

Issue 36 (08/2012)

What is “illegal structure”?

The term “illegal structure” is not defined in the Buildings Ordinance (Cap. 123). Illegal structure actually refers to unauthorized building works. Any kind of required building works not authorized by the Building Authority may be regarded as illegal structure, for example, even installing a canopy on the premises.

Mr. Maurice Lee participated in a radio program hosted by RTHK on 17th July 2012 and the program explored the issue of illegal structure from the political, philosophical, social and legal perspectives. Please share the discussion through the following hyperlink:

[http://programme.rthk.hk/channel/radio/programme.php?name=radio1/Free as the wind &d=2012-07-17&p=3173&e=184895&m=episode](http://programme.rthk.hk/channel/radio/programme.php?name=radio1/Free%20as%20the%20wind&d=2012-07-17&p=3173&e=184895&m=episode)

Our Firm also published a Chinese article on the law of illegal structures. Enjoy reading the enclosed* article.

你是否清楚「僭建物」的定義?

原來建築物條例內(第 123 章)沒有「僭建物」這個詞彙。

僭建物其實泛指違例的或要批准的建築工程。任何建築工程未經屋宇署批准都可能被視為「僭建物」，例如加建簷篷。

本所的李偉民律師於 2012 年 7 月 17 日，在香港電台「講東講西」節目內和其他主持人從政治、哲學、社會及法律等角度探討僭建的問題。請按以下連結收聽：

[http://programme.rthk.hk/channel/radio/programme.php?name=radio1/Free as the wind &d=2012-07-17&p=3173&e=184895&m=episode](http://programme.rthk.hk/channel/radio/programme.php?name=radio1/Free%20as%20the%20wind&d=2012-07-17&p=3173&e=184895&m=episode)

此外本所就僭建亦發表了一篇法律文章，但只有中文版，歡迎閱覽附件*。

Law relating to Illegal Structure

建築僭建的法律(2012)

何謂僭建物

近期「僭建物」(illegal structure) 一詞引起廣泛報導及市民關注，因為高官及名人接連因「僭建風波」成為頭條新聞。有些市民不明白「僭建」法律，以致很容易「中招」！由於新界村屋僭建物的法律問題相對複雜而執法政策亦有別於市區，所以本文的討論只局限於市區的「僭建物」。

原來建築物條例 (Buildings Ordinance) (第 123 章) 沒有就僭建物定下法律定義。翻查屋宇署(Buildings Department)編制的資料，僭建物泛指違例的建築工程(building works)。按建築物條例的解釋，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」。此外，就算不涉及建築物的結構，若建築工程未能符合建築物條例及其附屬規例所定下的建築標準，亦屬違例建築工程，故此，僭建可指物件或結構，也可以指工程。

常見的違例建築工程包括:

- 承拓冷氣機的支架
- 晒衣架
- 簷篷
- 招牌
- 平台加建物
- 天台加建物
- 分間單位(劏房)
- 結構改動
- 渠管錯駁等

法例責任

所有業主有責任確保物業內並無違例建築工程(在未有政府批准前不能進行這些工程)，如有的話，應主動拆除所有僭建物。如果屋宇署發現有違例的建築工程，便可根據建築物條例第 24 條發出命令要求業主清拆，或強行清拆。同時，屋宇署發出的命令會在土地註冊處登記，俗稱「釘契」(Charge)，並會在業主遵循命令後予以撤銷。如果你想未清拆僭建物前將樓宇出售，買方會要求你負責清拆費用。若性質嚴重的話，亦可能影響樓宇買賣、轉名或成交。

而屋宇署執法的目的就是要保障公眾的生命及財產安全。試想想，如果你樓上樓下都是僭建物，這對樓宇結構會造成影响，而你及家人的人身安全亦可能受到威脅。

建築物條例第 14(1)條亦訂明，除非另有規定，否則任何人未事先獲得建築事務監督的批准及同意，不得展開或進行任何建築工程或街道工程。 任何人明知而違反第 14(1)條，即屬犯罪，如屬建築工程(小型工程除外)或街道工程的情況，一經定罪可處罰款 \$400000 及監禁 2 年；及可就經證明並獲法庭信納該罪行持續的每一天，另處罰款 \$20000。刑罰明顯不輕。

有些業主辯稱，只要依法申請，現時依附在樓宇的未經批准僭建物的性質是很大機會獲屋宇署審批的，故此稱這類僭建物為「非取締類別僭建」，間接把現時非法僭建說成可以合法，法律上這是誤導的說法。

執法政策

屋宇處鑑於資源所限，事實上不能全面取締全港的僭建物。所以屋宇署在 2001 年開始推行一項為期 10 年的清拆計劃，集中優先處理七類特定僭建物，包括：

- 對生命財產明顯構成威脅或迫切危險的僭建物；
- 新建或建築中的僭建物；
- 位於樓宇內外、平台、天台、天井或後巷，並會嚴重危害健康或對環境造成滋擾的僭建物；
- 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目標樓宇的僭建物；及
- 對獲總樓面面積寬免的環保設施進行的違制改建或違例工程。

小型工程監管制度

於 2010 年 12 月 31 日屋宇署更全面實施「小型工程監管制度」(Minor Works Control System)，將工程項目分級並按風險度高低分別規管：

- 第 I 級別（共有 40 個項目）包括較為複雜的小型工程
- 第 II 級別（共有 40 個項目）為複雜程度和安全風險較低的小型工程
- 第 III 級別（共有 38 個項目）主要為一般的家居小型工程

進行以上三種類級別的「小型工程」，只要你的工程，符合上述 I、II、III 級別的特徵，可無須事先獲得屋宇署的批准圖則和書面同意，便可按照「小型工程監管制度」的「簡化規定」展開有關工程。但條件是每項工程必須符合相關類別指定的規格、性質、尺吋和大小。而第 III 級別的設計更是方便市民大眾的家居維修，這些家居小型工程包括：

- 安裝或拆除承托冷氣機的支架
- 安裝或拆除簷篷；
- 安裝或拆除晒衣架；或
- 安裝或拆除招牌等。

當然市民也不會全面了解這些特徵，一般都應聘請註冊小型工程承建商辦理，業主只不過是免卻向政府申請的手續和程序。

大廈公契 (Deed of Mutual Covenant “DMC”)

藉得注意的是，就算家居小型工程沒有抵觸建築物條例，但有可能違反大廈公契的條款(公契是指一座大廈的所有業主在法律上要共同遵守的契約。舉例，許多大廈的公契不容許安裝冷氣機在大廈外牆)。在 *The Incorporated Owners of Mei Foo Sun Chuen Stage VI v Grandyfield Knitters Limited [LDBM 110/2011]* 的法庭判例中，儘管屋宇署沒有採取執法行動，土地審裁處裁定個別業主安裝冷氣機於大廈外牆違反大廈公契，需要拆除。違反大廈公契是民事(civil)責任，主要是民事賠償，但僭建就是刑事(criminal)，會罰款或判監，所以許多時候僭建行為既抵觸政府法例，也同時違反大廈公契(DMC)。

看完以上資料，是時候檢查家居是否存在僭建物，以確保安全及避免不必要的刑責，而且守法亦是每個市民的責任。

Nothing shall constitute legal advice to any person by Messrs. Maurice WM Lee Solicitors (Tel: (852) 2537 5833) (Website: www.wmleehk.com)

No person shall rely on the contents without our prior written consent. We assume no liabilities

Copyright ©2012 Maurice WM Lee Solicitors

本文所載的內容均不構成李偉民律師事務所Tel: (852) 2537 5833) (website: www.wmleehk.com)的法律意見

未經我們事先書面同意，任何人不得使用上述內容。本所不承擔有關責任

©2012 李偉民律師事務所版權所有