

違例建築工程



作者簡介：

王子達博士
香港物業管理師學會副會長

常見的僭建物對社會造成莫大問題，因為僭建物：構成結構或火警危險；有礙衛生或對公眾人士造成不便；令環境變差及阻礙樓宇施行良好的管理。常見例子如下：

- 空調機 / 冷卻塔的支架
- 簷蓬
- 平台構築物
- 天台搭建物
- 分間單位（劏房）
- 招牌
- 建築物結構的改動工程
- 錯接排水渠等



近年「屋宇署」致力推行私人樓宇的巡查工作，以減低僭建物和廣告招牌所造成的危險和滋擾，透過有效的「審批改動及加建工程」，簡化規定來處理「小型工程監管制度」及「家居小型工程檢核計劃呈交的文件」流程，清晰地讓相關的持份者包括業主、租客、設計師和承辦商人士等，在進行有關工程的流程上沒有進行違規違例的建築工程。

跟據香港法例《建築物條例》（第 123 章）所訂立的定義，「僭建物」是指違例建築工程，包括如下：

- 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》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；
- 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。

雖然屋宇署已提供十分清晰指引及說明，但坊間仍然在處理過程中出現了不少的問題及爭議。今日，想同大家分享一個真實個案，「違建工程 — 在處所的露台上改建防護欄障」，這類型的相同案例，在過往數年間時常出現…… 究竟在處所的露台上改建防護欄障是否可以合法地進行？要留意什麼？問題出現在那部分？



問題時常出現在加建的防護欄障（如玻璃）是否建立在懸臂式平板露台上？

真實例子

違建工程 — 在處所的露台上改建防護欄障，2022年年中（大埔區）：

上述建築工程個案是違反了《建築物條例》的規定，沒有依前文所提及的申請程序：（1）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；或（2）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，因而收到屋宇署發出違規工程命令，指示把違規工程清拆，並把樓宇復修原狀，使之與原有批准圖則紀錄所示一致。



原有圖則上「已批核的鐵欄」



違建工程「擅自改建玻璃欄障」

這個違規工程，問題出於大部分持份者常常混淆小型工程可以處理所有露台上各項改建或維修工程，而忽略了露台本身的設計及結構組件的安排，特別是平板露台是否懸臂式建造與否！跟據屋宇署小型工程監管項目第1級別內容規範，如遇到對任何懸臂式平板進行工程，而工程涉及結構構件或該等結構構件的混凝土伸出物，所造的工程是不能對任何懸臂式平板造成額外荷載，簡單而言，小型工程承辦商（1級A/B類）只能進行相關修葺工程項目。

其實，改建或維修露台防護欄障是可以合法地進行，前提是須要由合資格人士（認可人士、結構工程師、測量師或註冊承辦商等）先進行詳細研究報告，確認所進行的工程是否符合小型工程監管制度要求，如所建防護欄障建造在懸臂式平板露台上，已超出小型工程監管制度的範圍內，所豎設的工程須要獲得屋宇署批准及同意，才能合法地進行。

最後，我建議相關持份者，尤其是小型工程承辦商，如須進行相關類似工程，先找專業認可人士進行評估及實地考察，避免問題重覆地發生，招致不必要的損失。

