

个案撮要

投诉屋宇署在发出清拆令之后，迟迟没有采取跟进行动。

投诉

投诉人投诉屋宇署在一九九七年五月十四日向某商业大厦 A 座 9 楼及毗邻平台的业主发出清拆令后，迟迟没有采取跟进行动。

意见及结论

2. 根据有关记录，有关大厦曾多次失火，导致人命伤亡。大厦 A 座本设有四条走火楼梯，但部分业主擅自将单位间隔成为多个单位出租，而四条走火楼梯则处于其中四个单位之内。当这些单位被锁上时，大厦内其他人士便不能使用这些楼梯，而需要走到较远的 B 座才能使用后楼梯逃生。

3. 屋宇署在一九九六年十二月接获投诉，指该大厦A座9楼完全缺乏走火通道。经视察后，该署于一九九七年五月十四日向有关业主发出清拆令，令在60天内完成改善走火信道工程。

4. 一九九七年八月十一日和九月八日，有关业主致函屋宇署，表示上址的四条走火通道其中一条，已于该年二月作出改善。至于其余三条走火通道，业主则以租约未届满为理由，要求延期完成改善工程。但是，屋宇署在一九九八年四月十六日才拒绝该项申请。有关业主在四月二十五日向该署提交改善走火信道的工程图则。该署在七月三日回信，原则上同意图则所示的走火信道位置，但不答允在二零零零年才展开最后一条走火信道的改善工程。在该覆信中，该署并没有指明所有的改善工程须于何时完成。

5. 屋宇署人员在一九九八年七月二十九日和十月二十三日进行视察，证实业主已经接通两条符合标准的走火通道。另一条通往平台的通道，则因太过狭窄而须要扩阔。

6. 根据屋宇署现行的政策和指引，在命令限期过后，该署人员会到现场视察，查察业主是否已完成命令所指定的工程。但该署表示，因全港的僭建物数目庞大，该署所要处理的工作量亦十分大，因此不能在命令限期一到便实时派员视察。此外，一九九八年年初的金殿大厦大火亦影响了该署的日常工作和延误了署方回复业主延期进行工程的申请。

7. 屋宇署表示，截至一九九八年十月中，仍有约7,000多宗已过限期的命令有待跟进。该署已把这些积压的个案列为首要优先处理的项目，尤其是明显危及生命财产的个案。该署要求管制及执行组的职员最少要用四分之一的工作时间，跟进已过限期的命令。该署亦成立了楼宇安全检验组，专责进行大规模的清拆行动。至于人手方面，该署于今年已获增配人手清拆外墙危险附加物，另外亦申请了人手多做大型清拆行动，申请有待批准。

8. 本署在一九九五年曾进行一项有关违例建筑工程的直接调查，所得的结果是违例建筑工程的问题已达至难以控制的地步，而一九八八年的政策显然未能成功抑制该问题。此外，屋宇署的管制及执行部缺乏足够的人手资源，未能以主动方式执行该政策。上文第7段显示，

目前违例僭建的问题仍然非常严重，屋宇署亦未能有效处理积压的个案。就这宗个案而言，有关大厦曾因失火而引致人命伤亡，该署理应从速跟进有关妨碍走火通道的投诉。然而，自清拆令限期于一九九七年七月届满直至一九九八年四月，该署并无采取实质行动以确保命令获切实执行。其间若不幸发生火警，则惨剧恐怕会重演。基于以上所述，申诉专员认为这宗投诉是**成立的**。

建议

9. 本署知悉，这宗投诉并不是一宗单独的个案，屋宇署还有更多类似的个案尚待处理。因此，申诉专员向屋宇署署长提出以下建议：

- (a) 尽快跟进上址余下的走火信道改善工程，至符合要求为止；

以及

- (b) 考虑增添人手，全力跟进已过限期的清拆令。

屋宇署署长的回应

10. 屋宇署署长在响应时指出，虽然档案中并无记录该署人员与业主于一九九七年八月十一日至一九九八年四月十六日有任何接触，但是从业主在收到该署一九九八年四月十六日书面通知拒绝延期申请之前，已于一九九八年二月完成接通两条通道的情况来看，应可推论该署职员在一九九八年二月之前已经有和业主就清拆令一事联络。此外，在接通两条通道后，危险程度已大大降低，由迫切危险降至潜在危险。基于上述的原因，该署并不能完全同意报告的结论。但该署亦已积极跟进，直至业主完全履行清拆令。

11. 该署亦表示，上址余下的走火信道的改善工程，即扩阔通往平台的通道，业已完成。该署现已实行以清理积压个案为优先处理项目，管制及执行组人员均要用最少四分之一的工作时间跟进已过限期的命令。至于增加人手的问题，由于申请需要批准，很难说何时完成执行建议。但无论如何，该署会有效地运用资源，清理积压的个案。

结语

12. 本署认为，屋宇署的解释虽非不可信，但并无档案记录可证实该署职员于一九九七年八月至一九九八年二月期间曾采取实质行动跟进清拆令。更重要的是，有关违例僭建物严重危害大厦用户的生命财产，故该署应尽早回复业主拒绝其延期申请，并严格执行清拆令，而非任由业主自行决定清拆违例僭建物的时间，否则清拆令所定的限期便变成没有意义。因此，申诉专员认为调查报告的结论应维持不变。

申诉专员公署

档案编号：OMB 1998/1604

一九九九年三月