

如何監管私人單位內進行的加建或改建工程？

背景

中西區舊樓林立，政府對於大廈外部及公共地方的僭建物，已推行了為期 10 年的遏止違例建築工程的執法行動計劃。與此同時，私人單位內的加建或改建工程，卻欠缺監管。對於私人單位的改建或加建工程，大廈業主立案法團及管理公司事前都不知情，當該類加建或改建工程對大廈整體造成影響時(因改建單位為板間房而出現的渠管淤塞、私人喉管圍繞大廈外牆、清拆外牆改為落地大玻璃等)，法團及管理公司都難以要求有關單位進行停工或進行還原。

有時，大廈公契列明外牆不得懸掛招牌，但有關單位/舖位卻竟然可以獲得屋宇署的懸掛招牌批准書。

問題

1. 請問屋宇署，過去 5 年中西區內共收到多少宗擬在私人單位內進行的加建或改建工程申請？
2. 當中有多少宗未經有關建築物的法團、業委會或其他共同業主同意？又有多少宗擬在私人處所進行的工程未經有關處所的業主同意？
3. 請問屋宇署，現時由署方發出的改建/加建批准書共有哪幾種類？在審批申請過程中，署方會否主動了解有關申請是否與大廈公契相抵觸？
4. 屋宇署批准在建築物的公用地方及私人處所進行加建或改建工程時，批准申請的準則是什麼？有否規定申請人須就有關工程及有關構築物投購公眾責任保險？
5. 當屋宇署得悉有關工程未經法團、業委會或其他共同業主同意時，將如何處理？
6. 請問有關政府部門有何措施協助法團、業委會及其他共同業主阻止未獲其同意而在有關建築物的公用地方進行加建或改建工程，以保障公眾安全及有關業主的權益？

文件提交人

陳學鋒、陳特楚、葉國謙、盧懿行、鍾蔭祥、文志華、葉永成和陳捷貴

二零一零年五月三十日

如何監管私人單位內進行的加建或改建工程？

屋宇署的書面回覆：

問題 1：有關過去五年在中西區加建或改建工程的申請

根據記錄，在過去五年，屋宇署在中西區一共收到 1,023 宗加建或改建申請，但本署並沒有關於申請在私人單位內進行加建或改建工程的統計資料。

問題 2：有關大廈法團、業委會或共同業主同意或不同意的工程申請

就加建或改建工程的申請而未獲得有關建築物的法團、業委會、其他共同業主或有關處所的業主同意的個案，屋宇署並沒有這方面的統計資料。

問題 3 至 6：有關加建或改建工程的申請審批、大廈公契及保險等事宜

屋宇署是根據《建築物條例》所賦予的權力，負責監管私人樓宇及相關建築工程，以確保符合安全和衛生標準。《建築物條例》旨在規管私人樓宇及建築工程的規劃、設計及建造，並為此就結構及消防安全等方面訂定建築設計及建造標準。

任何涉及私人樓宇的加建及改建工程，除非符合《建築物條例》第 41(3) 條有關豁免審批工程的規定，有關人士必須根據《建築物條例》第 14(1) 條的規定聘請認可人士向屋宇署提交圖則，並在圖則獲得批准及得到建築事務監督同意展開工程後，方可進行有關工程。基本而言，私人單位內的加建及改建工程須符合不涉及任何建築物的結構的規定，方有可能符合豁免審批的要求。因此加建或改建的申請會涉及各類型的非豁免審批的建築工程。

屋宇署審批建築圖則是根據《建築物條例》所賦予的權力，並須按照該條例的規定進行有關的審批。如有關圖則符合《建築物條例》及相關規例的規定，本署須在法定期限前予以批准，並送達書面通知。此外，《建築物條例》第 14(2) 條已清楚列明，建築事務監督給予的批准不得當作賦予任何土地業權，或免除任何契約或特許的任何條款。所以，申請人完全明白他們有責任根據實際情況，在有須要時為加建或改建工程一事取得有關樓宇業主或業主立案法團的同意，以免違反有關大廈公共契約的條文。

現時《建築物條例》並沒有規定申請人須為建築工程投保的要求，但在建築事務監督同意展開工程前，認可人士須先行遞交該工程的監工

計劃書，而有關認可人士、註冊結構工程師及註冊承建商有責任確保工程按照批准圖則進行，須對工程質素及安全負上法定責任，並於工程完成後，需要提交一份竣工證明書證明工程已按批准圖則進行及結構安全。

按照本署指引，如發現有關加建或改建工程的申請涉及大廈的公用地方或工程本身會影響公用地方，本署會在批准有關工程時提醒認可人士上述《建築物條例》第 14(2)條的規定，並會發信通知該大廈的業主立案法團、互助委員會或管理公司有關加建或改建工程已獲得批准，並附上認可人士的姓名及聯絡電話。

(二〇一〇年六月十四日收到)

中西區區議會秘書處
二〇一〇年六月

中西區區議會文件第 75/2010 號附件二

如何監管私人單位內進行的加建或改建工程？

民政事務總署的書面回覆：

就中西區區議會文件第 75/2010 號問題 6，民政事務總署謹回覆如下：

各區民政事務處一直積極鼓勵及協助業主成立業主立案法團(法團)，向業主及法團提供意見及支援，使他們更有效處理大廈管理事宜，並協助他們解決大廈管理的問題。另外，民政事務處會協助執法部門執行與大廈維修和改善消防安全有關的工作。

《建築物管理條例》(條例)第 34I 條訂明，任何人不可將大廈的公用部分改作自用，除非有關改變是由業主委員會(業委會)(如有的話)或業主立案法團(如成立的話)管理委員會(管委會)藉決議批准。

如大廈的公用部分出現未獲批准的加建或改建工程，法團或物業管理公司宜按照條例及大廈公契的規定，通知有關人士在指定時間終止未獲批准的工程，以及將該公用部分恢復原來的狀況。

如有需要，法團、業委會或業主也可向屋宇署舉報，尋求協助。民政事務處亦樂意將有關投訴轉介屋宇署協助跟進。

(二〇一〇年六月十四日收到)

中西區區議會秘書處
二〇一〇年六月