

關注中西區大廈外牆懸掛招牌的安全性及合法性

屋宇署的回覆：

問題 1.

在《建築物條例》及《建築物（小型工程）規例》下，屋宇署有以下招牌監管機制：

對新建招牌的監管

屋宇署對新建招牌採取以下的監管：

- (i) 根據《建築物條例》，豎設招牌屬於建築工程，必須事先獲得屋宇署批准圖則及同意展開工程。
- (ii) 隨著「小型工程監管制度」於 2010 年 12 月 31 日實施後，招牌擁有人亦可以選擇根據簡化規定，豎設某些規模較小及潛在風險較低的特定類別招牌，而無須事先獲得屋宇署的批准及同意。
- (iii) 《建築物（小型工程）規例》亦訂明某些複雜程度及安全風險方面均較一般小型工程為低的招牌工程為「指定豁免工程」，可以在無須獲得屋宇署事先批准及同意，亦不用委任建築專業人士及註冊承建商的情況下進行工程。

除根據上述程序豎設的招牌或「指定豁免工程」外，所有其他招牌均屬違例招牌，屋宇署會採取執法行動予以取締。

對現存及違例招牌的監管

屋宇署一向十分重視招牌的安全問題，並一直有採取適當的執法行動處理違例招牌。就現行處理違例招牌的執法政策，屋宇署實施了以下招牌監管制度：

- (a) 屋宇署會對正在建造或新豎設的違例招牌即時執法取締，同時會透過大規模行動拆除現存的違例招牌。
- (b) 就危險或棄置招牌，本署會根據《公眾衛生及市政條例》第 105(1)條向招牌擁有人發出「拆除危險構築物通知」，着令清拆有關招牌。在緊急情況下，屋宇署會主動即時拆除危險招牌，以消除這些招牌對公眾構成的

即時或潛在危險，然後向招牌擁有人收回清拆費用。

- (c) 就現存規模較小及潛在風險較低的違例招牌，本署已於 2013 年 9 月 2 日實施了「違例招牌檢核計劃」。在此計劃下，某些現存的違例招牌在經訂明建築專業人士及／或訂明註冊承建商進行安全檢查、鞏固（如有需要）及向屋宇署核證其結構安全後，可以繼續保留使用，但其後每隔 5 年須重新進行安全檢核，否則須將招牌拆除。通過檢核的招牌仍然屬於「違例建築工程」，若在檢核的有效期內因缺乏妥善保養而變得危險，屋宇署可立即採取執法行動，要求招牌擁有人清拆有關招牌。

問題 2.

招牌擁有人有責任作適時維修，以確保招牌安全。

因招牌自建築物掉下而蒙受損失和傷害的人，可考慮進行民事訴訟申索賠償。這屬於民事責任問題，須由法庭考慮有關個案的多項因素後作出裁定誰應負上責任。

問題 3.

就危險或棄置招牌，本署會根據《公眾衛生及市政條例》第 105(1)條向招牌擁有人發出「拆除危險構築物通知」，着令清拆有關招牌。在緊急情況下，屋宇署會主動即時拆除危險招牌，以消除這些招牌對公眾構成的即時或潛在危險，然後向招牌擁有人收回清拆費用。若有關招牌物主的身份未能確定，屋宇署亦會將有關的危險招牌拆除，但不會向該大廈業主或業主立案法團追討有關清拆的費用。

問題 4. 及問題 5.

《建築物條例》旨在規管建築物及建築工程的規劃、設計和建造，並就其結構和消防安全方面訂定標準，以保障公眾安全。於大廈外牆豎建招牌屬於建築工程，必須符合《建築物條例》的規定。在這方面，屋宇署發出了作業備考，訂明豎建於大廈外牆的招牌的展示面積、相距空間、位置、物料及結構安全等標準。

《建築物條例》第 14(2)條及《建築物（小型工程）規例》第 61 條訂明，屋宇署批准任何圖則或同意任何建築工程的展開或就任何小型工程的圖則或文件發出的認收書，均不得當作：-

- (a) 賦予任何土地業權；
- (b) 構成免除任何租契或特許的任何條款；或
- (c) 批予任何豁免受《建築物條例》或任何其他成文法則的任何條文的規限，或准許違反任何該等條文。

換句話說，建築事務監督根據《建築物條例》作出的任何批准或同意，只表示設計符合《建築物條例》的規定，但這並非認同申請人的業權，亦非批准申請人有權在有關處所豎建招牌，因此並不影響大廈公契的執行。另一方面，在大廈外牆豎建招牌需獲得各業戶同意的問題，是涉及產權及大廈管理範圍，而並非在《建築物條例》的立法原意考慮之內。根據《建築物管理條例》，業主在民事法律上負有對大廈公用部分提供妥善管理的責任，而公契則界定了業權人之間的權利、權益和責任等。大廈公契由締約方執行，而政府並不是大廈公契的締約方。

若有人士打算建造或懸掛外牆招牌，除了須獲得建築事務監督批准圖則及同意工程的展開或根據小型工程監管制度展開工程，亦須確保有關工程不會抵觸其他有關條文的規定，包括相關大廈公契。他必須審慎查閱相關的地契及大廈公契，以確保不會抵觸相關條款。若遇到有關糾紛，應根據《建築物管理條例》及大廈公契等法律文件解決。如有需要，亦可向負責執行《建築物管理條例》的民政事務局轄下各區民政處查詢及尋求協助，包括提供免費的法律意見及調解安排等。

對於在大廈的公用部分豎設招牌，目前屋宇署採取了下列的行政安排，提醒相關的建築專業人士須先獲得有關業主的同意，同時使其大廈的業主／法團適時獲悉，並可與擬建招牌的人士跟進有關事宜：

- (a) 屋宇署在有關豎設招牌的作業備考中已提醒相關人士，應根據實際情況，為豎設招牌一事分別得到有關樓宇業主或業主立案法團的同意。
- (b) 若擬豎設的招牌的圖則符合《建築物條例》的規定，屋宇署會根據法例批准圖則。假若擬建的招牌是位於或會實質影響大廈的公用部份，屋宇署在批准圖則時會知會有關大廈的法團、互助委員會或大廈管理公司。
- (c) 如擬建的招牌屬小型工程項目，在有關通知進行小型工程的指明表格內的注意事項中，屋宇署亦會提醒擬安排進行招牌工程的人士、訂明建築專業人士及訂明註冊承建商等，若有關的小型工程涉及樓宇的公用部分，他們須留意該大廈的公契的條款，並在展開工程前諮詢該樓宇的共同業主、法團及／或物業管理公司。除了上述各項提醒，屋宇署亦會在小型工程展開通知書的確認信內提示申請人注意他們有責任得到業主同意，這包括（但不限於）第三者責任保險的安排，否則有可能違反公契，因而遭受民事起訴及須負上民事法律責任。屋宇署於接獲有關招牌的小型工程呈交文件後，在發出確認信時，會將確認信的副本送交有關大廈的法團或物業管理公司，讓他們向進行招牌工程的訂明建築專業人士及訂明註冊承建商等作適時商討。

問題 6.

就處理違例招牌，屋宇署根據《建築物條例》第 24(2)(c)條的規定，向須負上清拆有關違例招牌責任的人士發出清拆令。根據《建築物條例》第 24(2)(c)(i)條的規定，如有關招牌已或正為某人而豎設（招牌擁有人），清拆令須送達招牌擁有人。如不能尋獲招牌擁有人，屋宇署會根據《建築物條例》第 24(2)(c)(ii)條的規定，將清拆令送達在該招牌出租的情況下收取任何租金或其他金錢代價的人士。如不能尋獲《建築物條例》第 24(2)(c)(i)條及第 24(2)(c)(ii)條所提述的人士，屋宇署才會根據《建築物條例》第 24(2)(c)(iii)條的規定，將清拆令送達豎設該招牌所在的土地或處所的擁有人。因此，一般來說，若有關招牌僅屬個別人士擁有，屋宇署只會要求該名人士清拆招牌。

至於處理危險或棄置招牌，如問題 3 的回覆提及，若法團或大廈個別業戶並非危險或棄置招牌的擁有人，屋宇署發出的「拆除危險構築物通知」一般不會涉及有關的法團或個別業戶。

就未經大廈業主／法團同意而豎建於大廈公用外牆的招牌，業主／法團可按大廈公契的條款採取適當跟進行動。如業主／法團需要專業意見協助處理有關事宜，可諮詢其顧問或向民政事務總處或香港房屋協會轄下的物業管理諮詢中心尋求協助。

(二零一四年九月二十五日收到)

中西區區議會秘書處

二零一四年十月