



樓宇僭建物知多少(一)

成為業主是不少香港市民的梦想，但各位準業主在置業前原來需要「做足功課」，查明樓宇內有否僭建物，否則後果可大可小！筆者將會一連兩期為大家簡介關於樓宇僭建物(Unauthorised Building Works)的法律常識。本文首先會介紹何謂僭建物、僭建物的影響，以及準業主在購置物業前可採取的措施；下一期專欄則會進一步探討業主應如何處理僭建物和應對屋宇署的法定命令。

何謂僭建物？一般而言，僭建物是指違例的建築工程，包括未獲建築事務監督事先批准和同意而進行之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》(香港法例第一百二十三章)所訂明之「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、惟未能符合《建築物條例》及相關規例所訂明的建築標準之加建及改動工程。根據屋宇署的資料，常見的僭建物包括簷篷、平台構築物、天台搭建物、分間單位(俗稱劏房)、招牌、建築物結構的改動工程和錯

接排水渠等。

僭建物除了可能有礙衛生和對公眾人士造成不便外，亦可能構成結構或火警危險。更甚的是，僭建物還會降低物業價值，甚至連累業主「惹官非」！

因此，各位準業主在購買單位前，可親臨屋宇署樓宇資訊中心或透過「百樓圖網系統」，申請索取處所的樓宇記錄(包括經批准的圖則及小型工程記錄)的複印本，以比對處所和樓宇記錄。

假如該些樓宇記錄與處所不一致，差異之處可能便是潛在僭建物。當然，準業主也可以徵詢建築專業人士的意見，查明該樓宇內有否僭建物。



洪英毅
執業律師

香港律師會鄭重聲明，本文內容純屬個人意見，並不代表香港律師會立場。任何人士如因文章所載或漏載的資料而引致任何損失或損害，香港律師會及撰寫文章的律師絕不承擔任何責任。