



世紀暴雨 沖出僭建問題

清水灣 東桂



◀ 黑色暴雨下，紅山半島70、72及74號獨立屋的臨海斜坡山泥傾瀉，揭露連串僭建醜聞。

▲ 清水灣甘澗路東桂8D號屋對開早前有大幅山泥崩塌，臨近的獨立屋亦被揭發疑似霸佔官地，在山坡僭建花園。



一場世紀暴雨，將沉寂多時的僭建問題又一次推到輿論的風口浪尖。紅山半島豪宅山泥崩塌，引出連串僭建醜聞，陸續有同屋苑及其他地區的獨立屋被揭發佔政府官地僭建及肆意開墾。有信息指單計全港八大較多獨立屋地區，疑涉明顯違規的獨立屋就多達173間。據不完全统计，全港僭建個案超過40萬宗。

僭建不但違規違法，而且會危及居民安全。特區政府近日多次表示會依法追究，並計劃稍後進行大規模巡查行動。

僭建，這個老、大、難困局如何破解？如何體現法律面前人人平等？如何避免法不責眾？百年一遇的這場暴雨，也許為解決僭建問題提供了難得的機會。

大公報記者 義昊、李清、葉浩源、馮錫雄、湯嘉平、伍軒沛

港島大潭豪宅「紅山半島」第70、72及74號獨立屋不敵世紀暴雨，臨海方向斜坡發生山泥傾瀉，暴露地下建築地基懸空，部分花園、平台、欄杆及疑為泳池坍塌，屋宇署經視察後認為72號屋有明顯危險，隨即要求警方疏散佔用人，豪宅頓成危樓。

事隔一日，多間傳媒繼續爆出3間獨立屋涉嫌僭建及霸佔官地醜聞，僭建被認為是釀成山泥傾瀉的罪魁禍首。

世紀暴雨，爆出連串僭建醜聞

政府不敢怠慢，立即出手對部分受山泥傾瀉影響的獨立屋展開修復穩固工作，以策安全，惟當中74號屋一度拒絕讓屋宇署人員入內觀察。屋宇署最終在本月14日持法庭手令入屋，證實74號屋臨海方向有一幢三層高一共約1500呎的僭建物，面積最大的一層為約八米乘九米（約775呎）的最低層地庫，佔據原屬擋土牆的地方及伸延至政府斜坡……

一波未平，一波又起。一周後，傳媒再踢爆清水灣甘澗路「東桂」8D號屋對開亦有大量山泥傾瀉，面積達50米乘100米，有臨近邊沿的獨立屋情況與紅山半島相似，地基外露懸空，險象環生。該獨立屋亦被揭發斜坡位置有若干僭建物，疑似霸佔官地，在山坡僭建花園，情況至少存在28年。

行政長官李家超公開表態：會依法採取行動，需要檢控的會檢控、需要清拆的會清拆，亦會向有關業主收取相關費用。

僭建普遍存在。有消息指全港八大較多獨立屋地區疑似涉及明顯霸佔政府土地、開墾僭建的獨立屋就多達173間，其中紅山半島為「重災區」佔21間。其他涉嫌違規的屋苑包括：大潭玫瑰園、清水灣飛鵝花園、九肚山金鞍花園、大埔海景山莊等。據了解，全港目前僭建個案至少有40萬宗，可謂處處都有。

僭建，動輒掀起軒然大波的難題

僭建，即違章建築，是未獲審批而私自改變建築，例如加蓋附加樓層、改動承重牆或加挖地下室等。違章建築有違相關建築物法例，也可能危害原先建築的力學平衡，形成危樓。

屋宇署監管違章建築，但僭建始於何時，無人說得清，但有一點很肯定：在香港，僭建是最普遍的違法問題，每次僭建新聞出來都會引發軒然大波。

2011年發生新界村屋僭建事件，當局要求新界村屋業主自行申報僭建狀況，一度觸發居民抗爭。事緣於申訴專員公署在2011年4月19日發表調查報告，批評屋宇署和地政總署就市區以及新界房屋有僭建物的處理手法有選擇性執法。

這次的僭建「火頭」，一度蔓延至多位政商界名人。傳媒當年接連爆出多位政府高官及議員的寓所涉及僭建，涉事官員及議員其後紛紛承認責任，拆除僭建物。

在沸沸揚揚的僭建新聞中，另一單轟動全城的是唐英年大宅僭建風波。2012年2月，當時身為香港行政長官選舉參選人的唐英年被揭發其位於九龍塘的大宅出現大規模僭建，該建築後來還原及重新裝修。

僭建普遍，向上向下風險有區別

測量師學會建築政策小組主席何鉅業表示，獨立屋的僭建問題，一般分兩種。第一種是在天台或花園的僭建，主要是搭建一兩層高玻璃屋。由於獨立屋一般樓宇高度都比較低，所以再加一兩層這種僭建物的風險較低。但另一種向下發展的，像今次紅山半島往下挖地庫的，風險就比較高，而且獨立屋這類僭建屬於常見。

「舊式唐樓結構一般情況下，都能夠承受這些僭建物，不會有即時危險。」何鉅業說，由於不少僭建物都已經有數十年歷史，老化嚴重。「從高樓掉落僭建物材料，對高密度城區而言，是非常危險的。」

僭建有什麼後果？按照有關法例，如違反屋宇署命令、沒有在期限內完成清拆違例建築物，便會產生刑事責任，違者可被傳票檢控。屋宇署可在得悉違規情況後12個月內提出票控。第40條1AA條亦可直接票控明知違例而照批准違規的建築物的人。但要真正執行這條法律，並不容易。

僭建違法，但真正執法並不容易

事實上，僭建問題複雜，情況不一而足。有些單位的僭建物年代久遠，有市民坦言，自己並非存心僭建，該僭建物在買入物業時早已存在，因此不知要如何處理。有市民則質疑，對於「千萬豪宅」業主的相關罰款「不痛不癢」，且一些業主收到清拆令後不會遵從，更有甚者會在建築周圍種滿植物，隱蔽僭建的地方。

法治社會追求公平正義，違法必究，但面對龐大的違法群體，法不責眾成了客觀現實。有法律界人士認為，必須正視問題，不能因為執法困難就退卻。長遠而言，一方面要嚴格執法，亦應審視有關法例罰則是否適合當前情況；另外，科技日新月異，應研究如何善用科技幫助處理難題。

地政總署曾於2017年3月針對不合法佔用政府土地的情況實施「劃線」，即在「劃線」的日期後不會再接受佔用人提出的規範化申請，並加強執法措施及收緊處理「先佔用，後規範」的申請安排。不過，大部分僭建者並沒有申請該規範，繼續我行我素。

法不責眾，適時修改法例又如何

全國港澳研究會理事、法學教授傅健慈認為，現時打擊僭建或霸佔官地的難點在於，全港僭建數量過於龐大，且執法相對溫和，很少有回訪或監督，令許多僭建個案不了了之。

傅健慈建議，為徹底解決這一問題，政府可參考強制驗窗的經驗，集中精力做一次全城的僭建和霸佔官地的檢查。目前政府對僭建的定義過於寬泛，部分市民或並不清楚自己的物業中是否存在僭建物，檢查完成後，政府可藉機重新檢視相關條例，對於在搬入單位前已經存在，或晾衣架等不影響土地使用及建築結構的僭建物適當豁免，或免費幫業主拆除，避免市民生活受到太大影響，彰顯法治的人性化。

傅健慈認為，可考慮用「陽光法案」的方法，清查清楚之後，分安全和不安全進行登記，並在經濟和法律層面進行善後，將大批輕微僭建個案合法化，但對今後再犯者予以嚴懲。

嚴格執法，彰顯違法須付出代價

香江聚賢法律專業人才委員會主任、律師陳子選表示，有法可依，執法必嚴是香港作為法治社會的必要原則。紅山半島房屋價值數以千萬計，僭建足有三層高，簡單的處罰並不會起到震懾作用，當局應加強刑責，彰顯法治精神、違法必須付出代價。

陳子選認為，打擊僭建的關鍵在於嚴格執法。目前，政府通常僅有在收到舉報後才會上門調查，令不少人存有僥倖心理。他呼籲政府以此為契機，檢視相關條例法案的漏洞，並及時修正，如採取不定期上門抽查，或定期曝光違法者，從而避免類似的情況再次發生。

立法會發展事務委員會委員江玉歡認為，香港存在不少僭建問題，只有加快採取行動，才能保障公共財產，避免有機會導致逆權侵佔。她建議，若一些小型僭建不影響公眾安全等，能否考慮讓業主有機會「自首」、即取得專業人士的安全許可後，向政府申請暫緩執法，有關做法可讓市民分辨僭建的嚴重程度，政府亦可留有紀錄，不會永遠失去監管權。另外，她建議，政府應繼續善用科技，例如透過航拍照片，加快識別佔用政府土地的地點，提升執法效率。

違法必究？法不責眾？一個老大難問題

僭建困局 破解有方

什麼是僭建物？

話你知 僭建物即違例建築工程，包括未經建築事務監督批准及同意，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，進行指定為小型工程的小規模建築工程。此外，樓宇內部進行不涉及建築物結構，但未能符合《建築物條例》的建築標準的加建及改動工程，也屬僭建。常見的僭建物，包括簷篷、平台構築物、天台搭建物、劏房等。

資料來源：屋宇署

香港常見僭建物

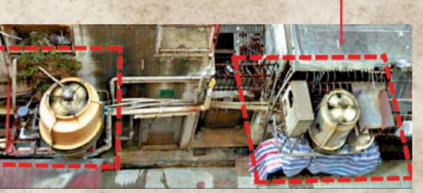


樓宇外部

- 天台搭建物 / 平台構築物 / 天井 / 私人後巷構築物



- 招牌及電視顯示屏
- 冷氣機或冷卻塔的支架



- 簷篷



- 鐵籠及花盆架
- 錯接排水系統

樓宇內部

- 樓宇入口及個別處所的門／閘
- 在樓梯／護門廊的圍牆開鑿洞口、以沒有足夠耐火效能的玻璃門代替耐火門
- 在地面樓梯最終出口處加建構築物
- 拆除、改動或阻塞供殘疾人士使用的核准設施

資料來源：屋宇署

僭建罰則

不遵從法定命令

- 屬刑事罪行
- 最高可罰為監禁一年，以及罰款20萬元
- 屋宇署或會指示政府承建商代為清拆
- 屋宇署會向業主，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20000元
- 有關命令亦會在土地註冊處登記，物業如有按揭，有關的財務機構會獲知會，由於未處理好的法律訴訟，意味物業有機會被「釘契」，令物業難以出售

資料來源：屋宇署