



僭建物 Unauthorized Building Works -節錄-

Sherman S. M. Wong
(2010年5月)

工程只能達致硬件的改善，沒有軟件的配套，包括妥善的管理及商戶的合作和自律，亦無法改善整體環境，過去各期通訊，除扼要報告議決事項外，偶亦有就一般物業管理常識作出探討，希望拋磚引玉，或喚起大家對物業管理重要事項的關注，我們決定以後每期通訊都選擇某一物業管理事項提供簡介，這期說的是僭建物 ([ubw, unauthorized building works](#))。

在 2009 年 8 月 24 日的通訊中，我們曾列出五類須迫切處理的侵權行為，僭建、堵塞或銷上走火通道屬五者之首，僭建物如果在私人物業中，還只屬業主個人問題，但如果僭建物對公眾安全構成威脅，法團仍有規管或舉報責任，例如私人物業內之柱、樑及主力牆，仍屬於大廈共有設施 ([common parts](#))，不得破壞，僭建物如對這些共有設施造成損壞，後果極為嚴重，馬頭圍道 45j 塌樓事故可見一斑。如果僭建物建於共有地段([common area](#))(註 1)，法團或公契管理人更屬責無旁貸，據香港法律 344 章物業管理條例第 16 條所示，一切共有設施及地段的管理及訴訟都屬法團的權力及責任，即使共有地段侵權者屬個別人士，任何人士不滿而投訴、興訟或經政府部門提出公訴，法團或公契管理人必然屬興訟或與訟人的一方([doctrine of locus standi](#))(註 2)，關於法團責任，有兩個案例可供參考：

案例一：

1999 年 8 月 19 日下午約 3 時許，在通菜街 65 號一幢建於 1964 年高十一層的樓宇，頂層的簷篷僭建部份墮下一塊混凝土塊，擊中一名 41 歲女小販頭部，結果不治死亡，死者親人循民事向該物業租客、業主及法團追討責任，租客及業主在初審已被裁定負賠償責任，但法團則不需承擔任何責任，親人不服，最終上訴至終審法院，結果終審庭裁定法團須要負疏忽責任 ([liability of negligence](#))。這個案例，對以後同類案件的裁決影響深遠，法團以後不能以不知情對共有地段的僭建物推卸責任(註 3)。

案例二：

2008 年 8 月 10 日早上，旺角嘉禾大廈一場五級火警中，做成 4 死 55 傷的慘劇，2009 年 7 月 17 日，大廈法團，法團主席及管理公司被刑事起訴，裁先判司裁定非法鎖上逃生通道罪名成立，各被罰款萬多元至二萬三千五百元，裁判官更建議修例，即使初犯亦應判囚(註 4)。

翻查法例，根據香港法例第 95F 章《消防(消除火警危險)規例》(註 5)、第 123 章《建築物條例》(註 6)、第 502 章《消防安全(商業處所)條例》及香港法例第 572 章《消防安全(建築物)條

例》(註 7)規定，僭建物可被刑事檢控，罰款高達\$200,000 及監禁一年至三年，累積計可達 6 年，再犯每天罰款\$20,000 至\$25,000 。這些條例，都是經多次慘劇然後修訂得出(註 8)，可說並非不合情理的惡法。

在法團(筆者參與的另一法團)前，我們和一些對以上問題有認識之商戶及業戶，早已本著對事不對人的態度，向管業處反映，指出問題的嚴重性，但當時管業處只將焦點集中在商戶店前通道的貨品，實際上大部份都未有觸犯消防條例，輕重本末倒置，法團成立後，我們亦本著預防勝於治療的理念，多次重申應先行解決明確違法的僭建物，並對受影響業主或商戶解釋和提供協助，管委會及管業處經多次會議及諮詢法團法律顧問後，已得到明確訊息及達成共識，希望能盡快清查及拆卸本大廈內的違法僭建物。我們亦呼籲各商戶及業戶以公眾利益為重外，亦不要以身試法，觸犯以上所述四條有關條例。

註：

1. Definition of "Common Parts" and "Common Area":

[HK Ordinance Cap 344 BMO](#)

[Real Estate and Building Research and Information Centre](#)

2. Locus Standi: A Latin origin legal term which means the legal standing before a court.

wikipedia:

[http://en.wikipedia.org/wiki/Standing_\(law\)](http://en.wikipedia.org/wiki/Standing_(law))

3. 法庭記錄:

2.1. court case number HCPI 595/2002:

http://legalref.judiciary.gov.hk/lrs/common/ju/ju_frame.jsp?DIS=28996

2.2 court case no. CACV 195/2004:

http://legalref.judiciary.gov.hk/lrs/common/ju/ju_frame.jsp?DIS=54510

2.3 court case no. FACV 4/2007:

http://legalref.judiciary.gov.hk/lrs/common/ju/ju_frame.jsp?DIS=58906&currpage=T

4. 資料來源: <http://hk.news.yahoo.com/article/090717/4/d8z3.html>

案件編號: KCS3204-3206/09

5. 消防(消除火警危險)規例: 根據香港法例第 95F 章《消防(消除火警危險)規例》第 15 條規定

(1) 任何人—

(a) 如將或安排將任何處所的逃生途徑以任何鎖或其他器件關牢；或

(b) 如身為任何處所的擁有人、租客、佔用人或負責人，准許或容受將該處所的逃生途徑以任何鎖或其他器件關牢，而該鎖或其他器件在火警或其他災難一旦發生時 —

- (c) 不能在無須使用鑰匙的情況下隨時和方便地從該處所內開啟；或
- (d) 可能會實質上增加逃生的困難， 該人即屬犯罪。

(2) 任何人犯本條所訂罪行 —

- (a) 如屬首次定罪，可處第 6 級罰款；
- (b) 如屬其後每次定罪，可處罰款\$200,000 及監禁 1 年， 而在上述任何一種情況下，可就該罪行持續的每日另處罰款\$20,000。」

法例官方網址：

http://www.legislation.gov.hk/blis_pdf.nsf/~CAP_95_e_b5.pdf

6. **建築物條例**：根據香港法例第 123 章《建築物條例》第 40(1BA)條或第 40(1B)條，業主有責任遵從建築事務監督向他發出的命令。只有在緊急情況下或業主不遵從命令時，屋宇署才會代他進行工程，然後向他收回工程的費用。視乎情而定，任何人如不遵從命令的規定，又無合理辯解，即可構成犯罪。前者的罪行涉及沒有遵從根據《建築物條例》第 24(1)條所發出的僭建物清拆令，該獲發命令時的人士一經定罪，可處最高刑罰為港幣 \$200,000 及監禁一年；假如仍不遵從命令辦理，則該命令不獲遵從的情況持續的每一天另處最高罰款港幣 \$20,000。至於後者的罪行則涉及沒有遵從非《建築物條例》第 24(1)條所發出的命令，該獲發命令的人士一經定罪，可處最高刑罰為港幣 \$50,000 及監禁一年；假如仍不遵從命令辦理，則該命令不獲遵從的情況持續的每一天另處最高罰款港幣 \$5,000。

法例官方網址(pdf)： [CAP 123 English](#)

7. **消防安全條例**：據香港法例第 502 章《消防安全（商業處所）條例》及香港法例第 572 章《消防安全（建築物）條例》規定，屋宇署會就走火通道、滅火及拯救通道、及阻止火勢蔓延和確保結構完整等多方面未符合現時標準的建築規定向業主發出「消防安全指示」或「改善消防安全指示」，指令「訂明商業處所」、「指明商業建築物」及受監管的綜合用途或住用建築物的業主在指定時間內根據指示改善物業的消防安全。若不遵從，有關執行當局可向

裁判官申請「符合消防安全令」或「改善消防安全令」，指令擁有人須遵從「消防安全指示」或「改善消防安全指示」中列明的規定。同時亦可向區域法院申請「限制使用令」，禁止在該處所進行任何訂明商業活動；或申請「禁止令」，禁止佔用有關的建築物或其部份。「訂明商業處所」、「指明商業建築物」或「受監管的綜合用途或住用建築物」的擁有人無合理辯解沒有遵從「消防安全指示」或「改善消防安全指示」，即屬違法，一經定罪，可處第4級罰款（第4級的最高罰款為港幣\$25,000）及每天另處罰款港幣\$2,500。

「訂明商業處所」、「指明商業建築物」或「受監管的綜合用途或住用建築物」的擁有人沒有遵從任何「符合消防安全令」或「改善消防安全令」，即屬違法，一經定罪，可處第5級罰款（第5級的最高罰款為港幣\$50,000。）及每天另處罰款港幣\$5,000。

任何人無合理辯解而違反「限制使用令」或「禁止令」，即屬違法，一經定罪，可處罰款港幣\$250,000及監禁3年，並每天另處罰款港幣\$25,000。

法例官方網址(pdf)：

[CAP 502 English](#)

[CAP 572 English](#)

8. Examples of Fire including the following,

the Garley fire on 20 November 1996 claimed 41 deaths and 80 injuries;
the Mei Foo fire in 1997 killed 9 and injured 37,
the On Hing Building fire on 4 Feb. 1998 claimed 4 lives and 9 injuries,
and
the Cornwall Court fire on 10 August 2008 claimed 4 deaths and 55 injuries.

Source:

<http://hk.myblog.yahoo.com/ecyyiu/article?mid=2355>