

# 常見問題



此乃空白頁

## 有關章節

**A. 政府發出的命令、函件及指示****1. 我收到政府的命令，被要求清拆樓宇天台的僭建物，應怎樣辦？**

3.2.2 (f) 答. 天台僭建物乃常見的僭建物之一，若位於你私人物業的範圍內，  
3.3.1 (a) 你亦應遵從清拆令將其拆除。

4.2.2 (a)

若天台屬於樓宇公用部份，樓宇所有業主很可能已收到一份同樣的清拆令。你應立刻通知業主立案法團(如有的話)或聯絡其他業主，以統籌天台僭建物的拆卸工程。

**2. 我不大清楚自己有沒有天台的業權，可以如何得知？**

2.1.4 答. 你只需繳付少量費用，便可透過土地註冊處查閱私人物業的業權  
2.2 人，申請時要附上物業的有關資料。若天台並無業權人的登記，那  
2.4 它很可能是屬於樓宇的公用部份，你可查閱大廈公契，它亦同樣被  
登記在土地註冊處。大廈公契載有樓宇公用部份的詳細資料，以及  
業主間應攤分的不可分割業權的份數。

**3. 我在店舖前面進行了擴建，並安裝了冷氣機，伸向連接舖外的行人路。為何我會收到清拆令？**

3.2.2 (f) 答. 除建築事務監督批准或豁免外，所有行人路上豎立的建築物皆被視  
4.2.2 (a) 為僭建物。

店舖前的擴建物及冷氣機裝置亦同樣被視為僭建物，不論你店舖面積有多大，這些構件亦不應擺放或伸延至毗連的街道，包括行人路上。

## 有關章節

4.2  
第16題

4. 我計劃置業，已付了訂金購買某單位，並簽訂了買賣合約。其後律師卻告訴我，他翻查土地註冊處的記錄後，發現政府已向該物業的業權人發出命令，敕令維修樓宇的公用部份，我現在有何選擇？

答. 你應向律師徵詢，研究可採取甚麼行動，以下是其中一些可供參考的選擇：

選擇一：若賣方在你繳交訂金前沒有透露這些資料，你可考慮拒絕完成買賣合約。

選擇二：賣方在諮詢業主立案法團後（如有的話），或與其他業主協商後，同意按政府命令修葺樓宇的公用部份。當有了維修工程的進度表，雙方可在附加協議中訂立延遲交易的日期，直至工程按修葺令完成為止。

選擇三：你可繼續物業買賣，但在合約中加入一條款，列明賣家會繳付有關修葺費用。通常律師會在賣家應收費用中保留一個合理的金額，作為繳付所需的維修費。

5. 我收到屋宇署(或消防處)的信件及消防安全指令，要求我改善我所居住大廈目前的消防裝置，我應怎樣辦？

3.2.1 (c)  
3.3.2  
4.1.2 (b)  
4.2.2 (f)

答. 大部份消防裝置的改善工程均屬小型，如更換防火門、拆卸鐵閘等。若這些工程在你的私人物業範圍內，你應聘用註冊一般建築承建商進行。若工程涉及樓宇的公用部份，而你的樓宇尚未成立業主立案法團，你便應聯絡其他業主，安排即時進行工程。

至於涉及消防灑水系統、滅火喉及喉轆等消防設備安裝工程，你應聘請註冊消防裝置承建商，以勘查樓宇現行消防裝置的狀況，及進行所需之改善工程。至於加建消防水缸、樓梯等需要建築事務監督預先批准的工程，應聘請認可人士統籌及監督工程。假若你不清楚工程之內容或如何開展，可聯絡屋宇署消防安全組的職員查詢。

## 有關章節

**6. 屋宇署向我居住樓宇的所有業主發出命令，要求勘測在行人路上簷篷結構的穩定性，我應怎樣做？**

3.2.1 (f)  
4.2.1  
4.2.2 (b)  
4.2.2 (c)  
附錄 9

**答.** 按照勘測令，業主須聘請認可人士及註冊結構工程師，在其監督協助下統籌勘測工程。業主應按勘測報告所列的結果及建議，進行修葺工程，例如鞏固/維修工程等，以確保簷篷結構的穩固。若報告為屋宇署所接納，認可人士/註冊結構工程師便應代全體業主安排及監督鞏固/維修工程，並在工程完成後向屋宇署報告，以確認遵從了有關的命令的要求。

**7. 我的單位上面是天台，而天台的業權是屬於全體業主。近日雨水滲漏，令我單位的天花混凝土剝落，我亦因此收到屋宇署的修葺令。我是否應待業主們修好有問題的防水層後，然後才按修葺令修補我單位的天花板？否則，我怕已修好的天花板又會被弄壞。**

3.2.1 (e)  
3.3.1 (e)  
4.2.1  
4.2.2 (c)

**答.** 為安全着想，你應盡快安排單位內的修葺工程。與此同時，你亦應通知全體業主，要求立刻修補天台有問題的防水層，以避免問題再發生。若其他業主沒有採取行動，你可循法律途徑申請法庭命令，迫使他們進行維修，並償還你維修單位內天花板的費用。

**8. 有人敲我的門，聲稱是承建商，可幫我進行維修，達到屋宇署命令的要求，我應考慮甚麼？**

4.2.2 (c)  
4.3.5 (a)

**答.** 大多數情況下，修葺令所要求的維修工程須由註冊一般建築承建商施行。如有疑問，可向認可人士諮詢，或致電查詢屋宇署負責的職員，有關電話可在命令的函件內找到。工程的範圍及性質均是考慮聘用承建商的因素。

你亦應考慮工程範圍會否涉及樓宇公用部份。如有的話，應將承建商轉介至業主立案法團以供考慮。選擇承建商應跟從一套公平的招標程序。

## 有關章節

## 第8題（續）

若工程範圍僅涉及你的單位，你可瀏覽屋宇署的網頁（[www.info.gov.hk/bd](http://www.info.gov.hk/bd)），查閱承建商有否在屋宇署登記。視乎工程範圍、性質及認可人士的意見，你可能需要數間承建商的報價或正式投標，細心考慮其資格、信譽經驗後才決定。

一般而言，對那些上門招攬生意的承建商，你必須提高警覺。

**9. 我怎知道屋宇署有沒有向我單位或整棟樓宇發出命令？**

## 3.3.1

**答.** 屋宇署會將命令張貼於有關單位或樓宇。同時，亦會以掛號信形式將命令寄往已註冊登記的業主。

有關命令在土地註冊處登記的業權文件亦有記錄。在法律顧問或土地資料諮詢公司的協助下，你可得知物業有沒有收到政府命令。但請注意，登記政府命令需時，故這並非查閱新近所發出命令的最好方法。

**10. 我剛收到屋宇署發出之清拆令，能否反對或上訴？可不可以要求屋宇署將清拆限期延遲，讓我有更多時間自行清拆？**

## 3.3.1

**答.** 根據《建築物條例》第44條，你可以書面形式向上訴審裁處秘書提出上訴。有關的上訴申請，必須在你收到屋宇署用掛號信形式向你發出命令的二十一天內，送到上訴審裁處的秘書辦公室。上訴通知書是一份標準的表格，備有中英文版本，附在屋宇署寄給你的命令。表格亦可向屋宇署索取或在[www.info.gov.hk/bd](http://www.info.gov.hk/bd)的網頁下載。

屋宇署收到上訴通知書後，便會暫緩命令期限，直至上訴獲處理或被撤回為止。

## 有關章節

上訴後你要親自出席審裁處的聆訊，申述上訴的理據。審裁處可維持、否決或修改屋宇署命令的內容，裁決對你及屋宇署均有約束性。上訴一旦被駁回，你可能要承擔訴訟的費用。因此，不要試圖用上訴作為拖延清拆工程的手段，否則你最終可能比遵從命令花上更多的金錢。

若需要進行的工程性質複雜，或有其他合理原因，你可要求屋宇署延長命令的寬限期，該署會按實際情況斟酌處理。

## B. 大型行動 —

### 「大規模清拆行動」及「屋宇維修統籌計劃」

#### 11. 聽聞我的樓宇已被屋宇署選作大型行動的目標，該行動的內容是甚麼？我應怎樣辦？我的樓宇會否被列入黑名單，不利將來物業買賣？

3.3.1 (g)  
4.2.2 (g)  
第12題

答. 自一九九九年，屋宇署針對樓宇外牆的僭建物，展開了多個大規模清拆行動，目的是減除僭建物對公眾的安全威脅。

自二零零零年十一月起，屋宇署亦展開了屋宇維修統籌計劃，與另外六個政府部門一起統籌目標樓宇的勘測工作，及協助業主進行樓宇安全所需的維修工程。透過不同政府部門的合作，業主或業主立案法團可綜合統籌不同類別的維修工程，更便利及節省金錢地一次過符合不同部門的要求。

建議業主或業主立案法團收到命令、建議、警告信或指示後，立刻自動遵從有關命令或指示。

由於有關命令會記錄在土地註冊處登記的業權文件內，無可避免會引起準買家的注意。

## 有關章節

**12. 在屋宇維修統籌計劃下，業主會被要求做那些種類的工程？屋宇署的角色又是怎樣？**

3.3.1  
4.2.2 (g)

答. 屋宇維修統籌計劃的目的，是幫助業主或業主立案法團採取周詳的樓宇改善或修復措施，及協調各類維修保養的工作。

屋宇署一名職員會被委派為業主或業主立案法團的主要聯絡人，他及其同僚會就如何遵守不同政府部門，如民政事務總署、消防處、機電工程署、食物環境衛生署、水務署、環保署及屋宇署發出之命令、建議信或指示提供意見如何遵守。

所需的工程可能包括清拆僭建物，修葺樓宇內外損毀，更換電力及消防裝置，維修或更換升降機、扶手電梯、水管及排水渠等。

**13. 被列入屋宇維修統籌計劃目標的樓宇有何好處？**

4.2.2 (g)  
5.2.1 (c)

答. 被屋宇維修統籌計劃選中的樓宇一般都缺乏適當的維修保養，不論結構及設施均是陳舊或失修，該等業主或業主立案法團一般對了解改善樓宇安全的工程已有相當困難，更遑論要統籌各類工程的進行。在該計劃下，透過政府部門的主動介入，可令整個改善過程較順利。

而且，被選中的樓宇的業主及業主立案法團，可就所需執行工程的方法及程序，免費得到屋宇署職員的意見或建議。個別業主如有財政困難，更可向屋宇署申請「改善樓宇安全貸款計劃」的貸款。

**14. 我的樓宇委任了一名認可人士統籌維修工程，包括清拆公用部份及私人單位的僭建物。若我的單位根本沒需要進行任何工程，我是否仍要分擔認可人士的服務費？**

4.3.4 (a)

答. 聘請認可人士一併統籌樓宇公用部份及各單位工程的目的，是要節省成本，令工程更有系統和有效地完成。個別單位的工程及顧問服務費用，有關業主應獨自承贍。認可人士應分別列出在樓宇公用部份及各私人單位的服務費明細，供業主及立案法團參考。



## 有關章節

3.2.2 (f)

4.2.2 (g)

15. 我的僭建物存在已久，看來很安全，我亦沒有因此收到任何清拆令。但在屋宇維修統籌計劃下，為何我要進行清拆？

答. 所有非法僭建物都是沒有得到屋宇署的預先批核，應予以拆除。豎立僭建物，不論它們是否看來安全，均屬違法。僭建物會有表面可能看不到的結構性即時或潛在危險，待發現時已太遲。不論有沒有收到清拆令，你亦應自動清拆僭建物，將單位修復至按原本批准圖則所示的狀況。按屋宇維修統籌計劃而清拆，與其他工程同時進行將會更省便。

## C. 違例建築工程

16. 我急於出售名下單位，但屋宇署發出了命令，要求清拆屬於樓宇公用簷篷上的僭建物。我很沮喪，因我對僭建物所在的地方沒有直接控制權，我怎樣可滿足買方的要求促成交易？

4.2  
第4題

答. 由於簷篷屬於樓宇的公用部份，相信其他業主亦已收到同樣的命令。你應聯絡業主立案法團（如有的話）或其他業主，以便統籌清拆行動。如你計劃向買方承諾清拆令的遵守期限，你必須先明確肯定僭建物的清拆進度，及屋宇署發出的確認信說明你已遵從命令把僭建物拆除的大概日期，否則會承受相當大的合約風險。

17. 我收到屋宇署的函件，要求我清拆名下單位的「任何僭建物」，但就沒具體述明是甚麼僭建物，我該如何找出單位內有甚麼僭建物？

4.2.2

答. 一般來說，清拆令或勸籲信會具體說明要清拆之僭建物，如對命令或勸籲信內的描述有疑問，可聯絡屋宇署負責的職員，有關電話可在命令或勸籲信內找到。你亦可諮詢建築專業人士（如認可人士、註冊結構工程師、註冊建築測量師等），以確定需清拆的僭建物範圍。

## 第17題（續）

有時你可能需要參考單位本身的批准圖則，以確定僭建物的位置及範圍。有關資料可在屋宇署查閱，其申請表格可向屋宇署索取或從其在[www.info.gov.hk/bd](http://www.info.gov.hk/bd) 的網頁下載。

### 18. 若我不理會僭建物的清拆令，會有甚麼後果？

3.3.1 答. 你若不遵守命令，建築事務監督可根據《建築物條例》向你提出檢  
4.1.7 控。罪名若成立，最高刑罰為罰款二十萬元，及監禁一年，假若你仍漠  
4.2.2 視清拆令，每延誤一天，額外罰款二萬元。

假若清拆及修復工程並沒有按限期完成，建築事務監督可按《建築物條例》聘請政府承建商，代你施行所需工程，然後向你追討工程費用。除了工程成本外，亦會徵收最少八千元的監督工程費用。

若你仍拒絕付款，建築事務監督會在土地註冊處的業權文件上登記欠款證明，及向你採取法律行動，追討一切費用。建築事務監督會待一切成本、費用及利息償還後，才撤消有關的登記。

### 19. 我懷疑有人在我單位樓上的天台僭建貯物室，但天台屬於樓宇公用部份，我能否制止他們？

2.4.1 答. 若發現有人在蓋搭僭建物無論在私人地方與否，你應立刻向屋宇署  
3.2.2 (f) 舉報。在《建築物條例》下，蓋搭僭建物的人會受到檢控。作為業  
4.2.2 主之一，你有責任確保物業沒有僭建物。清拆令一旦發出，全體業  
5.2.1 主均需在命令列明的限期前，完成所需的清拆工程，否則當局會聘  
用政府承建商代為進行工程，而業主須負責有關費用。

## 有關章節

你亦可通知各業主、業主立案法團或產業經理，根據大廈公契條款，業主可向法庭申請命令，禁制任何人士未經許可擅自霸佔公用部份。

產業經理/護衛員應經常巡視及監察樓宇公用部份。如發現有人在公用部份蓋搭僭建物，為保障自身利益，你應立刻向屋宇署舉報，並向有關人士採取法律行動。

## 20. 我想移走天台現正被人非法佔用的僭建物，可否要求警方協助？

2.4.1 答. 除非該單位發生刑事罪行，或需執行法庭的命令，否則警方一般不會在這類情況下採取行動。  
4.1.7

你應聯絡業主立案法團或產業經理，要求擅闖的佔用人士離開。若仍無效，可考慮向有關人士採取法律行動。

屋宇署會按現行政策針對僭建物採取行動，若證實僭建物對公眾或連接的物業構成即時危險，會立刻進行拆卸。

假若你能透過法律行動成功取回天台，應確保僭建物得以即時拆除，並安排預防措施，如加強護衛員或看更的巡查監察，確保以後不再發生同類事件。

## 21. 我是業主立案法團的主席，我應如何開展僭建物的拆卸工程，特別是那些附在外牆的僭建物？

2.1.4 答. 你可向法律顧問諮詢，並翻查大廈公契賦予業主立案法團的權力。  
2.2 根據法定權力，向那些在外牆或公用地方豎立僭建物，包括對結構  
4.1.7 組件作出違法改動的人士採取法律行動。  
4.2.2 (g)  
5.2.1

屋宇署現正針對已被選取為目標的樓宇，進行大規模清拆行動及推行屋宇維修統籌計劃，目的是協調各個社群，包括業主立案法團，去消除樓宇安全問題，並改善維修保養的水平。業主立案法團如欲參予這些大規模清拆或維修行動，可聯絡屋宇署尋求協助。

## 有關章節

**22. 我購置的單位目前的業主及物業代理告訴我樓宇公用部份及該單位均無僭建物，我能如何核實？**

3.2.2 (f)  
4.3.4  
5.2.1 (b)

答. 屋宇署的樓宇資訊中心存放了大部份本港私人樓宇的批准圖則，任何人士，只要有屋宇署一般所接受或其他充份的理由，便可申請閱覽，如要獲得圖則的認證副本，亦只需繳交特定費用。透過參考該等資料記錄及現場視察，你便可確定欲購買的物業有沒有僭建物。

如果你不方便閱覽圖則，可聘請建築專業人士代為查閱及檢查物業，讓你知道有沒有僭建物，然後才決定是否購買該單位。

**23. 我的住所單位外有一個大平台，我可不可以上面蓋搭建築物？**

3.2.2 (c)  
3.2.2 (f)

答. 《建築物條例》規定，涉及私人樓宇及土地上的所有工程，必須先聘請認可人士向建築事務監督提交圖則，獲批准後方可展開工程。任何未經建築事務監督批准之樓宇、建築工程、改建及增建，一律被視為違例建築。因此，在平台豎立建築物，要預先向建築事務監督申請批准。你若有此需要，應先向認可人士諮詢。

此外，你應參考物業的轉讓文件，以核實本身是否有該平台的擁有權。

**24 我店舖內有一個合法的閣樓。要通往這閣樓，就只靠舖內的樓梯。由於生意欠佳，我很想出租這個閣樓，以補貼開支。我可不可以樓宇主樓梯鑿洞，為閣樓另建獨立出口往主樓梯，然後拆掉舖內的樓梯？**

3.2.2(b)  
3.4.2(a)(ii)

答. 樓梯是主要的走火通道，有特別的防火設計，以確保其功能。在樓梯加開出口前，應有周詳而專業的考慮。你應聘請認可人士代為提供專業意見，他會考慮多方面有關因素，如對整體結構的影響、防火建築、走火通道、不同層戶的最低耐火要求等，然後才向你建議有關改建是否可行。

## 有關章節

一般而言，若該樓宇是六層高的單梯樓（閣樓除外），屋宇署不會批准在樓梯另開一個出入口通往閣樓。因這會令樓宇變為七層高，抵觸了單梯樓不可超過六層的規定。

認可人士亦需聘用註冊結構工程師，以評定要開門洞的樓梯間牆是否屬於結構性。他亦需要考慮如何封好現連接店舖至閣樓的通道，以達至分層的耐火要求，及因為將閣樓及店舖分為兩獨立樓層時可能增加的建築面積是否會超越《建築物（規劃）規例》的規定。

其他考慮因素包括：是否需要為新出入口設置一個防煙間、走火通道的容量有沒有受到影響、新建議的防火門會否阻塞走火通道等等。

任何情況下，建議的工程均需預先得到建築事務監督的批准才可動工。

## D. 廣告招牌

**25. 屋宇署向我居住樓宇的全部業主發出命令，要求勘测外牆廣告牌的結構是否安全，但我們找不到廣告招牌的原來物主，可怎樣做？**

3.2.2 (g) 答. 一般而言，招牌的拆卸應由原來物主負責。若找不到物主，而招牌  
4.1.6 又是豎立在樓宇公用部份如外牆，樓宇所有業主均有責任進行所需的  
4.2.1 清拆工程。若該招牌是在私人物業範圍內，那有關的業主便應負上全責。

我們建議你自行聘請承建商直接拆除該等廣告招牌，因它若日久失修，最終會構成危險。

**26. 發展商計劃在我們樓宇外牆擺放大型廣告牌，我們能否反對？**

3.2.2 (g) 答. 若發展商擁有外牆的獨家使用權，而大廈公契又沒有訂明小業主有  
4.1.6 權利反對發展商行使這個權利的條款，那小業主確難以提出反對。

## 有關章節

## 第26題（續）

但要留意，在外牆豎立廣告招牌，特別是屬大型結構，均屬於《建築物條例》下不獲豁免的工程，要事先獲得建築事務監督的批准才可進行。未得建築事務監督的批准的招牌一律被視為僭建物，可被清拆。

**27. 我居住樓宇的外牆有一些被棄置的廣告招牌及其剩餘的結構物，其中一些似乎有脫落的危險，誰有權清拆這些招牌？有甚麼程序要遵從？**

4.1.6 答. 若找不到被棄置廣告招牌的擁有人，業主或業主立案法團應自費聘  
4.1.7 請承建商進行清拆。  
5.2.1

**28. 若招牌或其加固的鋼線阻擋了我們單位的窗戶，我們可以怎樣做？**

3.2.2 (g) 答. 你應先和招牌的擁有人商量，看可如何改動結構。假若沒有成果，  
5.2.1 可向屋宇署投訴，以便安排調查。若屋宇署發現情況危險，或對住戶健康構成威脅，會對物主採取行動。

## E. 樓宇安全貸款計劃

**29. 我被政府勒令為樓宇（或居住單位）進行修葺工程（或清拆僭建物），若我沒有足夠金錢可怎樣做？政府會否給予津貼？**

附錄6 答. 您可考慮根據樓宇安全貸款計劃向屋宇署申請貸款，此計劃專為準備進行樓宇安全改善工程之私人業主提供貸款，不論他們是自動還是被政府勒令。

貸款計劃適用的範圍包括樓宇結構及消防安全的改善、僭建物及違例天台搭建物的清拆、斜坡及擋土牆的維修及保養等工程。業主亦可申請貸款，補貼電梯、消防裝置及設備、電線、煤氣管、樓宇公用部份及地下管道維修及更換的開支。

## 有關章節

## 附錄6

**30. 樓宇安全貸款計劃的利率是多少？最長的還款期有多長？**

答. 貸款分有息和免息兩種。有息貸款無需評審申請人的資產入息，利率也只按「不賺不蝕」的基準釐定，現時息率定於最優惠利率減兩厘。領取綜緩及老人生果金的人士及屬於低收入類別的人士可申請免息貸款。

貸款以每月分期形式償還，全期為三十六個月。在一些特別情況，還款期可延長至七十二個月，或甚至無特定年限，直至業權轉讓或借款人過世為止。

**31. 業主立案法團有沒有資格申請由樓宇安全貸款計劃提供的貸款？**

## 2.1.4

## 4.6

## 附錄6

答. 樓宇安全貸款計劃並不適用於業主立案法團，致目前為止，它們只能統籌個別業主的貸款申請，但必須先舉行業主大會，由業主議決以下事項：

- 同意大廈維修工程項目。
- 審核收到的投標書，及揀選承建商進行維修工程。
- 根據大廈公契指定方法（如有），或業主大會議決方法，定出每戶所需分擔維修工程費用。

當遞交申請表時，需一併交回以下文件：大廈業主會議記錄、獲揀選大廈維修工程投標書、各單位分擔維修費用明細表、修葺令/勘测令副本（如有）及已聘請認可人士/註冊結構工程師的資料。

業主立案法團統籌貸款申請須知可向屋宇署索取。