

近日黑雨襲港，港島南大潭紅山半島臨海方向有部分政府斜坡爆發山泥傾瀉，因而揭發有獨立屋涉及違規僭建物，屋宇署將向有關業主發出法定命令，清拆有關僭建物。故此，本報整理了業主一旦收到清拆令，應該如何配合安排清拆工程，以至違反清拆令會遭受的刑罰等資訊。



■ 違規天台搭建物。

屋宇署

## 委聘專業人士提供意見

如接獲有關法定命令，樓宇業主應委聘建築專業人士及/或承建商提供意見並進行清拆工程。符合小型工程項目描述的拆卸工程，可根據小型工程監管制度進行。



■ 違規大廈簷篷。

屋宇署

## 如拆卸工程涉及樓宇公用部分？

如須在樓宇的公用部分進行「小型工程」，強烈建議安排進行小型工程的人（安排工程的人）（業主或業主代理人）或他委聘的人士（即「訂明建築專業人士」或「訂明註冊承建商」）在工程展開前諮詢共同業主、業主立案法團及/或物業管理公司（如適用）。此外，須注意公契所訂明的民事法律責任。

## 什麼是僭建物？

一般而言，僭建物是指違例建築工程，包括：

- 未經建築事務監督事先批准及同意而進行的樓宇內部加建或改動工程，以及樓宇外部建築工程；
- 未有根據《建築物條例》(第123章)所訂的「小型工程監管制度」的簡化規定而進行指定為小型工程的小規模建築工程；或
- 在樓宇內部進行而不涉及建築物結構，但未能符合《建築物條例》及相關規例所訂的建築標準的加建及改動工程。

所需的拆卸工程類別	應委聘人士的類別
涉及拆卸一幢樓宇或拆卸一幢樓宇的任何大型或重要部分	應委聘認可人士、註冊專門承建商及註冊結構工程師進行有關工程、提供意見，並確保提供所需的安全措施。
不涉及拆卸一幢樓宇或拆卸一幢樓宇的任何大型或重要部分	應委聘註冊承建商進行有關工程。 應委聘認可人士或註冊結構工程師以確保提供所需的安全措施。

註：有意在修葺樓宇及拆除僭建物方面為業主提供服務的認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師名單，以及註冊承建商名單備存於屋宇署，可供免費查閱。

## 如何安排拆卸工程？

業主應諮詢獲委聘的建築專業人士及/或承建商。就小型工程監管制度下的拆卸工程，請參考以下資料：

1. 拆除違例構築物(伸出式/懸吊式/懸掛式)
  - 自建築物外牆伸出的違例構築物
  - 懸掛式違例樓板/懸掛或固定於露台或簷篷部分的違例構築物
2. 其他構築物的拆除工程(煙囪/伸出物/架)
  - 拆除煙囪
  - 拆除建築上的伸出物或架(不包括晾衣架)



■ 違規在地面樓梯出口處加建構築物。  
屋宇署

## 法定警告通知

不屬須予以取締的僭建物，屋宇署可發出法定警告通知，並把通知註冊於有關的物業業權記錄上。

樓宇業主可考慮參加家居小型工程檢核計劃，以保留下列類別在2010年12月31日前豎設的小型僭建物：

- 晾衣架
  - 簷篷
  - 冷氣機支承構築物/金屬支架
- 除非這些已獲檢核的小型工程項目日後變得危險，否則屋宇署不會採取執法行動予以清拆。

## 不遵從法定清拆令刑罰

- 屬於刑事罪行。
- 最高刑罰為監禁一年；以及罰款20萬港元。
- 屋宇署或會指示政府承建商代為清拆。
- 屋宇署會向業主悉數追討工程費連監督費及附加費。
- 違法情況持續，加判每日罰款2萬港元。

# 收到清拆令 業主點算好？

