

11

常見問題

11.1 公眾的關注

題1：樓宇業主就進行「小型工程」有什麼責任？

在「小型工程監管制度」下，樓宇業主可自行委任合資格人士或聘請中介人（例如設計公司）安排該等委任事宜。安排任命「訂明建築專業人士」或「訂明註冊承建商」的人士，不論是業主或是中介人，都負有法律責任（詳情見上文9.1.1段）。

題2：即使「安排展開或進行小型工程的人」已按規定委任「訂明註冊承建商」進行「小型工程」，假如工程沒有遵從「簡化規定」進行，該項「小型工程」構築物將處於什麼法定地位？「安排展開或進行工程的人」是否需要負上任何法律責任？

如果「安排展開或安排進行小型工程的人」能夠證明自己已履行責任，委任了一名「訂明註冊承建商」以進行相關的「小型工程」，只是該承建商違反「簡化規定」的要求，他毋須就承建商的行為負上任何法律責任。但在這情況下，已完成的「小型工程」將被列作違例建築物，而屋宇署會按現行政策考慮向業主送達命令，飭令拆除或改動該違例建築物。

承建商此舉卻觸犯了《建築物（小型工程）規例》，一經定罪，最高可被判處第5級罰款（目前為\$50,000）。根據《建築物條例》及視乎個案情況，承建商亦可遭紀律處分，最高刑罰是永久地從名冊中除名。

題3：「小型工程監管制度」與大廈公契有什麼關係？新制度會否對業主委員會就要求業主拆除違例建築物構成不良影響？

「小型工程監管制度」與大廈公契沒有直接關係。大廈公契是一份大廈內共同業主的私人協議。任何樓宇的業主皆要按公契履行責任及行使權利，包括不進行抵觸大廈公契的工程，即使該工程符合任何成文法則。

業主委員會就違反大廈公契的建築工程或「小型工程」的執行權力，不會受到「小型工程監管制度」所影響。

11.2 業界的關注

題4： 建築專業人士及承建商有什麼責任？

根據「簡化規定」，承建商只能進行與其註冊級別或項目相關的「小型工程」。而建築專業人士及承建商在進行「小型工程」時均須遵守有關法例規則及安全標準。

建築專業人士或承建商如違反「簡化規定」，未能提交訂明圖則及詳圖、證書或監工計劃書等，可遭紀律處分或檢控。最高刑罰是被判處第5級罰款（目前為\$50,000）。鑑於按「簡化規定」進行的「小型工程」毋須「事先獲得建築事務監督的批准及同意」，此罰則就防止建築專業人士或承建商在「小型工程」的自我認證制度下公然舞弊提供了阻嚇作用。

題5： 「小型工程監管制度」對一些提供冷氣機安裝服務的電器零售商有何影響？

當「小型工程監管制度」實施後，這些商戶可自行申請註冊成為「訂明註冊承建商」或委任註冊承建商（即作為購買冷氣機客戶的中介人）豎設或拆除冷氣機的支承架。

11.3 檢核計劃

題6： 會否提供補貼或資助予業主檢核他們家居的構築物？

檢核及其相關工程都是符合申請現行樓宇維修資助計劃的項目。

題7： 經檢核的違例建築工程將處於什麼法定地位？會否被視為合法？

鑑於建造該違例建築工程時未有向建築事務監督作任何申請，就此，建築事務監督不能予以任何具追溯性的審批。所以即使該裝置經過檢核證明安全後，仍然是違例建築工程。但建築事務監督不會以“該建築物或建築工程在未有事先獲得審批及同意的情況下完成或進行”為由，就該建築物或該建築工程，根據《建築物條例》第24條送達命令或根據《建築物條例》第24C條送達通知。

題8： 如果業主未有為其違例建築物安排檢核，將會有什麼後果？

屋宇署會不時檢討政策，並考慮是否需要作任何調整。例如：在未來的大型行動中，將適用於「檢核計劃」內的違例建築工程納入行動的項目中。

不過，由於手續簡單且不涉及高昂費用，屋宇署會鼓勵各業主參與計劃，檢核其違例建築工程或裝置。

11.4 監管制度

題9： 如果承建商或建築專業人士停止完成「小型工程」，將會怎樣？「安排展開或進行小型工程的人」又須如何應對？

假如被委任進行「小型工程」的「訂明建築專業人士」或「訂明註冊承建商」以任何理由停止完成其職務，「安排展開或進行小型工程的人」須委任另一位「訂明建築專業人士」或「訂明註冊承建商」取代其職務，以繼續完成該項「小型工程」。

如果是「訂明建築專業人士」一方辭去其監督「小型工程」的職務，他有職責通知建築事務監督他已停止接受任命。如果是承建商一方辭職，他須要通知「訂明建築專業人士」或建築事務監督（視乎情況而定）他已不再獲委任。此外，承建商亦須要核證由他進行的工程部份已按照條例進行。

題10： 當「小型工程監管制度」實施後，「簡化規定」是否唯一進行「小型工程」的合法途徑？

我們希望在新設的「簡化規定」與現行的「批准及同意」機制下給業主提供一個彈性的選擇，並相信這是可取的決定。

有些業主可選擇先由建築事務監督批准他們的工程，那管該項工程只屬「小型工程」。

11.5 其他

題11：如何能夠查閱已完成的「小型工程」記錄？

可透過上載於互聯網的「百樓圖網」系統 (<http://bravo.bd.gov.hk>) 或親臨九龍旺角彌敦道750號始創中心13樓的屋宇署「樓宇資訊中心」查閱已完成的「小型工程」記錄。



題12：對擬進行「小型工程」的業主，在安全及環保方面有何建議？

業主除了可選擇根據「小型工程監管制度」下的「簡化規定」以取代「事先獲得批准和同意」這個程序外，亦受鼓勵通過實行「支付安全計劃」及「支付安全及環保計劃」，協力改善建築地盤的安全表現、建築廢物的處置及優化環境的保護措施。

在「支付安全計劃」及「支付安全及環保計劃」下，當承建商妥善完成與安全有關的項目、處置建築廢物的項目、加強及改善現行環境保護措施的項目之後，並通過僱主代表的審查與核實，僱主有責任按照「建築工料清單」或「工料定價表」內有關「地盤安全」及「環境管理」環節預先制定的收費率，向承建商支付有關費用。

有關「支付安全計劃」的主要元素及運作指引，可參閱發展局出版的《建築地盤安全手冊》【網址：http://www.devb.gov.hk/en/publications_and_press_releases/publications/construction_site_safety_manual/index.html (只提供英文版)】，以及《工廠及工業經營(安全管理)規例》(香港法例第59AF章)。此外，香港地產建設商會及香港建造商會已於2005年6月推出「安全夥伴計劃」，並就此聯合製作了4份「安全管理文件」【網址：<http://www.safetypartnering.com/smscd.htm> (當中只有《建築地盤安全手冊》提供中文版)】，以鼓勵私營公司改善地盤安全表現。有興趣人士可直接向該商會查詢進一步詳情。上述文件內的指引，可以因應個別公司的需要、工程的性質及個別地盤的具體情況作出調整。

