



判決摘要

**Chui Marjorie Che Ying & Chui Toni Yim (“申請人”) 訴
建築物上訴審裁小組及建築事務監督
民事上訴案件 2022 年第 291 號 ; [2024] HKCA 873**

裁決 : 一致裁定建築事務監督上訴得直，並可得訟費
聆訊日期 : 2023 年 6 月 29 日
判決日期 : 2024 年 9 月 16 日

背景

1. 申請人提出司法覆核以挑戰建築物上訴審裁小組的裁決(“該裁決”)，該裁決要求申請人根據《建築物條例》(“《條例》”)第 28(3) 條¹發出的命令(“該命令”)修葺欠妥的排水渠。原訟法庭裁定申請人提出的司法覆核得直。建築事務監督就原訟法庭的判決向上訴法庭提出這宗上訴。

(原訟法庭的判決全文(只有英文版)載於 https://legalref.judiciary.hk/lrs/common/ju/ju_frame.jsp?DIS=145426&currpage=T)

2. 建築事務監督向申請人送達該命令。申請人是一幢建築物的 11B 室的擁有人，而涉案排水渠的欠妥部分實際上位於該建築物的 10B 室的天花內。
3. 申請人就該命令向建築物上訴審裁小組提出上訴，其上訴遭駁回。其後申請人就該裁決申請司法覆核。
4. 原訟法庭高浩文法官裁定，《條例》第 28(3)條內 “該建築物的擁有人” 一詞是指一幢建築物的所有共同擁有人。因此，該命令必須送達涉案建築物的所有共同擁有人，而非僅送達獨家使用該欠妥排水渠的申請人。
5. 建築事務監督就原訟法庭的判決提出上訴。上訴法庭於 2023 年 6 月 29 日進行聆訊及於 2024 年 9 月 16 日頒下判決，一致裁定建築事務

¹ 《條例》第 28(3)訂明：“凡建築事務監督認為任何建築物的排水渠或污水渠不足夠或處於欠妥或不衛生的狀況，他可藉向該建築物的擁有人送達的書面命令，規定在命令所指明的期限之內—(a)進行命令所指明的排水工程；(b)委任一名認可人士進行如此指明的關於該建築物的排水渠或污水渠的勘測；及(c)將根據勘測結果所提出的進行排水工程以補救不足夠或欠妥或不衛生的狀況的建議，呈交建築事務監督批准”。



監督上訴得直，並可得訟費。

律政司就上訴法庭裁決的摘要

(上訴法庭的判決全文(只有英文版)載於

https://legalref.judiciary.hk/lrs/common/search/search_result_detail_frame.jsp?DIS=162660&QS=%24%28CACV%2B291%2F2022%29&TP=JU)

爭議點

6. 建築事務監督基於下述兩項理由就原訟法庭的判決提出上訴：
- (i) 法官錯誤裁定“該建築物的擁有人”一詞僅指一幢建築物的所有共同擁有人，因此建築事務監督無權／無酌情權向一幢多層建築物的個別共同擁有人送達根據《條例》第 28(3)條發出的命令(“第 28(3)條命令”)，建築事務監督必須向該建築物的所有共同擁有人發出和送達該命令(理由 1)；以及
 - (ii) 法官對《條例》第 28(3)條的詮釋令其錯誤裁定屋宇署樓宇部手冊(“樓宇部手冊”)第 12(b)段(即建築事務監督的內部政策文件，其中訂明建築事務監督有酌情權向多層建築物的個別共同擁有人送達第 28(3)條命令)與《條例》第 28(3)條不一致，因此，建築事務監督及建築物上訴審裁小組以樓宇部手冊為依據並不合法(理由 2)(第 28 段)。

理由 1

7. 上訴法庭不同意原訟法庭以下的裁定：
- (i) 《條例》第 28(3)條內“建築物”一詞是指“整幢建築物”，而“該建築物的擁有人”一詞僅指該建築物的所有共同擁有人；以及
 - (ii) 建築事務監督無酌情權選擇向哪位共同擁有人送達命令。因此，如涉事的排水渠並非位於公用部分內，該命令應該送達該建築物的所有共同擁有人(第 33 至 34 段)。
8. 上訴法庭裁定，按照《條例》第 28(3)條的正確文意及目的作正確詮釋，“任何建築物的排水渠或污水渠”一詞是指供該建築物或其中任何部分使用而被發現欠妥或不足夠的排水渠或污水渠(而並非僅指依據原訟法庭裁定供“整幢大廈”使用的排水渠或污水渠)；而“該建築物的擁有人”一詞應該指該建築物某部分或某些部分的擁有人，而欠妥的排



水渠或污水渠是供其獨家使用。就本案而言，由於該欠妥的排水渠為申請人獨家使用，“該建築物”的擁有人就是申請人，因此，向申請人送達該命令屬於正確和恰當(第 55 至 56 段)。

理由 2

9. 上訴法庭裁定就措辭而言，從字面上客觀理解《條例》第 28(3)條內 “[建築事務監督]可藉向該建築物的擁有人送達的書面命令” 這組字詞，“可”字的原意顯然是指建築事務監督對於是否發出修葺令有酌情權，而並非指其在決定發出修葺令後，對於應向哪位擁有人送達該修葺令有酌情權。在此前題下，《條例》第 28(3)條的條文並無賦予建築事務監督酌情權決定向涉事建築物的哪些擁有人送達修葺令。因此，上訴法庭裁定，樓宇部手冊第 12(b)段是建基於對《條例》第 28(3)條的不正確解讀，因此屬不合法(第 47 至 49 段及第 59 至 61 段)。

法庭裁決

10. 根據上述上訴法庭對《條例》第 28(3)條的詮釋，向申請人送達該命令仍然屬正確和恰當，因此建築物上訴審裁小組支持該命令的裁決亦屬正確(第 62 至 63 段)。
11. 上訴法庭一致裁定建築事務監督上訴得直，並可得訟費(第 64 至 66 段)。

律政司

民事法律科

2024 年 10 月