

## 個案撮要

投訴屋宇署、地政總署及規劃地政局在處理錦綉花園一些屋宇的業權契據方面行政失當

### 投訴

投訴人投訴屋宇署、地政總署及規劃地政局在處理錦綉花園一些屋宇的業權契據方面有下列失當之處：

- (a) 發出入住證明書給一些因不符合《建築物條例》的規定而不合資格獲發佔用許可證（俗稱「入夥紙」）的屋宇；
- (b) 沒有妥善保管這些屋宇的建築圖則，以致遺失顯示其原本結構的認可圖則；以及
- (c) 不合理地要求這些屋宇的業主遞交安全證明書。

### 投訴人提供的背景資料

2. 投訴人指稱，錦綉花園有些屋宇不符合《建築物條例》。上述部門及決策局不發出佔用許可證給這些屋宇，但發出入住證明書給它們，目的是隱瞞這些屋宇違例的情況。投訴人又指稱，由於屋宇署沒有保存這些屋宇的核准圖則記錄，因此，業主無法以核准圖則為依據，拆除並不屬於屋宇原本結構的違例構築物。此外，投訴人不滿屋宇署要求業主遞交安全證明書。

## 觀察所得及意見

### (a) 點投訴

3. 代表屋宇署及地政總署回復本署的規劃地政局表示，在香港，建造私人樓宇須受《建築物條例》或《建築物條例（新界適用）條例》規管。凡受《建築物條例》規管的樓宇，必須在獲發佔用許可證後，才可入住。根據《建築物條例（新界適用）條例》，符合某些豁免準則的新界樓宇（即豁免管制屋宇），無須遵守上述《建築物條例》的規定，在入住之前無須申領佔用許可證。

4. 在錦綉花園發展計畫的範圍內，有部分土地是受《建築物條例（新界適用）條例》規管的。根據錦綉花園的契約條件，如要建造豁免管制屋宇，該屋宇必須符合前新界政務司所訂的條件，並獲屋宇署發出入住證明書，證明該屋宇在各方面而言均適宜入住。

5. 因此，錦綉花園的屋宇有些獲發佔用許可證，有些則獲發入住證明書。兩類屋宇的主要分別在於其大小和高度不同，因而分別受《建築物條例》及《建築物條例（新界適用）條例》規管。錦綉花園內所有屋宇都是按照契約條件建造；在落成時，亦符合各項技術標準及安全規格。根據法例，豁免管制屋宇是無須申領佔用許可證的，因此，這些屋宇雖然沒有佔用許可證，但不影響其法律地位，其業權亦不會有問題。

6. 在審研規劃地政局提供的資料及細閱上述兩條條例後，本署信納，錦綉花園內的豁免管制屋宇無須申領佔用許可證。當局發出入住證明書給這些屋宇，並不是因為法例規定要這樣做，而是要採取行政措施；而這些行政措施是為遵照前新界政務司就豁免管制屋宇訂定的條件而實行的。

7. 本署亦認為，投訴人擔心樓宇交易會因業權有問題而告吹，實在是過慮。在一九九九年九月至二零零零年二月期間，錦綉花園內有百多間屋宇曾轉換業權，其中包括獲發佔用許可證的屋宇及獲發入住證明書的豁免管制屋宇。投訴人並沒有出示證據，證明有任何屋宇是因為只有入住證明書而沒有佔用許可證而令交易告吹。

8. 鑒於以上所述，申訴專員認為，投訴人指當局發出入住證明書的目的是隱瞞有一些屋宇不符合《建築物條例》，這項指稱是沒有事實根據的，因此，(a)點投訴不成立。

9. 申訴專員理解投訴人的憂慮。在同一個屋苑內，有些屋宇獲發佔用許可證，有些則獲發入住證明書，兩者在法律上的細微分別，一般人是不容易明白的。政府曾多次公開解釋個中原因，並已向公眾保證，獲發入住證明書的住宅單位的法律地位及業權效力均是無庸置疑的。上訴法庭最近處理一宗案件時，亦曾評論和確認錦綉花園物業的業權效力。鑒於政府及上訴法庭均已清楚提出上述意見，申訴專員希望投訴人及公眾對錦花園的屋宇的業權效力會有信心。

#### (b)點投訴

10. 屋宇署有責任妥善保管建築圖則，但該署亦承認，錦綉花園部分屋宇的圖則遺失了。規劃地政局認為，這是因為所涉及的圖則數量很多，而進行整個錦綉花園發展計畫亦需時甚長的緣故。過去多年來，屋宇署屬下的不同組別、很多業主及認可人士均曾索閱這些圖則；這些圖則放在不同的檔案內，而檔案又放在不同的地方；同時，屋宇署亦曾搬遷辦公室多次。因此，有些圖則會被誤放在其它地方或甚至遺失了。

11. 屋宇署現已尋回大部分建築及結構圖則；由於地政總署已接管前新界政務司處理的地政事宜，所以屋宇署正在與該署商討，以期找回失去的圖則。

12. 本署知悉，屋宇署已採取多項措施，以解決失去錦綉花園一些屋宇的圖則的問題。該署亦已採取其它措施，例如採用電腦條碼及縮微攝影方法，以改善其記錄管理系統的不足之處。儘管如此，屋宇署確實曾遺失錦綉花園部分屋宇的圖則，未能妥善履行保管該屋苑的建築圖則的責任；這是事實，不能否認。因此，申訴專員認為(b)點投訴成立。

#### (c)點投訴

13. 根據規劃地政局提供的資料，錦綉花園內許多屋宇均曾進行內部改動。其中一些屋宇或會因改動了承重牆而影響其結構的穩定程度。未經屋宇署批准而進行的改動工程均屬違例建築工程。根據屋宇署於一九九二年訂立的「安全證明書」制度，業主如希望當局暫准其屋宇的違例構築物存在，便須委聘認可人士／註冊結構工程師，證明其屋宇的結構安全。該署於一九九九年七月加強這個安全保證制度，訂明在一九九九年七月二日後接到舉報的違例結構改動工程，以及在該日前接到舉報而業主未能在一九九九年十二月三十一日前提提交安全證明書的違例改動工程，則會列為「大型新違建工程」，並會立即對它採取執法行動。

14. 由於錦綉花園內有許多半獨立式的屋宇，而改動一幢半獨立式屋宇的承重牆很可能會影響毗連屋宇的結構安全，因此，申訴專員認為，屋宇署關注曾進行結構改動工程的屋宇的結構穩定程度是合理的。違例構築物獲正式發給安全證明書後，只要仍然是安全，當局便會暫准其存在。因此，申訴專員的結論是(c)點投訴不成立。

#### 結論

15. 整體而言，申訴專員認為，有關規劃地政局及地政總署的

投訴不成立，而有關屋宇署的投訴則部分成立。

## 建議

16. 申訴專員建議屋宇署把管理公司保存的所有圖則複印，重新彙編錦綉花園的圖則冊。假若有些屋宇的圖則已不知所終，該署可以用簡單快捷的方法，以連同安全證明書一併遞交後獲批准的圖則為屋宇的認可圖則，生效日期為遞交圖則當日。

## 規劃地政局的回應

17. 規劃地政局代表屋宇署及地政總署表示，政府當局以前曾向錦綉花園物業管理有限公司借閱圖則作參考用途，現在已從有關部門找到一套相當完整的屋宇結構記錄，因此，屋宇署無須重新彙編錦綉花園的圖則冊。此外，屋宇署現正用縮微攝影方法處理該署保存的圖則，稍後並會為錦綉花園備妥一套完整的圖則，讓公眾查閱。

## 結語

18. 申訴專員欣悉規劃地政局、屋宇署及地政總署已接納這項調查的結論，同時屋宇署亦正採取行動，以確保在稍後會為錦綉花園備妥一套完整的圖則。

申訴專員公署

檔案編號：OMB 2000/0674-0676

二零零一年一月