

歷史建築知多少(二)

筆者在上期專欄簡介了「歷史建築三級制」這項屬行政性質的評級制度，對歷史建築的業權、管理權、使用權和發展權並無實際影響，而評級本身亦不會使建築物自動在《古物及古迹條例》（香港法例第五十三章）（下稱「該條例」）下受到法定保護。

雖然如此，該制度實際上亦為古物事務監督（由發展局局長擔任），提供了一個重要的參考作用，因為古物事務監督一般會積極考慮一級歷史建築名單當中，一些建築物是否已達到宣布為「古迹」的門檻，即是否具有歷史、考古或古生物學意義而符合公眾利益。如古物事務監督認為該歷史建築物能夠符合相關門檻，他便可於諮詢古物諮詢委員會及獲行政長官批准後，藉《憲報》公告宣布該處為「古迹」(monument)。

由於香港私有產權受《基本法》保護，故過往一些由私人擁有的歷史建築，曾在等待評級期間不幸被拆卸或改建。事實上，若古物事務監督發現某歷史建築物，需即時受到法定保護，例如該歷史建築物面臨被拆卸的威脅時，他可根據該條例宣布有關建築物為

「暫定古迹」(proposed monument)，為期十二個月。

古物事務監督須在清楚顯示暫定古迹位置的圖則上簽署，並將該圖則存放於土地註冊處。此舉是為了向該建築物提供即時保護，使其免遭拆卸或改動。一旦該歷史建築被列為「古迹」或「暫定古迹」，該條例下相關的保護機制便會適用。例如，除非主管當局根據該條例第六條批給許可證，否則任何人禁止進行建築或拆卸及其他工程。如經宣布的為「古迹」或「暫定古迹」位於私人土地範圍，該私人土地的擁有人或任何合法佔用人，可根據該條例下的相關機制，嘗試申請撤回該項宣布。



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。

本文於2022年12月26日（星期一）於星島日報（A7）的「法人法語」專欄刊登