

違例改動及加建 《建築物條例》第14條

客戶有時會要求認可人士、註冊結構工程師或註冊岩土工程師就已完工的建築工程提交圖則審批的申請。本作業備考就此說明建築事務監督會對這些申請採取的行動。

沒有追溯力的批准

2. 就違例建築工程，建築事務監督並無權力給予具追溯力的批准或施工同意書。依據《建築物條例》第14(1)條，如未有**事先獲得**建築事務監督批准及同意，任何人士不得展開或進行任何建築工程，但根據簡化規定展開的小型工程及根據《建築物條例》第41條豁免的建築工程除外。《建築物條例》第42(5)條亦規定，建築事務監督的豁免權並不適用於第14條的情況。

3. 此外，依據2010年12月31日生效的《建築物條例》第39C條有關訂明建築物或建築工程的檢查及核證（一般稱為“家居小型工程檢核計劃”）的規定，於2010年12月31日前完成或進行的訂明建築物或建築工程（即《建築物（小型工程）規例》附表3中所規定的），可於檢查並核證後保留使用。其擁有人可根據《建築物條例》第39C(2)條委任建築專業人士或承建商進行檢查（以及有需要時，進行一些用以改動、糾正或加固的小型工程），並根據《建築物（小型工程）規例》第62條進行核證。經核證後，建築事務監督不得以該訂明建築物或建築工程在違反《建築物條例》第14(1)條的情況下完成或進行為理由，而根據《建築物條例》第24條送達清拆命令或根據《建築物條例》第24C條送達警告通知。然而，這些建築物或建築工程的法律地位仍然不變（即它們仍屬違例）。如它們的安全狀況變得危險，建築事務監督會根據《建築物條例》採取適當的行動。

拒絕批准權

4. 對於已完工的建築工程（根據簡化規定進行的小型工程除外）的審批圖則申請，根據《建築物條例》的規定，建築事務監督的立場如下：

- (a) 由於申請批准及施工同意書並非在工程展開前提出，因此會根據**第 16(1)(a)條**的規定遭拒絕。
- (b) 如申請以表格 BA5 或 BA17 提交（即分別與“即將展開”及“將要建立”的建築工程有關的申請），亦會根據**第 16(1)(c)條**的規定遭拒絕。這兩份表格並非為已豎設的建築物申請批准及施工同意書而制訂。
- (c) 再者，如有關工程涉及有效的拆卸樓宇令，申請會因觸犯命令而根據**第 16(1)(d)條**的規定遭拒絕。

對客戶的建議

5. 如客戶打算在未獲得批准及施工同意書的情況下展開工程（簡化規定下的小型工程或豁免工程除外），你應敦促客戶需要事前申請批准圖則和獲同意展開工程，並明確地對客戶指出，建築事務監督會對未獲批准及施工同意書而展開的該等工程採取以下行動：

- (a) 根據《建築物條例》送達命令，要求包括清拆有關建築工程；及
- (b) 根據《建築物條例》第 IV 部提出檢控。違者一經定罪，會被處以罰款，甚至監禁刑罰。

6. 如客戶打算進行的建築工程是小型工程，你應提醒客戶可根據簡化規定進行那些工程。

建築事務監督區載佳

檔 號：BD GP/BORD/18
BD GP/BOP/23

本作業備考前稱《認可人士及註冊結構工程師作業備考》125

初 版：1987年7月

上次修訂版 1996年1月

本修訂版：2010年12月（助理署長／支援）（一般修訂）