

个案撮要

投诉房屋署、地政总署及规划署推卸责任 及延误处理违例僭建物

投诉

二零零五年四月，投诉人向本署投诉房屋署、地政总署及规划署，指各部门在处理有关其屋苑毗邻地段内违例僭建物的投诉时互相推诿。

背景资料

2. 二零零三年八月及九月，投诉人去信要求某分区地政处及规划署对上述僭建物采取行动，因为僭建物对屋苑住户的保安构成威胁。两部门随即通知房屋署。

3. 事件拖延近两年，在此期间，规划署根据《城市规划条例》（「《城规条例》」）执行管制行动并发出警告，而房屋署及地政总署则没有采取任何行动，只是等待地段业权人／使用人向城市规划委员会（「城规会」）申请更改土地用途或向地政总署申请短期豁免书。

观察所得及意见

对房屋署的投诉

4. 房屋署解释，自二零零三年年初至二零零五年七月，地段的业权人／使用人曾先后三次向城规会申请更改土地用途，并两次要求复核申请。由于地政总署亦曾表示会考虑把在该地段的僭建物规范化，批出短期豁免书，房屋署因此并没有发出任何通告，订明清拆僭建物的限期。房屋署坚称要等待城规会和地政总署的最终决定，才能够采

取行动。

5. 本署不接受房屋署的解释，因为当中最少有两段期间（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），事涉业权人／使用人并没有提交任何豁免书或更改土地用途的申请。房屋署没有理由不着手处理有关个案。该署只是一直延援采取行动，因此，对该署的投诉**成立**。

对地政总署的投诉

6. 地政总署辩称，对于在未领有牌照或豁免书的私人土地上新建造的僭建物，该署一般会通知房屋署进行清拆。根据《城规条例》，规划署亦可对「违例发展」采取检控行动。地政总署认为，虽然该署可透过短期豁免书把僭建物规范化，又或采取执行契约条款行动，但地政总署认为，由其它部门采取行动会较为直接和有效。

7. 有鉴于此，地政总署把个案转介房屋署及规划署处理。二零零五年三月，该署亦把个案列入「执行契约条款行动登记册」，即可能会于「三至五年内」采取行动。

8. 然而，本署认为在上文第 5 段所述的两段期间，地政总署明显地可以采取执行契约条款行动。该署于二零零五年三月把个案列入「执行契约条款行动登记册」，不过是拖延采取行动的手段而已。因此，对该署的投诉**成立**。

对规划署的投诉

9. 规划署负责对《城规条例》中所界定的「违例发展」采取检控行动。根据城规会于二零零三年四月批准的规划申请，事涉地段获准经营临时五金店。

10. 另一方面，根据城规会的「分区计划大纲图」，事涉的僭建物本身不算「违例发展」，但在该处存放建筑材料，却是违例。

11. 故此，规划署并无法定权力，对僭建物执行管制行动。不过，

经该署警告后，事涉地段使用人已于二零零四年七月停止存放建筑材料。因此，对规划署的投诉**不成立**。

结论及建议

12. 整体而言，这宗投诉**部分成立**。

13. 申诉专员建议房屋署及地政总署（必要时可联同规划署）：

(a) 日后应积极共同商议及采取措施，加快对僭建物的管制行动，切勿再找借口拖延，或意存观望，让其它部门解决问题；以及

(b) 按照上文(a)点检讨部门指引，并作适当修订。

14. 本署会监察清拆僭建物的进度，以及各部门落实上述建议的情况。

申诉专员公署

二零零五年十月