

屋宇署对违例建筑工程的处理

调查报告

2024 年 4 月，某公司（「申诉人」）向公署提出对屋宇署的申诉。同年 5 月，申诉人向公署提供补充资料。

申诉内容

2. 申诉人称，该公司是某街道 I 及 II 号（「事涉大厦」）地下（「事涉处所」）的业主。事涉大厦二楼有违例建筑工程（「事涉僭建物」），而根据申诉人委聘的独立测量师所进行的调查，事涉僭建物极有可能是事涉处所自约 2022 年 8 月起出现渗水的源头。尽管屋宇署于 2002 年 12 月至 2013 年 11 月期间向事涉僭建物的业主发出多份建筑命令及通知，但事涉僭建物仍维持原状。申诉人认为事涉僭建物已造成滋扰及损害，并影响事涉大厦的结构完整及安全。申诉人的法律代表要求屋宇署跟进，但屋宇署仅复称，事涉僭建物并无构成迫切危险，故会在发出警告信后向有关业主提出检控。

3. 基于上述背景，申诉人向公署申诉屋宇署未有及时采取执法行动及 / 或补救措施（例如向区域法院申请优先拆卸令）以解决问题。

公署调查所得

背景资料

4. 2002 年 12 月，屋宇署根据《建筑物条例》（「《条例》」）第 24(1)条，在一项大规模行动中向事涉僭建物的业主分别发出清拆令。该等命令于 2006 年 9 月改建工程完成后撤销。2007 年 11 月，屋宇署按照当时的既定程序，根据《条例》第 24C 条就经改建的事涉僭建物发出警告通知。

5. 继屋宇署于 2011 年公布经修订的僭建物执法政策后，事涉大厦于 2012 年再次被纳入大规模行动，而屋宇署亦于 2013 年 11

月向相关业主发出清拆令，要求清拆事涉僭建物。

屋宇署的回应

6. 因应 2013 年发出的清拆令未获遵从，屋宇署于 2015 年 9 月对 II 号二楼僭建物的业主提出检控。2018 年 5 月，屋宇署指派其内部社工支援服务队提供社会援助，鼓励该业主履行清拆令。该业主于 2018 年 12 月经法庭定罪后被判处罚款。鉴于清拆令仍未获遵从，屋宇署于 2022 年 5 月第二次提出检控。然而，该业主并无出席原定于 2023 年 8 月及 2024 年 7 月举行的答辩聆讯。

7. 关于 I 号二楼的僭建物，屋宇署于 2015 年 9 月获悉其业主已委任认可人士跟进 2013 年发出的清拆令，但其后清拆工程仍未进行。2019 年 6 月，屋宇署发出警告信，业主则表示清拆工程因场地限制而受阻。2019 年 7 月，业主的代表、认可人士和承建商与屋宇署人员进行联合视察，商讨遵从清拆令所需的工程。其后，屋宇署分别于 2022 年 10 月、2022 年 11 月及 2024 年 1 月再作视察，确认工程进度。由于工程未见受到明显阻碍，但业主仍未遵从命令，屋宇署遂于 2024 年 1 月至 7 月期间再向业主发出警告信，并提出检控。

8. 屋宇署解释，职员多次视察均没有发现事涉僭建物及事涉大厦构成任何明显危险或公众滋扰，因此无法如申诉人的法律代表所建议，援引《条例》第 24B(1)条申请优先拆卸令，以清拆事涉僭建物。然而，由于事涉僭建物的业主一直没有遵从清拆令，且 II 号二楼业主的代表以业主不在香港为由拒绝按要求进行清拆工程，屋宇署遂于 2024 年 8 月去信通知有关业主，政府承建商将进行代办工程拆除事涉僭建物。有关申请封闭令的意向通知书已根据《条例》于 2024 年 10 月送达。屋宇署将向区域法院申请封闭令以进行代办工程，并会联系相关部门支援受影响住户。

9. 屋宇署承认，由于 2019 年底至 2022 年 3 月新冠疫情期间间歇实施特别工作安排，跟进 I 号二楼僭建物清拆令的进度有所延误。屋宇署已向申诉人致歉，并提醒有关人员密切跟进及监察清拆进度，避免同类事件再次发生。

公署的评论

10. 就事涉僭建物是否为事涉处所的渗水源头，以及是否对公众构成危险或滋扰，均属超出公署职权范围的专业事宜，故公署不会评论。公署的关注点是屋宇署在跟进事涉僭建物过程中是否存在行政失当。

11. 关于 I 号二楼的僭建物，屋宇署于 2015 年 9 月获悉有关业主委任认可人士后，超过三年没有进一步行动，直至 2018 年 12 月才进行验收视察。在 2019 年 6 月之前，屋宇署仅发出一封警告信，并容许清拆令持续不获遵从。此外，屋宇署于 2019 年 7 月与认可人士及业主的承建商进行联合视察后，再无跟进，直至 2022 年 10 月才再度视察。即使 2022 年视察发现清拆令发出近九年后仍未执行，但在申诉人的法律代表于 2024 年 1 月向屋宇署提出此事前，屋宇署并无采取进一步行动。直至近期，屋宇署才加强跟进，向有关业主提出检控及安排代办工程。

12. 关于 II 号二楼的僭建物，虽然屋宇署早于 2015 年已提出检控，致使有关业主于 2018 年 12 月被处以罚款，但有关僭建物其后仍维持原状。然而，屋宇署一直没有采取进一步行动，直至 2022 年 5 月才再次向有关业主提出检控。此外，尽管检控未能有效促使有关业主履行清拆责任，但屋宇署直至近期才决定安排代办工程。

13. 虽然屋宇署解释，2019 年底至 2022 年初期间新冠疫情对其工作造成影响，但公署认为其延误不理想。屋宇署必须采取严厉且迅速的执法行动，确保清拆令得以遵从，因为在现行制度下，事涉僭建物须予优先取缔，有必要即时采取执法行动。这对强化阻吓作用及维持公众对屋宇署致力处理僭建物问题的信心，至关重要。

结论

14. 基于第 10 至 13 段的分析，公署认为这宗申诉成立。

建议

15. 公署对屋宇署有以下建议：

- (1) 提醒员工密切监察清拆令的执行进度，并适时跟进；
- (2) 考虑就长期未获遵从的清拆令采取更严厉的执法行动；
- (3) 密切监督事涉大厦的代办工程，加快清拆事涉僭建物；
- (4) 将此个案作为内部经验分享或培训的参考案例；
- (5) 若事涉大厦另有清拆令未获遵从，采取适当的跟进及执法行动；以及
- (6) 进行高层次检讨并研究措施，加强对不遵从清拆令的阻吓力度。

申诉专员公署
2024年11月

公署不时在社交媒体上载选录调查报告的个案摘要，欢迎关注我们的 Facebook 及 Instagram 专页，以获取最新资讯：



[Facebook.com/Ombudsman.HK](https://www.facebook.com/Ombudsman.HK)



[Instagram.com/Ombudsman_HK](https://www.instagram.com/Ombudsman_HK)