

建築物上訴審裁小組
《建築物條例》（第 123 章）

案件編號：371-2014

事由 : Factory C4 On 13th Floor Wing Hing Industrial Building (Rear Block), 14 Hing Ying Street, Kowloon 的違例建築工程

命令編號 : UBCSI/03-20/0085/11

頒令日期 : 2014 年 5 月 21 日

上訴人 : 林哲民

應訴人 : 建築事務監督

上訴通知日期 : 2014 年 5 月 25 日

答辯人陳述大綱

1. 事實

- (a) 九龍觀塘興業街 14 號永興工業大廈（“該樓宇”）是屋宇署 2011 年度樓宇天台、平台、天井／庭院及後巷的違例搭建物清拆行動 COURSE-IND 2011（“該行動”）的目標樓宇之一；
- (b) 2011 年 8 月 5 日，屋宇署發信[第 22-23 頁]予該樓宇業主/佔用人，告知該樓宇已被列為目標樓宇之一，而李麥建築測量師行有限公司（“合約顧問”）已獲屋宇署委任，對在該樓宇的外牆、公用地方及經批准懸臂式平板露台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，勸諭他們自行拆除違建工程 [第 24-27 頁]。

- (c) 2011年10月25日，合約顧問公司的人員進行視察時，發現 Factory C4 on 13th Floor Wing Hing Industrial Building (Rear Block), 14 Hing Yip Street, Kowloon (“該處所”)有以下違建工程 (“該違建工程”) [第 28-29 頁]:

(i) 拆除在單位門口的 1 道防火門，並裝上 1 道耐火能力不足 的玻璃門。

- (d) 2014年5月21日，屋宇署根據《建築物條例》(第 123 章)第 24(1) 條向業主送達命令 UBCSI/03-20/0085/11 號 (“該命令”)，着令拆除該違建工程及按照建築事務監督批准的圖則把建築物受影響的部分恢復原狀至建築事務監督滿意的程度 [第 30-37 頁]；
- (e) 2014年5月25日，2014年5月29日及2014年6月20日，上訴人呈交反對該命令的上訴通知及詳情陳述書 [第 6-20 頁]。

2. 回應

建築事務監督就這宗上訴作出回應如下：

- (a) 該違建工程屬於下述的《建築物條例》第 2 條所定義的建築工程：
- “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；*
- (b) 根據屋宇署的記錄，該違建工程在該建築物被佔用前的最後批准圖則 [第 55-56 頁] 中並不存在；
- (c) 該違建工程導致有關建築物違反《建築物（建造）規例》第 90 條 [第 43 頁]；該規例規定每幢建築物的設計與建造，須阻止或備有足夠能力抵抗火勢和煙的蔓延，以及使建築物在火警發生時能維持其穩定性。

該樓宇興建時的消防安全規格曾予以參考。根據《1976 年提供火警逃生途徑守則及相關規定》第 17(6)段的規定 [第 44 頁]，止址單位門口的門屬於樓梯防護門廊(即 “protected lobby”)的一部分，而防護門廊上的門應根據《建築物（建造）規例》(1976 年)第 186 條及 188 條 [第 52 頁] 規定備有足夠耐火時效。根據建築事務監督批准的相關圖則 [第 56 及 58 頁]，該單位門口的門被標示為 “50mm H.W. door” (即 50mm 實心木

門)。同時，根據《建築物（建造）規例》（1976年）附表3表G [第53頁]內有關建築物料在指定的時間內能夠抵抗火燒的最低標準規定，50mm 實心木門可被視作具備半小時耐火時效。

上述《建築物（建造）規例》（1976年）第186條及188條的條文其後經修訂及重編為現行的《建築物（建造）規例》第90條。同時，上述規定亦仍適用於現行的消防安全規格，即《2011年建築物消防安全守則》第C9.3條[第47頁]。因此，該違建工程導致有關建築物違反《建築物（建造）規例》第90條，詳述如下：

拆除在單位門口的1道防火門，並裝上1道耐火能力不足的玻璃門，導致該單位沒有足夠能力抵抗火勢和煙的蔓延。

- (d) 根據屋宇署樓宇部手冊第II部關於“危險的定義及構成危險的違建工程例子”的第6條第3號指令當中的附件B第B14項[第54頁]，就前段所述為進行執法行動而編定先後次序的目的而言，由於該違建工程移除由單位通往樓梯防護門廊的防火門，引致公共部分的耐火結構不足，固被歸類為有迫切危險的工程。為此，該違建工程屬須即時取締的類別，並應即時予以糾正；
- (e) 因應情況轉變，屋宇署在2011年4月公佈了最新修訂僭建物執法政策[第38-40頁]。在新的執法政策下，屋宇署仍會優先清拆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[第39頁第(g)項]，屋宇署亦已將有關僭建物的新執法政策編印成小冊子[第41-42頁]及上載到屋宇署網頁；
- (f) 如上文第1(a)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。根據須予以取締的違建工程的項目列表第4.1項[第49頁]，該違建工程屬須即時取締的類別，並應即時予以拆除。

建築事務監督回應上訴人於2014年5月25日，2014年5月29日及2014年6月20日提交的詳情陳述書表示：

- (g) 上訴人分別在2014年5月25日詳情陳述書第1點[第6及10頁]及2014年5月29日詳情陳述書第2段第a點[第8及17頁]中，提出建築事務監督未有為有關防火門制定耐火規格及該門並非“防火門”而是“防煙門”。

回應:

如上文 2(C) 段所述，建築事務監督已就有關防火門制定耐火規格。根據建築事務監督批准的相關圖則[第 56 及 58 頁]，該單位門口的門被標示為“50mm H.W. door”（即 50mm 實心木門）。同時，根據《建築物（建造）規例》（1976 年）附表 3 表 G[第 53 頁]內有關建築物料在指定的時間內能夠抵抗火燒的最低標準規定，50mm 實心木門可被視作具備半小時耐火時效。

- (h) 上訴人分別在 2014 年 5 月 25 日詳情陳述書第 2 點 [第 6 及 10 頁] 及 2014 年 5 月 29 日詳情陳述書第 2 段第 b 點 [第 8 及 17 頁]中，提出現時之玻璃門的耐火能力較原木門佳。

回應:

耐火能力符合標準的防火門須具備由認可實驗室簽發的有效測試報告及證書。鑑於有關處所的原有防火木門已經拆除，而玻璃門的測試報告及證書亦未能提供，建築事務監督因此就上述情況發出有關命令。上訴人可盡快提供由認可實驗室簽發的有效測試報告及證書，供屋宇署參考及進一步跟進有關命令。

- (i) 上訴人在 2014 年 5 月 25 日詳情陳述書第 3 點 [第 6 及 10 頁]中，提出按命令要求施工將影響樓宇價值，上訴人表示可向屋宇署追究。

回應:

屋宇署是根據《建築物條例》就違建工程發出命令。樓宇價值並不是屋宇署發出命令時的考慮因素。

- (j) 上訴人在 2014 年 5 月 25 日詳情陳述書第 4 點 [第 6 及 10 頁]中，提出屋宇署應先拆除其辦事處及政府大廈的玻璃門以示公平。

回應:

其他處所的玻璃門與此個案無關。屋宇署會根據《建築物條例》處理其他處所的個案。

- (k) 上訴人在 2014 年 6 月 20 日詳情陳述書第 1 點中[第 19 頁]，提出《建築物條例》第 39C(1)條規定建築事務監督不得根據第 24 條送達命令。

回應：

根據《建築物條例》第 39C(1)條[第 51 頁]，該條文是適用於“訂明建築物或建築工程”。

根據《建築物條例》第 39C(6)條[第 51 頁]，“訂明建築物或建築工程”就第 39C(1)條而言，指在《小型工程規例》中，被訂明為訂明建築物或建築工程的建築物或建築工程。

由於有關違建工程並不屬於“訂明建築物或建築工程”，《建築物條例》第 39C(1)條並不適用於此個案。

3. 建築事務監督的酌情決定權

建築事務監督認為，在此個案中，他已公正合理地行事，根據《建築物條例》第 24(1)條發出命令，因為按照他所公布的政策，上述違建工程須優先採取取締行動。

4. 缺乏充分理由

基於此個案的情況，建築事務監督認為，並無充分理由支持進行全面聆訊，因此要求召開初步聆訊，審裁此案。

5. 訟費

若此上訴被駁回，建築事務監督會要求上訴人給與訟費。

建築事務監督

(阮達威



代行)

2015 年 7 月 20 日