

注意：屋宇署列明樓齡超過三十年之樓宇會優先處理。
備注：讀者如有任何疑問，請向閣下之法律顧問尋求意見

(1) 建築物條例第24條：拆卸、移去或改動建築物、建築工程或街道工程的書面命令

凡任何建築物有任何違反該條例的加建或改建，建築事務監督可藉書面命令要求有關業主在指定限期內拆卸違例建築物，或對建築物違例部份作出適當的改動或復原。

(2) 建築物條例第24A條：停止危險工程或對危險工程作出補救的書面命令

凡建築事務監督認為任何已進行或正在進行的建築工程或街道工程的進行方式，會導致或相當可能會導致任何人受傷或任何財產受損毀的危險，建築事務監督可藉書面命令，規定須進行他在命令中指明的工程，以確保該建築工程不再構成該等危險。

(3) 建築物條例第25條：建築物用途的更改的書面命令

凡建築事務監督認為任何建築物的建造令該建築物不適合作現行或擬作的用途，他可藉向擁有人或佔用人送達的書面命令，禁止將該建築物用作該擬作的用途，或規定擁有人或佔用人在命令送達後一個月內，中止將該建築物用作現行的用途。

(4) 建築物條例第26條：維修危險建築物的書面命令

凡建築事務監督認為任何建築物因火、風、雨、破舊、使用、缺乏走火通道或任何其他因而變得危險或可變得危險，建築事務監督可藉向擁有人送達的書面命令，宣佈該建築物構成危險或可變危險。

(5) 建築物條例第26A條：維修久妥的建築物的書面命令

凡建築事務監督認為有關建築物因某些原因變得危險或有破舊或有欠妥之處，他可藉書面命令要求有關業主在限期內作出維修、拆卸、勘察或補救工程。

(6) 建築物條例第27條：封閉令

凡建築事務監督認為任何建築物構成危險或可變得危險，或任何建築物應予封閉，使他根據本部獲賦權進行或安排進行的任何工程得以進行而不對佔用人或公眾構成危險，他可向區域法院申請封閉令。

(7) 建築物條例第27A條：維修危險山坡的書面命令

凡建築事務監督認為任何因建築物地段範圍內的斜坡出現危險情況，他可藉書面命令要求有關業主在指定時間內，進行指定的維修工程，或首先進行勘察，然後根據勘察報告進行維修工程。

(8) 建築物條例第28條：維修排水管的書面命令

凡建築事務監督認為建築物的排水管或污水渠有不足、欠妥或不衛生之處，他可藉書面命令要求有關業主在指定時間內進行指定的維修工程。

• 若於物業買賣過程中發現有關物業附有建築令，買賣雙方應如何處理？

買方：請教專業人士清除此建築令所需要之費用，例如拆除僭建或維修之費用，而此費用應該由上手業主負責，亦可以在售價中扣除。

賣方：賣方之律師要負責從售價中扣除清除建築令所需之費用，買方之律師亦應提點賣方之律師關之費用，否則買方有權取消交易。

• 若於物業租賃過程中發現有關物業附有建築令，業主與租客雙方應如何處理？

業主：業主同意清除所有之建築令，但要有期限，最好預留足夠時間解決問題，物業租用權始終取向於租客是否接受業主之安排。

租客：租客明知物業附有建築令仍然願意租用，必然認為物業適合，可以待業主清除建築令之後簽署正式租約，以預租形式租用，但要附帶條件業主清除建築令。

資料來源：屋宇署。以上資料由暉煌測量師行有限公司董事關其康先生撰寫，僅供讀者參考；關其康先生執業產業測量師達18年，主要專注於商舖租售、物業估價及招標等，經驗十分豐富。