

3.3 法定命令的類別

倘若樓宇的損毀或有關的滋擾危及公眾安全或健康，政府會介入以加快有關的修復進度。

3.3.1 屋宇署發出的命令

屋宇署會向私人樓宇的業主發出勸喻信或警告信，甚至命令，要求業主進行勘測、修補損毀或修復違規之處。命令一旦發出，業主/業主立案法團應立刻採取適當行動，否則可能被檢控、罰款及/或監禁。此外，命令會在土地註冊處有關物業的業權上註冊，亦因此而可能令樓宇買賣交易出現障礙。以下是一些常見的命令：



(a) 違例建築工程清拆令 — 《建築物條例》(第123章) 第24條

這命令是發給有僭建工程的註冊業主。有關業主須在60天內，清拆僭建物及按獲批准圖則將樓宇修復至原狀。

(b) 勘測令 — 《建築物條例》第26A條

這命令是發給那些樓宇有早期損毀跡象的業主或業主立案法團，要求他們對樓宇進行詳細勘測，找出失修/損毀的部份、類別、成因及其程度。



業主須聘請認可人士進行勘測，然後向屋宇署提交補救或修復方案，以待批核。該認可人士亦須負責監督建議的修復工程。

3.3 法定命令的類別

(c) 修葺令 — 《建築物條例》第26條

這命令是要求那些樓宇有嚴重問題，且可能危及公眾安全或造成損害的業主或業主立案法團須在6個月內進行及完成所需的維修工程，確保樓宇安全。

業主須聘請認可人士監督修復工程，並在工程完成後需獲得屋宇署按既定的標準或指定的要求認可。

(d) 危險斜坡修葺令 — 《建築物條例》第27A及27C條

若發現斜坡及擋土牆有危險，及可能導致他人受傷，或會對毗鄰的物業造成損毀，又或斜坡或擋土牆的渠道或埋藏的水管出現漏水，可能導致山泥傾瀉或倒塌，屋宇署便會對有關的業主或業主立案法團發出此命令。

命令會要求業主進行勘測及提交補救方案及申請審批，並在指定期限內進行及完成修復工程。這些勘測及修復工程須委聘認可人士代為處理。



(e) 渠務修葺令 — 《建築物條例》第28條

若發現樓宇的排水系統出現問題或不足夠而造成滋擾，屋宇署會發出命令，要求業主或業主立案法團進行勘測及維修。

業主須聘用認可人士在列明的限期內提交補救方案及監督有關工程完成，並獲屋宇署按標準認可。



3.3 法定命令的類別

3.3.1 屋宇署發出的命令（續）

(f) 改善消防安全指示 — 《消防安全(商業處所)條例》第502章

這些指示可由屋宇署或消防處發出。

根據上述條例，商業樓宇被劃分為兩類：訂明商業處所和指明商業建築物。

訂明商業處所包括作下列用途而面積超過230平方米的地方：

- 銀行；
- 場外投注站；
- 珠寶或金飾店等需要特別保安措施的單位；
- 超級市場、大型超級市場；
- 百貨公司；及
- 商舖/商場。



指明商業建築物是指在1987年3月1日之前落成的商業樓宇。按今日的標準，這些樓宇的消防裝置及設備並不足夠，當火警發生時，使用人的安全會受到較大的威脅。

業主或使用人會收到改善消防安全指示，要求提昇或改善消防裝置及設備(通常是加設灑水系統)及其它必需的工程，例如安裝或改善防煙門、防火結構(如牆窗)，以及清除走火通道的障礙物等。業主須委聘認可人士進行勘測，向建築事務監督提交補救方案，以待審批，並監督有關工程。

3.3 法定命令的類別 (g) 「大規模清拆行動」及「屋宇維修統籌計劃」

自1999年起，屋宇署展開了多個大規模的行動，名為「**大規模清拆**行動」，以清拆樓宇外牆的僭建工程。亦自2000年11月起，屋宇署亦在多個地區展開「屋宇維修統籌計劃」，統籌其他有關部門包括民政事務總署、消防處、機電工程署、食物環境衛生署及水務署就目標樓宇進行勘測，評估所需改善工程的範圍及性質，希望協助業主及業主立案法團加快在這方面的進度，及在進行維修保養時能達至最佳的效率及成本效益。

業主或業主立案法團應在接獲命令、勸喻信、警告信或指示後應馬上自動遵守。為了協助在這方面調配資源有困難的業主，屋宇署特別設立了「樓宇安全貸款計劃」，向他們提供樓宇維修及保養所需的財務支援。讀者如要了解此貸款計劃的詳情及收到命令後應採取遵守行動的程序，可參閱第4章的4.2.1節及附錄6。

屋宇署決心檢控不守法的業主。

3.3 法定命令的類別**3.3.2 其他政府部門發出的命令或指示****(a) 水務監督(水務署)**

水務監督會在以下情況按《水務設施條例》(第102章)第16條發出通知：

- 非法改建水務設施
- 來水供應被浪費或污染，或有這方面的危機

第4章的4.2.3(a)部份列載遵守及處理水務署所發出的通知的方法。

(b) 環境保護署

環境保護署可發出以下通知：

- 為針對欠妥的排污系統，按《水污染管制條例》(第358章)第3條發出通知，勒令改善或修復。
- 為針對可能造成塵埃/砂礫沉積或影響公眾安全等的空氣污染物排放情形，按《空氣污染管制條例》(第311章)第10條的規定發出通知，勒令改善或停止違規用途。
- 按《噪音管制條例》(第400章)第13條的規定發出通知書，規定業主或租客在某期限前把發出的噪音減低至指定水平。

有關遵守這類通知的步驟見第4章的4.2.3(b)部份。

(c) 消防處**(i) 改善消防安全指示**

請參閱本章的3.3.1(f)部份。

3.3 法定命令的類別

(ii) 消除火警危險通知書

消防處可按《消防條例》(第95章)的規定發出通知書，要求有關人士在限期內消除樓宇的火警威脅。視乎情況而定，通知書的對象可以是業主、租客、使用人或負責人。有關人士如不遵守通知書的要求事項，消防處可採取法律行動，或向法庭申請發出命令，勒令遵守。

第4章的4.2.3節提供處理這些通知書的建議方法。

(d) 機電工程署

(i) 電力裝置

機電工程署若發現樓宇的電力裝置缺乏維修、保養或測試，或電線接駁不當，可能導致火災或電力故障，便可根據《電力條例》(第406章)的規定發出通知書，勒令遵守。

(ii) 氣體裝置

若發現氣體供應系統缺乏維修、保養及測試，或貯存過量石油氣瓶，該署便會按《氣體安全條例》(第51章)的規定發出通知勒令改善或修復，以確保有關系統能安全運作。

(iii) 電梯裝置

針對違反規例的樓宇升降機裝置，該署可按《升降機及自動梯(安全)規例》(第327章)的規定發出通知勒令遵守，以確保電梯符合安全標準及運作暢順。

(e) 食物環境衛生署

署方可按《公眾衛生及市政條例》(第132章)的規定發出通知書，旨令有關人士修葺漏水的渠管及清理私人污水渠，避免對其他業主、住客或公眾造成滋擾。