

個案撮要

投訴房屋署、地政總署及規劃署推卸責任 及延誤處理違例僭建物

投訴

二零零五年四月，投訴人向本署投訴房屋署、地政總署及規劃署，指各部門在處理有關其屋苑毗鄰地段內違例僭建物的投訴時互相推諉。

背景資料

2. 二零零三年八月及九月，投訴人去信要求某分區地政處及規劃署對上述僭建物採取行動，因為僭建物對屋苑住戶的保安構成威脅。兩部門隨即通知房屋署。

3. 事件拖延近兩年，在此期間，規劃署根據《城市規劃條例》（「《城規條例》」）執行管制行動並發出警告，而房屋署及地政總署則沒有採取任何行動，只是等待地段業權人／使用人向城市規劃委員會（「城規會」）申請更改土地用途或向地政總署申請短期豁免書。

觀察所得及意見

對房屋署的投訴

4. 房屋署解釋，自二零零三年年初至二零零五年七月，地段的業權人／使用人曾先後三次向城規會申請更改土地用途，並兩次要求覆核申請。由於地政總署亦曾表示會考慮把在該地段的僭建物規範化，批出短期豁免書，房屋署因此並沒有發出任何通告，訂明清拆僭建物的限期。房屋署堅稱要等待城規會和地政總署的最終決定，才能夠採

取行動。

5. 本署不接受房屋署的解釋，因為當中最少有兩段期間（即二零零四年四月二日至七月二十二日和二零零四年八月二十六日至二零零五年五月五日），事涉業權人／使用人並沒有提交任何豁免書或更改土地用途的申請。房屋署沒有理由不着手處理有關個案。該署只是一直延擱採取行動，因此，對該署的投訴**成立**。

對地政總署的投訴

6. 地政總署辯稱，對於在未領有牌照或豁免書的私人土地上新建造的僭建物，該署一般會通知房屋署進行清拆。根據《城規條例》，規劃署亦可對「違例發展」採取檢控行動。地政總署認為，雖然該署可透過短期豁免書把僭建物規範化，又或採取執行契約條款行動，但該署認為，由其他部門採取行動會較為直接和有效。

7. 有鑑於此，地政總署把個案轉介房屋署及規劃署處理。二零零五年三月，該署亦把個案列入「執行契約條款行動登記冊」，即可能會於「三至五年內」採取行動。

8. 然而，本署認為在上文第 5 段所述的兩段期間，地政總署明顯地可以採取執行契約條款行動。該署於二零零五年三月把個案列入「執行契約條款行動登記冊」，不過是拖延採取行動的手段而已。因此，對該署的投訴**成立**。

對規劃署的投訴

9. 規劃署負責對《城規條例》中所界定的「違例發展」採取檢控行動。根據城規會於二零零三年四月批准的規劃申請，事涉地段獲准經營臨時五金店。

10. 另一方面，根據城規會的「分區計劃大綱圖」，事涉的僭建物本身不算「違例發展」，但在該處存放建築材料，卻是違例。

11. 故此，規劃署並無法定權力，對僭建物執行管制行動。不過，

經該署警告後，事涉地段使用人已於二零零四年七月停止存放建築材料。因此，對規劃署的投訴不成立。

結論及建議

12. 整體而言，這宗投訴**部分成立**。

13. 申訴專員建議房屋署及地政總署（必要時可聯同規劃署）：

(a) 日後應積極共同商議及採取措施，加快對僭建物的管制行動，切勿再找藉口拖延，或意存觀望，讓其他部門解決問題；以及

(b) 按照上文(a)點檢討部門指引，並作適當修訂。

14. 本署會監察清拆僭建物的進度，以及各部門落實上述建議的情況。

申訴專員公署

二零零五年十月