

## 個案撮要

投訴屋宇署在發出清拆令之後，遲遲沒有採取跟進行動。

### 投訴

投訴人投訴屋宇署在一九九七年五月十四日向某商業大廈 A 座 9 樓及毗鄰平台的業主發出清拆令後，遲遲沒有採取跟進行動。

### 意見及結論

2. 根據有關記錄，有關大廈曾多次失火，導致人命傷亡。大廈 A 座本設有四條走火樓梯，但部分業主擅自將單位間隔成為多個單位出租，而四條走火樓梯則處於其中四個單位之內。當這些單位被鎖上時，大廈內其他人士便不能使用這些樓梯，而需要走到較遠的 B 座才能使用後樓梯逃生。

3. 屋宇署在一九九六年十二月接獲投訴，指該大廈A座9樓完全缺乏走火通道。經視察後，該署於一九九七年五月十四日向有關業主發出清拆令，着令在60天內完成改善走火通道工程。

4. 一九九七年八月十一日和九月八日，有關業主致函屋宇署，表示上址的四條走火通道其中一條，已於該年二月作出改善。至於其餘三條走火通道，業主則以租約未滿為理由，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絕該項申請。有關業主在四月二十五日向該署提交改善走火通道的工程圖則。該署在七月三日回信，原則上同意圖則所示的走火通道位置，但不答允在二零零零年才展開最後一條走火通道的改善工程。在該覆信中，該署並沒有指明所有的改善工程須於何時完成。

5. 屋宇署人員在一九九八年七月二十九日和十月二十三日進行視察，證實業主已經接通兩條符合標準的走火通道。另一條通往平台的通道，則因太過狹窄而須要擴闊。

6. 根據屋宇署現行的政策和指引，在命令限期過後，該署人員會到現場視察，查察業主是否已完成命令所指定的工程。但該署表示，因全港的僭建物數目龐大，該署所要處理的工作量亦十分大，因此不能在命令限期一到便即時派員視察。此外，一九九八年年初的金殿大廈大火亦影響了該署的日常工作和延誤了署方回覆業主延期進行工程的申請。

7. 屋宇署表示，截至一九九八年十月中，仍有約7,000多宗已過限期的命令有待跟進。該署已把這些積壓的個案列為首要優先處理的項目，尤其是明顯危及生命財產的個案。該署要求管制及執行組的職員最少要用四分之一的工作時間，跟進已過限期的命令。該署亦成立了樓宇安全檢驗組，專責進行大規模的清拆行動。至於人手方面，該署於今年已獲增配人手清拆外牆危險附加物，另外亦申請了人手多做大型清拆行動，申請有待批准。

8. 本署在一九九五年曾進行一項有關違例建築工程的直接調查，所得的結果是違例建築工程的問題已達至難以控制的地步，而一九八八年的政策顯然未能成功抑制該問題。此外，屋宇署的管制及執行部缺乏足夠的人手資源，未能以主動方式執行該政策。上文第 7 段顯示，

目前違例僭建的問題仍然非常嚴重，屋宇署亦未能有效處理積壓的個案。就這宗個案而言，有關大廈曾因失火而引致人命傷亡，該署理應從速跟進有關妨礙走火通道的投訴。然而，自清拆令限期於一九九七年七月屆滿直至一九九八年四月，該署並無採取實質行動以確保命令獲切實執行。其間若不幸發生火警，則慘劇恐怕會重演。基於以上所述，申訴專員認為這宗投訴是成立的。

#### 建議

9. 本署知悉，這宗投訴並不是一宗單獨的個案，屋宇署還有更多類似的個案尚待處理。因此，申訴專員向屋宇署署長提出以下建議：

- (a) 盡快跟進上址餘下的走火通道改善工程，至符合要求為止；  
以及
- (b) 考慮增添人手，全力跟進已過限期的清拆令。

## 屋宇署署長的回應

10. 屋宇署署長在回應時指出，雖然檔案中並無記錄該署人員與業主於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觸，但是從業主在收到該署一九九八年四月十六日書面通知拒絕延期申請之前，已於一九九八年二月完成接通兩條通道的情況來看，應可推論該署職員在一九九八年二月之前已經有和業主就清拆令一事聯絡。此外，在接通兩條通道後，危險程度已大大降低，由迫切危險降至潛在危險。基於上述的原因，該署並不能完全同意報告的結論。但該署亦已積極跟進，直至業主完全履行清拆令。

11. 該署亦表示，上址餘下的走火通道的改善工程，即擴闊通往平台的通道，業已完成。該署現已實行以清理積壓個案為優先處理項目，管制及執行組人員均要用最少四分之一的工作時間跟進已過限期的命令。至於增加人手的問題，由於申請需要批准，很難說何時完成執行建議。但無論如何，該署會有效地運用資源，清理積壓的個案。

## 結語

12. 本署認為，屋宇署的解釋雖非不可信，但並無檔案記錄可證實該署職員於一九九七年八月至一九九八年二月期間曾採取實質行動跟進清拆令。更重要的是，有關違例僭建物嚴重危害大廈用戶的生命財產，故該署應盡早回覆業主拒絕其延期申請，並嚴格執行清拆令，而非任由業主自行決定清拆違例僭建物的時間，否則清拆令所定的限期便變成沒有意義。因此，申訴專員認為調查報告的結論應維持不變。

申訴專員公署

檔案編號：OMB 1998/1604

一九九九年三月