

9 「安排進行小型工程的人」的法律責任和刑罰

9.1 《建築物條例》下的法律責任和刑罰

- 9.1.1 任何人士如欲進行建築工程，都必須依照《建築物條例》的規定委任合適的人員，以確保該工程的進行符合條例的規定。為保障「安排進行工程的人士」的利益，我們建議在聘請建築專業人士及/或註冊承建商時簽訂委任合同，並要求為工程購備足夠的保險。市場上已有一些標準合同供參考及應用。例如：香港測量師學會出版的《裝飾、維修及保養工程標準合約》。而有關於委任及招標的其他建議，可參閱由屋宇署出版的《樓宇維修全書》。
- 9.1.2 根據《建築物條例》第4A(2)條或第9AA(2)條，「安排展開或進行工程的人」蓄意不按規例規定就該工程委任所須的「訂明建築專業人士」及/或「訂明註冊承建商」（視乎情況），一經定罪，可根據該條例第40(1AB)條處第6級罰款（目前為\$100,000）。
- 9.1.3 任何建築工程（依照「簡化規定」進行的「小型工程」除外）如果在抵觸條例或其他條文的情況下進行，根據《建築物條例》第24條屋宇署可就該建築工程發出命令規定拆卸、拆除或改動。
- 9.1.4 同樣地，「簡化規定」下的「小型工程」如在抵觸條例或其他條文的情況下進行，根據《建築物條例》第24AA條屋宇署亦可對該「小型工程」發出類似的命令規定拆卸、拆除或改動。
- 9.1.5 凡建築事務監督認為任何已進行或正在進行的建築工程或街道工程的進行方式，會導致或相當可能導致任何人受傷或財產損毀的危險，根據《建築物條例》第24A條屋宇署可就該工程發出命令以終止危險的構成。
- 9.1.6 任何人士如不遵從向他送達的命令，一經定罪，可根據條例第40(1BA)或40(1BB)條被判處罰款及監禁。

9.2 其他成文法

- 9.2.1 《建築物管理條例》（香港法例第344章）要求業主為樓宇提供管理。倘若有意在公用地方進行工程，建議應在展開工程前先諮詢其他業主、業主立案法團及/或物業管理公司（如適用），並取得他們的同意。無論如何，不應提議工程在撥出供公眾使用的地方或公眾設施內進行。
- 9.2.2 《入境條例》（香港法例第115章）規定，凡僱主聘請任何不合法受僱的僱員，一經定罪，可被判處罰款及監禁。建議先查核受聘人士或委任人士的身份以確保他們並非非法勞工。

9.3 普通法

根據普通法，樓宇業主均有責任維修及管理其物業。一般來說，這些範圍包括樓宇結構、牆身及飾面的保養及維修，並避免進行任何違例建築工程，以確保市民的居所安全及適合居住。

9.4 大廈公契

大廈公契是一份具法律效力的文件，對所有在土地註冊處註冊的業主均有約束力。它清楚列明業主、住客、租客及物業管理公司，就樓宇內的私人地方、公用部份及設施等的監管、行政、維修保養及管理方面的權利、權益及責任。「安排展開進行工程的人」須當心避免觸犯公契的條文，並就涉及公用地方的工程根據上文9.2.1段先作所須諮詢。

9.5 第三者責任

「安排進行工程的人」亦有責任為擬建工程或其樓宇可能導致的任何損傷或破壞（例如：窗扇鬆脫）而引起的申索及訴訟購備第三者責任保險。

9.6 建築廢物的處置

對於承建商於訂明設施內處置建築廢物的安排，「安排進行工程的人」可被要求繳付有關費用。

