

## 屋宇署處理違例構築物的執法政策

### 目的

本文件簡述屋宇署處理違例構築物(僭建物)的執法政策。

### 背景

2. 根據《建築物條例》的規定，所有建築工程(若干“豁免工程”除外)必須獲得建築事務監督批准圖則及同意施工，方可展開；否則，它們屬於違例建築工程，屋宇署會採取執法行動。

### 問題

3. 許多早期落成的樓宇都豎設了僭建物，尤以在樓宇外牆為甚。這類外牆僭建物不單影響外觀，更會令樓宇損壞的情況惡化及影響消防安全。同時，僭建物亦會造成衛生及環境問題。

4. 為此，政府決心解決僭建物的問題，以保障市民安全。在二零零一年，估計全港大約有超過 80 萬個不同類型的僭建物，其狀況各有不同。由於僭建物數目眾多，而資源有限，政府已制定緩急有序的取締僭建物政策。

## 執法政策

5. 經廣泛諮詢公眾及有關各方，包括立法會、土地及建設諮詢委員會、區議會，以及多個專業組織、代表團體和業主立案法團後，當局已於二零零一年公布經修訂的執法政策，訂明對不同類型僭建物採取行動的先後次序。對生命或財產明顯構成威脅或迫切危險的僭建物、新建的僭建物，以及嚴重危害健康或對環境造成滋擾的僭建物，將會優先處理。政策的目標是要善用所得資源，逐步解決全港的僭建物問題。附件 I 載述現行的執法政策，以供參閱。

### 屋宇署處理僭建物

6. 一直以來，屋宇署根據此執法政策，對僭建物採取管制行動。對於有迫切危險或建造中的僭建物，屋宇署會立即採取執法行動，着令拆除僭建物，以保障公眾安全。此外，屋宇署每年都會在全港各區選定目標樓宇，展開大規模清拆現有僭建物的行動。在該項行動下，屋宇署人員如發現目標樓宇有僭建物，便會向業主發出清拆令，着令他們拆除僭建物，以確保公眾安全。

7. 過往數年，屋宇署不斷加強取締僭建物的行動，包括在大規模清拆現有僭建物的行動中，把巡查及行政工作外判予私人顧問公司。由二零零六至零七年度起的 5 年內，屋宇署獲額外撥款 8.3 億元，用於提升樓宇安全，包括清拆 18 萬個現有僭建物。

8. 業主如在清拆令的指定期限內未有拆除僭建物，又無合理辯解，屋宇署會對他們提出檢控；一經定罪，可判罰 20 萬元及監禁 1 年。屋宇署亦可安排進行拆卸工程，並向業主追討所需費用。

9. 當局會不時檢討《建築物條例》。根據二零零四年十二月三十一日生效的《2004 年建築物(修訂)條例》，建築事務監督獲授權向業主發出“警告通知”，並在業主未有在指定期限內拆除有關僭建物時，把警告通知在土地註冊處註

冊。這項規定會令公眾更關注僭建物引致的法律責任，並促使業主拆除現有僭建物，以免對所持物業的業權記錄造成負面影響。不過，如發出警告通知後情況有變，屋宇署仍會對有關僭建物發出清拆令。

10. 屋宇署會繼續處理僭建物的問題，並以多管齊下的方法，拆除危險和新建的僭建物，同時會繼續進行取締僭建物的大規模行動，以及通過宣傳和教育，讓市民更了解僭建物的問題。此外，屋宇署會不時檢討執法政策，以確保樓宇安全。

屋宇署  
二零零七年四月

## 僭建物的執法政策

由於全港的僭建物數目眾多，屋宇署會優先清拆下列類別的僭建物：

- (a) 對生命財產明顯構成威脅或迫切危險的僭建物；
- (b) 新建的僭建物，不論主體樓宇的落成日期；
- (c) 位於樓宇內外、平台、天台、天井或後巷而建築事務監督認為嚴重危害健康或對環境造成滋擾的僭建物(包括違例地盤平整工程)；
- (d) 個別大型僭建物；
- (e) 個別樓宇內外滿布的僭建物；
- (f) 大規模行動或維修計劃所涉及的個別或一組目標樓宇的僭建物；以及
- (g) 在採用環保設計並獲建築事務監督批准豁免計入建築樓面面積的樓宇部分(例如露台、空中花園及平台花園)的違例改建或違例工程。