

本文刊載於 2012 年 4 月 23 日之星島日報 A16 頁

題目：冷氣招牌或僭建 物業改造須審批

業主在進行物業改造前，除了必須注意是否抵觸大廈公共契約條款，還要辦妥一切相關的政府部門審批手續。常見的僭建物有附建在外牆的冷氣機，懸掛在外牆的鐵籠，大型招牌，天臺、平臺、地下天井的僭建物，樓梯圍牆的開鑿洞口，阻礙走火通道的鐵閘等等。

僭建物泛指違例建築工程，一般而言對樓宇內外部涉及建築物結構的加建或者改動工程都需要符合建築物條例或者建築標準的規定。干犯違例建築乃嚴重罪行，根據《建築物條例》，任何人未經建築事務監督事先批准及同意而進行建築工程（豁免審批的除外），即屬犯罪，一經定罪，可處罰款 400,000 港元及監禁兩年。抵觸大廈公共契約條款的違約違建築物，亦可能招致日後被法庭飭令拆除。

除開排水工程，一些在建築物條例中列明的地區內進行的土地勘測、地盤平整工程或者小型工程在不違反建築物條例的規定下（小型工程需要按照《小型工程監管制度》的簡化規定而進行）可以豁免審批，其他建築工程如建造、修葺、拆卸、改動及渠務的工程，都需要業主按法例規定委任認可人士及註冊結構工程師製備圖紙，提交建築事務監督批准及同意展開工程之後，才可由註冊承建商按照批准圖紙進行工程。

為了更瞭解自己的物業，明確物業是否符合相關《建築物條例》，業主可以通過屋宇署的網站（<http://bravo.bd.gov.hk>）或者去往屋宇署的樓宇資訊中心（九龍彌敦道 750 號創始中心 13 樓）查詢樓宇批准圖紙或者小型工程完工記錄資料。業主亦可向合資格專業人士，例如測量師或建築師諮詢。

《建築物條例》可保障所有建築物都是安全的，違例的僭建物，可因為設計不安全，未能抵抗大風，不幸倒塌傷及別人，可能負上大額賠償的民事責任。為己為人，切勿貪一時方便違例建築。

許卓杰
執業律師