

屋宇署關於「須優先取締」的僭建物的執法次序的 內部指引摘要

目的

本文件就於 2011 年 4 月 1 日生效的新執法政策訂下一般指引，以決定各項「須優先取締」的僭建物在執法時的優先次序。

問題

2. 針對僭建物的執法政策已被修訂，並於 2011 年 4 月 1 日起生效。在新政策下，「須優先取締」的僭建物涵蓋範圍已擴大至包括所有在樓宇天台、平台、天井及後巷的僭建物（「新執法項目」），而不論這些僭建物對公眾安全的風險程度，或是否屬於新建的僭建物。

3. 屋宇署會致力積極回應投訴，如在巡查後確定發現屬「須優先取締」的僭建物，便會發出法定命令，要求業主立即進行工程糾正違規情況¹。此外，根據以往的統計數字及部門的現有資源，我們已為 2011 年度訂下發出 20 000 個清拆令的服務指標。雖然我們不可能就將會收到與「須優先取締」的僭建物有關的舉報的數量作準確預測，但我們預料我們在同期（與 2010 年全年所收到的 28 600 宗舉報相比）將收到共 30 000 宗僭建物舉報。

4. 換言之，在收到的舉報中，「須優先取締」的僭建物的數量可能會超出部門發出清拆令的能力。此外，我們會進行各項大規模行動，並會相應地發出法定命令。部門會作出所有必須的安排，以讓其於合理時間內，向所有接獲的舉報中的「須優先取締」僭建物發出法定命令。雖然如此，我們仍有需要因應新近擴大的涵蓋範圍，就如何按序進行各僭建物的執法工作，訂定內部指引。

¹ 呈交予立法會發展事務委員會下的樓宇安全及相關事宜小組委員會，以在 2011 年 1 月 13 日作討論，題為「加強本港樓宇安全的措施」的文件（CB(1)681/10-11(01)）中附錄的第 12 段。

優先次序的考慮條件

5. 我們希望提醒各員工，縱使大部分的清拆令會在各項大規模行動下發出，但在我們採取執法行動的僭建物中，絕大部分個案最初都是由市民或我們的巡邏隊伍作出報告的。根據以往統計數字，有關「新執法項目」的舉報數字每年約為 7 000 宗，佔過去三年所收到的所有僭建物舉報中的 30%。因此，我們預期大部分收到的舉報，以及在未來數年會處理的僭建物，都將與這些「新執法項目」有關。

6. 縱使部門可按接獲投訴／舉報作為展開執法行動的觸發點，但制定一套客觀準則以決定工作的優先次序顯然相當有利，因為部門能因此先行處理風險程度最高的「須優先取締」的僭建物。

7. 僭建物的問題十分複雜，並且非常廣泛。為協助定下優先次序，員工應考慮以下因素：

- 部門最早得悉有關僭建物的日期：
較早的個案應獲較高的優先次序。一般而言，在考慮日期時，員工應考慮自 2005 年起發出並已登記在土地註冊處的警告通知；或在沒有發出警告通知的情況下，考慮部門自 2005 年或以後進行巡查的日期。
- 建築物附近的環境：
一個僭建物所構成的風險很大程度上受其所在建築物附近的環境影響。其中一個因素是建築物的高度。一般而言，位於高層建築的僭建物由於可對途人造成較嚴重的傷害，故會比位於層數較少的單一家庭住宅有較高的風險。同理，位於天台及平台的構築物亦應比位於天井／後巷的構築物獲較高的優先次序。另一個重要元素則關乎有關區域的人口密度及交通流量。在人口密集的市區的僭建物可傷害較大批的途人，因此有較高風險。為此，這類僭建物亦應獲較高的優先次序。

運作模式

8. 由 2011 年 4 月 1 日起，部門已停止向「新執法項目」發出警告通知，而改為根據新的執法政策發出清拆令。

9. 在一般情況下，每個地區的樓宇的「新執法項目」應按上文第 7 段的條件分為以下三組：

第 1 組別： 在同一幢樓宇內的所有天台構築物／平台構築物；

第 2 組別： 在同一幢樓宇內的所有天井／後巷構築物；以及

第 3 組別： 位於層數較少的單一家庭住宅的「新執法項目」。

10. 若有待發出命令的報告的名單過長，部門會考慮採取措施以回應公眾對在合理時間內就其報告作回覆的期望。故此，所有在第一年年底時仍有待處理的報告，應較翌年新接獲的報告有較高的優先次序。在同一年內接獲的報告則應按上述方式決定其優先次序。

注意事項

11. 我們預期在就「新執法項目」而發出的清拆令中，約 10% 會涉及共同業主（在公用地方並且不涉及警告通知），而員工在處理這類個案時如情況合適，應給予較長時間去遵行有關命令。

12. 我們預期對「新執法項目」而採取的執法行動，可能會影響在有關樓宇的住戶及在地下舖位經營的商業活動。員工在處理這類個案時，應適當地給予較長時間去清拆這些「新執法項目」。有關個案亦可能需要其他部門，如房屋署及民政事務總署支援。我們建議員工按需要就有關事宜徵詢其上司的意見。

13. 雖然這些指引已就訂定執法的優先次序制定了總體框架和決策準則，但員工應緊記，僭建物問題的性質廣泛而複雜。上述指引只應在正常情況下遵循。如有其他特殊情況，而有其他因素應被列入考慮之列，員工便應報告有關情況，並按需要徵詢其上司的意見。

屋宇署

2011 年 4 月