屋宇署對違例建築工程的處理
調查報告

2024 年 4 月，某公司（「申訴人」）向公署提出對屋宇署的申訴。同年 5 月，申訴人向公署提供補充資料。

申訴內容

2. 申訴人稱，該公司是某街道 I 及 II 號（「事涉大廈」）地下（「事涉處所」）的業主。事涉大廈二樓有違例建築工程（「事涉僭建物」），而根據申訴人委聘的獨立測量師所進行的調查，事涉僭建物極有可能是事涉處所自約 2022 年 8 月起出現滲水的源頭。儘管屋宇署於 2002 年 12 月至 2013 年 11 月期間向事涉僭建物的業主發出多份建築命令及通知，但事涉僭建物仍維持原狀。申訴人認為事涉僭建物已造成滋擾及損害，並影響事涉大廈的結構完整及安全。申訴人的法律代表要求屋宇署跟進，但屋宇署僅覆稱，事涉僭建物並無構成迫切危險，故會在發出警告信後向有關業主提出檢控。

3. 基於上述背景，申訴人向公署申訴屋宇署未有及時採取執法行動及／或補救措施（例如向區域法院申請優先拆卸令）以解決問題。

公署調查所得

背景資料

4. 2002 年 12 月，屋宇署根據《建築物條例》（「《條例》」）第 24(1)條，在一項大規模行動中向事涉僭建物的業主分別發出清拆令。該等命令於 2006 年 9 月改建工程完成後撤銷。2007 年 11 月，屋宇署按照當時的既定程序，根據《條例》第 24C 條就經改建的事涉僭建物發出警告通知。

5. 繼屋宇署於 2011 年公布經修訂的僭建物執法政策後，事涉大廈於 2012 年再次被納入大規模行動，而屋宇署亦於 2013 年 11

月向相關業主發出清拆令，要求清拆事涉僭建物。

屋宇署的回應

6. 因應 2013 年發出的清拆令未獲遵從，屋宇署於 2015 年 9 月對 II 號二樓僭建物的業主提出檢控。2018 年 5 月，屋宇署指派其內部社工支援服務隊提供社會援助，鼓勵該業主履行清拆令。該業主於 2018 年 12 月經法庭定罪後被判處罰款。鑑於清拆令仍未獲遵從，屋宇署於 2022 年 5 月第二次提出檢控。然而，該業主並無出席原定於 2023 年 8 月及 2024 年 7 月舉行的答辯聆訊。

7. 關於 I 號二樓的僭建物，屋宇署於 2015 年 9 月獲悉其業主已委任認可人士跟進 2013 年發出的清拆令，但其後清拆工程仍未進行。2019 年 6 月，屋宇署發出警告信，業主則表示清拆工程因場地限制而受阻。2019 年 7 月，業主的代表、認可人士和承建商與屋宇署人員進行聯合視察，商討遵從清拆令所需的工程。其後，屋宇署分別於 2022 年 10 月、2022 年 11 月及 2024 年 1 月再作視察，確認工程進度。由於工程未見受到明顯阻礙，但業主仍未遵從命令，屋宇署遂於 2024 年 1 月至 7 月期間再向業主發出警告信，並提出檢控。

8. 屋宇署解釋，職員多次視察均沒有發現事涉僭建物及事涉大廈構成任何明顯危險或公眾滋擾，因此無法如申訴人的法律代表所建議，援引《條例》第 24B(1)條申請優先拆卸令，以清拆事涉僭建物。然而，由於事涉僭建物的業主一直沒有遵從清拆令，且 II 號二樓業主的代表以業主不在香港為由拒絕按要求進行清拆工程，屋宇署遂於 2024 年 8 月去信通知有關業主，政府承建商將進行代辦工程拆除事涉僭建物。有關申請封閉令的意向通知書已根據《條例》於 2024 年 10 月送達。屋宇署將向區域法院申請封閉令以進行代辦工程，並會聯繫相關部門支援受影響住戶。

9. 屋宇署承認，由於 2019 年底至 2022 年 3 月新冠疫情期間間歇實施特別工作安排，跟進 I 號二樓僭建物清拆令的進度有所延誤。屋宇署已向申訴人致歉，並提醒有關人員密切跟進及監察清拆進度，避免同類事件再次發生。

公署的評論

10. 就事涉僭建物是否為事涉處所的滲水源頭，以及是否對公眾構成危險或滋擾，均屬超出公署職權範圍的專業事宜，故公署不會評論。公署的關注點是屋宇署在跟進事涉僭建物過程中是否存在行政失當。

11. 關於 I 號二樓的僭建物，屋宇署於 2015 年 9 月獲悉有關業主委任認可人士後，超過三年沒有進一步行動，直至 2018 年 12 月才進行驗收視察。在 2019 年 6 月之前，屋宇署僅發出一封警告信，並容許清拆令持續不獲遵從。此外，屋宇署於 2019 年 7 月與認可人士及業主的承建商進行聯合視察後，再無跟進，直至 2022 年 10 月才再度視察。即使 2022 年視察發現清拆令發出近九年後仍未執行，但在申訴人的法律代表於 2024 年 1 月向屋宇署提出此事前，屋宇署並無採取進一步行動。直至近期，屋宇署才加強跟進，向有關業主提出檢控及安排代辦工程。

12. 關於 II 號二樓的僭建物，雖然屋宇署早於 2015 年已提出檢控，致使有關業主於 2018 年 12 月被處以罰款，但有關僭建物其後仍維持原狀。然而，屋宇署一直沒有採取進一步行動，直至 2022 年 5 月才再次向有關業主提出檢控。此外，儘管檢控未能有效促使有關業主履行清拆責任，但屋宇署直至近期才決定安排代辦工程。

13. 雖然屋宇署解釋，2019 年底至 2022 年初期間新冠疫情對其工作造成影響，但公署認為其延誤不理想。屋宇署必須採取嚴厲且迅速的執法行動，確保清拆令得以遵從，因為在現行制度下，事涉僭建物須予優先取締，有必要即時採取執法行動。這對强化阻嚇作用及維持公眾對屋宇署致力處理僭建物問題的信心，至關重要。

結論

14. 基於**第 10 至 13 段**的分析，公署認為這宗申訴**成立**。

建議

15. 公署對屋宇署有以下建議：

(1) 提醒員工密切監察清拆令的執行進度，並適時跟進；

(2) 考慮就長期未獲遵從的清拆令採取更嚴厲的執法行動；

(3) 密切監督事涉大廈的代辦工程，加快清拆事涉僭建物；

(4) 將此個案作為內部經驗分享或培訓的參考案例；

(5) 若事涉大廈另有清拆令未獲遵從，採取適當的跟進及執法行動；以及

(6) 進行高層次檢討並研究措施，加強對不遵從清拆令的阻嚇力度。

申訴專員公署
2024 年 11 月

公署不時在社交媒體上載選錄調查報告的個案摘要，歡迎關注我們的 Facebook 及 Instagram 專頁，以獲取最新資訊：

Facebook.com/Ombudsman.HK

Instagram.com/Ombudsman_HK