

2.2 違例建築

法例規定，任何人士如欲在私人樓宇（包括私人參建居屋及房屋協會出售單位）進行加建、改建或拆卸工程，須事先將有關圖則提交予建築事務監督審批。因此，如樓宇結構跟核准圖則有分別，但事前並未獲屋宇署批准，亦不屬於《建築物條例》所定的豁免審批工程，便屬於違例建築工程。當有關工程完成後，該建築物便屬於違例建築物。

當屋宇署接到懷疑違例建築物／違例建築工程的投訴，屋宇署會派員或聘請顧問進行調查，並會根據經諮詢公眾後訂立的清拆僭建物政策，採取跟進行動。

常見的加建、改建或拆卸工程亦包括以下項目：-

- 拆除間隔牆，把兩個或以上的單位打通；
- 加建樓梯，把兩個或以上的樓層打通；
- 將單位分間成數個小型單位；
- 在樓宇興建額外的樓層或閣樓；
- 在樓宇外牆加建伸建物，如鐵籠、簷篷等；
- 在樓宇外牆安裝落地玻璃／招牌／大型電視；
- 在樓宇天井、平台或天台加建搭建物；
- 建造泳池；
- 加建水缸、簷篷、固定冷氣機或散熱系統的結構框架、廣告招牌的結構支撐等。

違例建築物執法行動

除下列樓宇不屬於屋宇署負責外，屋宇署對違例建築物會採取執法行動：-

1. 已出售單位的公屋及房委會居屋(由房委會負責)，而房屋署已獲屋宇署授權，可按照建築物條例監管居者有其屋計劃和租者置其屋計劃的樓宇；
2. 房協出租單位(由房屋協會負責)；
3. 丁屋但即時危險的丁屋僭建物除外(由地政總署負責)；及
4. 政府產業／樓宇(由建築署負責)。

第一步：發出「警告通知」／「命令」

如調查屬實，屋宇署可根據《建築物條例》採取下列行動：

1. 就進行中的工程，發信著令業主停止有關工程；
2. 就已完成工程，向業主發出「警告通知」或「命令」，規定業主在指定期間內拆卸違例建築物。

第二步: 不遵從「警告通知」的後果

1. 如業主沒有在「警告通知」內的指定日期前將有關的違例建築物拆卸，屋宇署便會根據《建築物條例》的規定，將有關的「警告通知」在土地註冊處記錄在案，造成物業產權負擔，物業在樓宇買賣時的價值將可能會降低或構成障礙。
2. 若情況有變，例如有關的違例建築物對公眾構成危險、或變成大型清拆行動的目標等，屋宇署會考慮再向業主發出「命令」要求清拆有關的違例建築物。

第三步: 不遵從「命令」的後果

1. 如業主不遵從屋宇署發出的「命令」清拆違例建築物，屋宇署可指示承建商代為清拆違例建築物，並會於事後向有關業主追討工程費及監工費。屋宇署亦可對不遵從「命令」的業主提出檢控。業主若沒有合理辯解，一經定罪，最高刑罰為監禁一年及罰款港幣 \$200,000。若違法情況持續，會被加判每日罰款港幣 \$20,000。
(公佈於 2012 年 3 月 13 日)
2. 有關命令亦會在土地註冊處記錄在案。物業如有按揭，有關的財務機構亦可能會獲得通知。

忠告: 【免違章建築，置業為安居。】