

舊式斜面樓多年前違法平頂 逾20名高層業主突收令還原

前人僭建遺患 今人埋單好慘

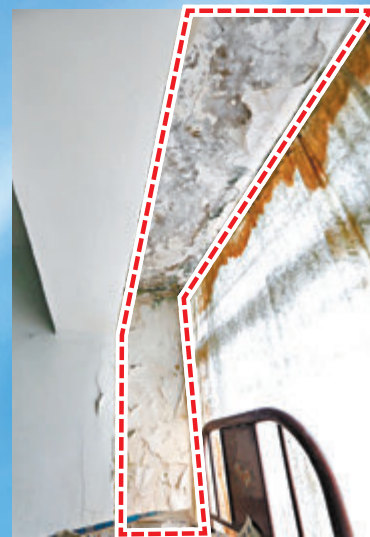


買樓置業是人生大事，涉及金額巨大，且供款年期達數十年之久；即使供完，還有一堆後續未知風險，隨時令業主賠上全副身家。有深水埗龍華大廈業主近日向香港文匯報投訴，他與該大廈逾20名業主早前突然收到屋宇署命令，指他們的單位有僭建物勒令還原，業主們直言收到命令時完全摸不着頭腦，翻查單位圖則後始知住了近60載的大廈，原本樓頂是斜面呈梯形，後被人僭建成平頂，惟業主買入時對僭建物懵然不知，如今要賣樓、破產，將單位還原；近期更已接獲屋宇署傳票，明年1月上庭，為前幾手業主的僭建行為「埋單」。

●香港文匯報記者 明其道



●龍華大廈逾20名業主收到屋宇署命令，指他們的單位有僭建物，勒令還原。因原本樓頂是斜面呈梯形，後被人「僭建」成平頂，紅框樓層明顯比鄰近樓層凸出。香港文匯報記者 攝



●圖中紅框為僭建部分。香港文匯報記者 攝



●何婆婆稱沒有僭建，擔憂若要承擔還原費用，將要賣樓、破產。圖中紅框為僭建部分。香港文匯報記者 攝

龍華大廈8樓至12樓逾20名業主3年前同時收到屋宇署命令，要求他們還原「露台上加建的搭建物」，即僭建物。不過，為何他們會同時收到屋宇署命令，難道是串謀一起僭建？真相令人感意外，也牽扯出一個57年前遺留下來的歷史問題，原來各單位確實是「夾埋僭建」，但卻並非這班業主所為。

於1964年入伙的龍華大廈受當時「街影法」規定，高層（8樓至12樓）必須要層層「削頂」，呈梯形樓頂，但該大廈的8樓至12樓卻未有「縮入」，故上述20多戶無故成了「僭建戶」。

香港文匯報記者日前訪問相關業主，90歲的何婆婆是其中一名「僭建戶」，她1967年前隨父親租住該大廈11樓一個單位，數年後從原業主手中購入單位：「咁多年嚟，呢個單位入面既間隔，一磚一柱，我哋都有郁過，當時

有得住已經好好，邊仲有錢裝潢，更無可能有錢僭建啦！」

根據物業買賣記錄，何婆婆的單位第一手業主姓吳，何婆婆父親已是第二手業主。換言之，若何婆婆所言屬實，僭建的要麼是第一手吳姓業主，要麼就是發展商，即樓宇落成時已沒有按「街影法」規定，將樓頂「縮入去」。

90歲婆婆領綜援無力負擔

何婆婆直言，自己靠綜援維生，唯一的資產就只有這個自住單位，故收到屋宇署命令後壓力大增，因怕要面對鉅額的還原費用：「我真係畀吓唔起。」事實上，獨居的她常常在家中跌倒，正躊躇把單位出售，好讓自己有點錢可以到老人院安享晚年，她說：「但係因為有個令（屋宇署命令）嘍身，實唔出去，邊個敢買？」

另一名「僭建戶」鍾生則是11樓另一單位的業主，他於2000年購入單位，一直未有改動過單位，維持「原裝結構」：「何婆婆買樓時，當時法制可能無咁完善，但我2000年買，當時係由律師處理，但都無同我講呢個單位有僭建，我作為一個小市民，當然信律師。如果有僭建，都係一手業主僭建，點解咁多年，屋宇署都唔執法？」

鍾生認為最大可能是發展商沒有依法建樓：「用常識識下，有無可能咁多個業主夾埋一齊僭建呢？仲要每層僭建大細唔同，先可以僭建到咁家咁。」

鍾生自收到屋宇署命令後四處調查，嘗試找尋大廈當年的售樓書、航空相片等，冀證明是發展商犯法，但均無功而回：「無一張（航空相片）影到我哋大廈。」他自行請教建築師、工程師，學習簡單的僭建原理：「僭建嘅話，鋼筋唔會一條過，會分兩段或以上，我同屋宇署講，可以將天花割開少少嚟睇，鋼筋係咪一條過，但屋宇署唔肯覆我。」

社區幹事促調查責任源頭

一直協助上述「僭建戶」的民建聯深水埗社區幹事陳龍傑近日接受香港文匯報訪問時指出，屋宇署雖然依圖則執法，但應調查清楚僭建是否上述業主所為，他並指屋宇署命令早已過期，「班業主都係拖得就拖。」

陳龍傑說，這個歷史遺下的問題並非龍華大廈獨有，元州街景業大廈亦收到屋宇署命令，業主更與屋宇署對簿公堂，惟訴訟費達百萬元，故決定放棄，須還原大廈原裝結構，工程費動輒上百萬元。

律師：業主有責親自檢查



龍華大廈逾20名業主花光積蓄，在不知物業有僭建物的情況下購入單位，如今卻要傾家蕩產將物業還原。有律師形容事件不幸，但責任實際上在現有業主身上；提醒市民即使買二手樓，也應找合資格的測量師驗樓。

有購入僭建單位的業主表示，樓宇交易的程序由律師負責，認為「實無死」。不過，律師鍾沛林近日接受香港文匯報訪問時表示，由於一般律師只有單位圖則、政府命令

等，普遍不會跟隨業主實地睇樓；故若沒有政府命令記錄，律師不可能知道單位有沒有僭建物：「雖然（上述龍華大廈）業主好不幸，但佢哋確實有責任自己去睇清楚單位有無僭建，有無唔合法改建等。」

籲邀測量師驗樓添保障

他提醒市民即使買二手樓，也應找合資格的測量師去驗樓：「發現好多市民對一手樓比較緊張，會搵人驗樓，但二手樓就少好多人會咁做，其實咁樣會令自己保障少啲。」

鍾沛林直言，屋宇署發出命令後，業主只可遵從：「屋宇署睇圖則出手，實唔會錯。不過，如果僭建部分無構成即時危險，署方一般都唔會要求即時還原，但業主到最後始終都要解決僭建物。」

至於若業主可以證明僭建是發展商所造，可否向發展商追討賠償？鍾沛林指出，早期的發展商都是「單項目公司」，即做完一個項目就會解散，所以要追查和追討都十分困難。不過，鍾沛林認為，若能證明僭建是發展商所為，政府或會考慮對個案酌情處理。

「斜樓」源自舊法規 保街道日照落地



走在舊區街頭，抬頭細看的話，或會發現有些舊樓大廈的高層呈金字塔斜下去，不少人也會對這種特殊的樓宇設計感到好奇，原來它們皆源於一條已經被廢除法規——「街影法」的產物，該法例規定建築物樓頂必須形成斜面，藉以限制其高度，使街上陽光充足、空氣流通。

斜面樓多集中在上環、灣仔、北角、深水埗、油麻地一帶，其中位於佐敦的「八文樓」是經典例子，該八座幾乎一式一樣的樓宇，高層位置形成斜面。

「街影法」曾盛行於歐洲各地，顧名思義就是希望在樓宇落成後，街道仍然有足夠的陽光照射。縮細街道的陰影面積，背後是根據人人都有權享受陽光的權利。

不過，港英政府將「街影法」引入香港卻有更實際的原因。翻查資料，香港在1894年曾經歷過嚴重鼠疫，導致超過兩萬人死亡，當時政府為改善香港的環境衛生，希望透過「街影法」限制建築物高度及斜面的要求，讓街道盡量受光，減少細菌滋生的機會。

港英政府遂於1903年在《建築物規例》中加入對建築物街影的要求，訂明以街道中心

作為起點，向兩邊的樓宇劃一條63.5度的斜角線，以確保日照落地。

難阻高樓趨勢 1987年終廢法

不過，1955年後香港人口急速上升，樓宇斜角的規限因此需放寬至76度，讓建築物的高度能夠增加。到了後期，樓宇愈建愈高，「街影法」也失去效用，最終在1987年廢除，並實行新的建築規定。

香港大學建築文物保護課程學部主任李浩然解釋，香港環境狹窄，即使實行「街影法」，樓宇形成斜角也好，陽光也無法投射至窄小的街道上。

工程費料達300萬 一戶反對都開唔成工

究竟要將龍華大廈的僭建物還原，涉及幾多工程費？有工程師初步估計工程連搭棚涉及200萬至300萬元。至於龍華大廈已有近60年樓齡，還原工程會否影響大樓結構，工程師指要先抽驗石屎強度，不排除要先加固後才能進行還原，即工程費用會再增加。

香港工程師學會前建造分部主席蔡少聰近日接受香港文匯報訪問時表示，還原工程必須得到所有業主同意，由頂層起逐層拆卸，將大廈「縮返去」：「但只要有一戶唔同意，或者有一戶無錢做，都可能還原唔到。」他初步估計工程連搭棚要200萬至300萬元，若20多戶攤分費用，每戶夾錢10萬至15萬元。業主之一的何婆婆就表明自己以綜援維生，拿不出這筆費用，令整個還原工程之路難上加難。

至於龍華大廈已有近60年樓齡，還原工程會否影響大樓結構？蔡少聰指出，北角也出現過類似個案，部分「街影法」舊樓也沒有跟隨圖則興建，被指是僭建，它們都已經還原，只要在工程前抽驗石屎強度即可，若強度不足，不排除要先加固後還原，當然工程費用會再增加。

疑早年業主「一幢過」僭建

蔡少聰透露，上述個案是歷史遺留下來的問題，據他了解和推測，僭建物極可能是第一手業主所為：「我相信發展商僭建可能性係零，因為佢賣之前要拎入伙紙，政府無可能唔理。咁大家會好好奇，點解前一手業主會夾埋一齊僭建，但其實（上世紀）五六十年代，好多業主都係一幢幢大廈咁買，所以唔使同人夾錢，咪可以僭建囉。」



●斜面樓是「街影法」的產物，多集中於上環、灣仔、深水埗、油麻地一帶，圖為深水埗的斜面樓。香港文匯報記者 攝

▲有業主比畫出僭建部分，直言「要僭建點可能僭建咁細」。香港文匯報記者 攝