

**建築物上訴審裁小組**  
**《建築物條例》（第 123 章）**  
**案件編號：372-2014**

事由 : Portion C4 of Main Roof Wing Hing Industrial Building (Rear Block), 14 Hing Ying Street, Kowloon 的違例建築工程

命令編號 : UBCSI/03-20/0092/11

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 22 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大規模行動 COURSE (“該行動”)的目標樓宇之一；
- (b) 2011 年 8 月 5 日，屋宇署發信[第 29-30 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 31-34 頁]；
- (c) 2011 年 10 月 25 日，合約顧問公司的人員進行視察時，發現

Portion C4 of Main Roof 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 35-38 頁]:

- (i) 在天台搭建 1 個搭建物 (“違建工程 1”)。
- (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/03-20/0092/11 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 39-46 頁]；
- (e) 2014 年 5 月 22 日，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 6-27 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) 根據經批准圖則[第 62-63 頁]，該違建工程並不存在。此外，根據屋宇署的記錄，該違建工程的進行並無按照《建築物條例》第 14(1)條取得所需的批准及同意；
- (c) 該由於該違建工程在進行前並無根據《建築物條例》第 14(1)條 [第 52 頁]事先取得批准及同意，故屬違例。
- (d) 因應情況轉變，屋宇署修訂有關僭建物的執法政策。根據自 2011 年 4 月 1 日起生效的有關僭建物的執法政策，屋宇署會向有關業主發出法定命令，規定拆除須予以取締的僭建物，包括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[第 48 頁第 2(c)項]；及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 48 頁第 2 (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 50-51 頁]及上載到屋宇署網頁；

- (e) 如上文第 1(a)段所述，該樓宇為清拆違例建築物大規模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 1.1 項 [第 53 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 22 日，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：

- (f) 根據建築事務監督的批准的圖則 [第 62-63 頁]，該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；
- (g) 上訴人分別在 2014 年 5 月 22 日詳情陳述書第 1a 點 [第 6 頁] 及 2014 年 5 月 25 日詳情陳述書第 1a 點 [第 10 及 18 頁] 中，提出有關天台搭建物並不屬於《建築物條例》第 2 條所定義的“建築物”。

回應：

該命令的發出是有關違例“建築工程” [第 56 頁] 而並非單指“建築物” [第 57 頁]。

如上文 2(a) 段所述，根據《建築物條例》第 2 條，“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 [第 56 頁]。

由於該違建工程在進行前並無根據《建築物條例》第 14(1)條 [第 52 頁] 事先取得批准及同意，故屬違例。

- (h) 上訴人在 2014 年 5 月 22 日詳情陳述書第 1b 點 [第 6 頁]，2014 年 5 月 25 日詳情陳述書第 1b 點 [第 10 及 18 頁] 及 2014 年 5 月 29 日詳情陳述書第 3 段第 a 點 [第 14 及 24 頁] 中，提出有關天台搭建物有交納差餉及管理費，同時根據屋契天台可供存貨用途，並已存在 30 年。

回應：

屋宇署是根據《建築物條例》就違建工程發出命令。繳納差餉或管理費，屋契及僭建物存在時間等事宜均不會使違法搭建物變得合法。

- (i) 上訴人在在 2014 年 5 月 22 日詳情陳述書第 2 點 [第 6 頁] 及 2014 年 5 月 25 日詳情陳述書第 2 點 [第 10 及 18 頁] 中，提出有

關天台搭建物並非與大廈結構相接；上訴人在 2014 年 5 月 29 日詳情陳述書第 3 點[第 22 及 26 頁]中，提出《建築物條例》第 41 條豁免有關天台搭建不受《建築物條例》監管。

回應：

上訴人提及的《建築物條例》第 41(2)條、第 41(3)條及第 41(3C)條[第 60 頁]均不適用於此個案，原因如下：

- (a) 該違建工程在進行前並無根據《建築物條例》第 14(1)條[第 52 頁]事先取得批准及同意，故屬違例。因此，《建築物條例》第 41(2)條並不適用於此個案。
  - (b) 《建築物條例》第 41(3)條指出任何建築物內進行的建築工程如不涉及該建築物的結構，方獲豁免；由於該違建工程並非在建築物內進行，故《建築物條例》第 41(3)條並不適用於此個案。
  - (c) 由於該違建工程並非排水工程，故《建築物條例》第 41(3C)條並不適用於此個案。
- (j) 上訴人在 2014 年 5 月 29 日詳情陳述書第 1 及 2 點[第 22 及 26 頁]中，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 59 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 59 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