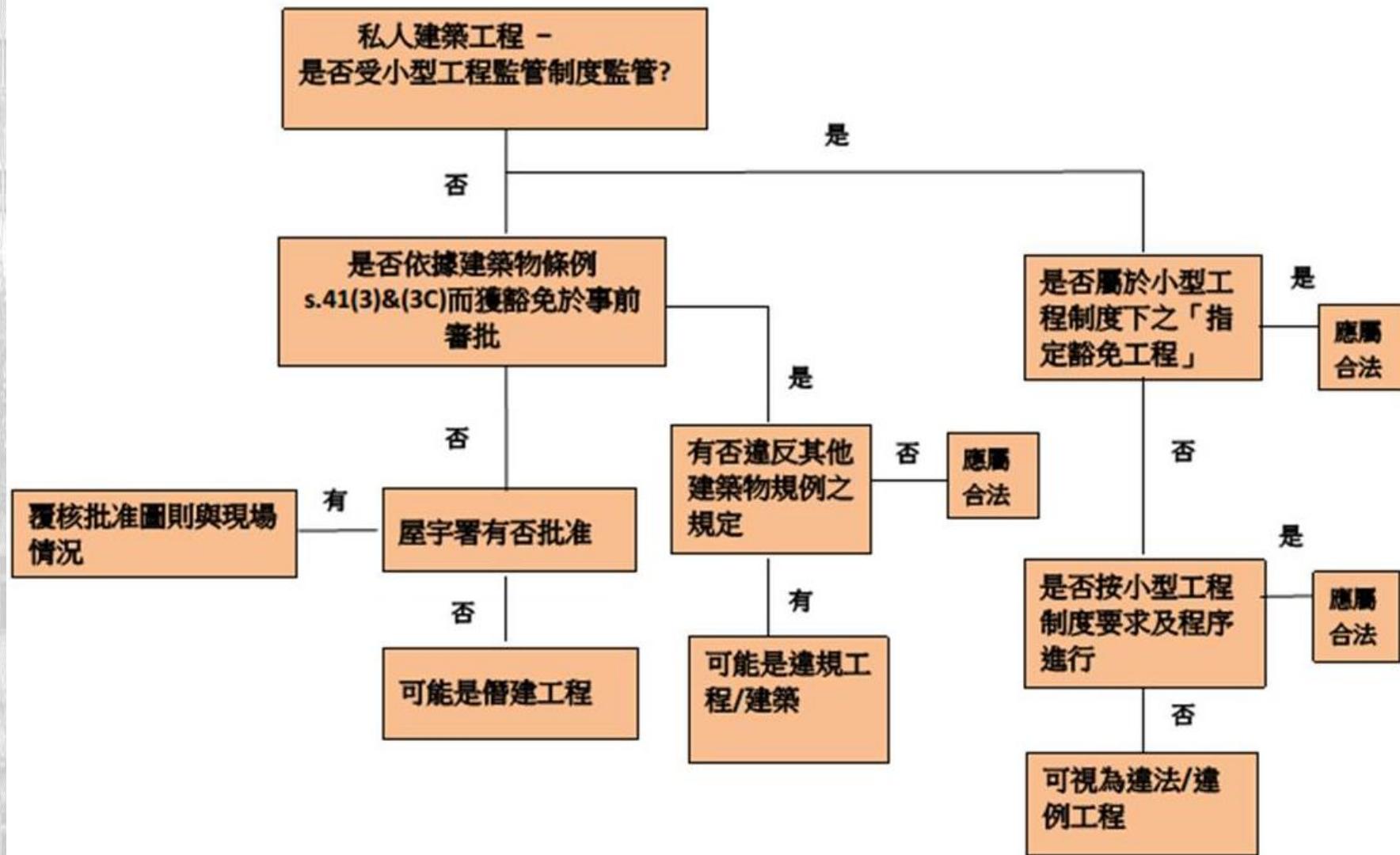
- 罰款 \$200,000 及監禁 1 年;
- 及每天罰款 \$20,000

接收命令後之處理

- ✓ 了解責任
- ✓ 明白違例建築工程的內容
- ✓ 是否要聘請專業人士
- ✓ 是否要聘用註冊承建商
- ✓ 小型工程程序



「建築工程」的合法性：



「建築工程」的合法性：

業權/
公契
下公
用部
份

建築物條例

城市規劃條例

消防條例

地
契
條
款

⋮

其他相關法例

小型工程

- ▶ 共有118項建築工程被納入為小型工程。這些小型工程按其性質、規模、複雜程度和安全風險，分為以下三個級別：



小型工程承建商註冊制度

- 第I及第II級別的註冊小型工程承建商是公司
- 第III 級別的註冊小型工程承建商可以是公司或個別人士。



簡化規定

- 在「小型工程監管制度」下，進行《規例》附表1內列明的118項小型工程，無需事先獲得屋宇署批准圖則和書面同意便可展開工程。



➤ 業主可因應小型工程級別委任不同資歷的人士統籌和進行工程：

	第I級別 小型工程	第II級別 小型工程	第III級別 小型工程
委任訂明建築專業人士	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 認可人士 (視乎情況)註冊 ➤ 結構工程師/註冊岩土工程師 	不需要	不需要
委任訂明註冊承建商	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 註冊一般建築承建商 ➤ 註冊專門承建商 ➤ 第I級別的註冊小型工程承建商 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 註冊一般建築承建商 ➤ 註冊專門承建商 ➤ 第I或II級別的註冊小型工程承建商 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 註冊一般建築承建商 ➤ 註冊專門承建商 ➤ 第I、II或III級別的註冊小型工程承建商

小型工程

新制度之影響：

1. 部份以往視為豁免審批工程，現須依據小型工程制度進行，如換窗、改動排水渠管、外牆及石屎維修等。
2. 不按規定進行，現可視為違例工程。
3. 但對部份工程如加裝室內樓梯可以較簡單方式進行。

建築物條例(新界適用)條例 Cap 121

s.3 《建築物條例》對新界的適用範圍

在不抵觸第III部的條文下，《建築物條例》(第123章)適用於新界。

s.5 就建築工程發出豁免證明書的特別權力 30/06/1997

在符合本條例條文的規定下，署長須就任何在新界進行的建築工程發出豁免證明書，而該建築工程是為一

-
- (a) 由任何人興建和供非工業用的建築物而進行的；
 - (b) 由社區組織興建以供社區使用的建築物而進行的；
 - (c) 在農地上興建和純粹供農業用的建築物而進行的；
 - (d) 重建在新界的任何臨時構築物而進行的。

s.7 豁免證明書的效力

- (1) 除第(2)款另有規定外，並且在符合署長根據第9條所施加的任何條件下—
- (a) 《建築物條例》(第123章)第4、9、9AA、14、21及30條，以及根據該條例訂立的規例，不得適用於由豁免證明書內指明的人或其代表進行的
- (i) 證明書內所指明的建築工程或地盤平整工程；
- (ii) 而該等工程是為豁免證明書內所指明的任何建築物而進行的；及

- (b) (a)段所述的條文及規例，以及《建築物條例》(第123章)第28條，不得適用於由豁免證明書內指名的人或其代表進行的一
(i) 證明書內所指明的任何排水工程；
(ii) 而該等工程是為豁免證明書內所指明的任何建築物而進行的。

-
- (2) 在下列情況，有關根據第4或5條就一座建築物所發出的豁免證明書，第(1)款並不適用—
- (a) 如該豁免證明書是一
- (i) 關於新房屋的豁免證明書；
- (ii) 關於社區用途的豁免證明書；或
- (iii) 根據第4條批出的豁免證明書，而該建築物的尺寸超過附表第I部所述的建築物的尺寸；

-
- (b) 如該豁免證明書是關於農業用途的豁免證明書，而該建築物的尺寸超過附表第II部所述的建築物的尺寸；或
 - (c) 如該豁免證明書是關於重建臨時房屋的豁免證明書，而該建築物的尺寸超過附表第III部所述的建築物的尺寸。

s.13 過渡條文 30/06/1997

儘管《建築物條例(新界適用)條例》*(第322章，1964年版)及《建築物條例(新界適用)規例》#(第322章，附屬法例，1984年版)已由第12條廢除，該條例及該規例仍繼續適用於緊接該條例及該規例廢除前所適用，並在本條例生效日期正在進行的任何建築工程、地盤平整工程或排水工程。

條件

第I部

關於新房屋或社區用途或根據第4條發出的豁免證明書

1. (1) 建築物建成後，不超過3層高，並且—
 - (a) 高度超過7.62米，但不超過8.23米，有蓋面積不超逾65.03平方米，而建築物的每道承重牆.....
 - (b) 高度不超過7.62米—
 - (i) 在建築物符合批准圖則的情況下，有蓋面積不超逾92.90平方米；或
 - (ii) 有蓋面積不超逾65.03平方米。
- (2) 在本部中，“批准圖則” (approved plans) 指由署長製備的圖則或如此製備並經其同意而修改的圖則

建築測量顧問

The Hong Kong Institute of Surveyors

Company List

Welcome to the HKIS surveying company directory. This directory is for your reference only and may not include all the surveying companies in Hong Kong. The directory is categorized by scopes of expertise. Please select the service that you need in order to view a list of related companies.

Building Surveying

Building Surveying Company List

Company Name :	A&D SURVEYORS LTD		
Address :	UNIT C, 22/F, LOCKHART CENTRE, NO. 301-307 LOCKHART ROAD, WANCHAI, HONG KONG		
Tel No :	2797 2728	Fax No :	2797 8343
E-mail :	info@ands.com.hk	Contact Person :	Dennis CHAN
Company Name :	AMPLE SURVEYOR SERVICES LIMITED		
Address :	SUITE 2203, LEVEL 22, LANGHAM PLACE OFFICE TOWER, 8 ARGYLE STREET, MONGKOK, KOWLOON		
Tel No :	2637 1222	Fax No :	2637 1386
E-mail :	ample.surveyor@gmail.com	Contact Person :	Nathan LEE
Company Name :	BRIGHSPECT LIMITED		
Address :	ROOM 603, 6/F, EASTERN COMMERCIAL CENTRE, 395-399 HENNESSY ROAD, HONG KONG		
Tel No :	2122 9877	Fax No :	3690 2515
E-mail :	kclee@brighspect.com	Contact Person :	LEE Kwok Chuen

<http://www.hkis.org.hk>

~ 完 ~