



香港測量師學會建築測量組

人稱「Sr 福爾摩.B」是名建築測量師，專門調查家居及樓宇問題案件，不論是新舊樓裝修、維修、保養、滲水、渠管等問題，統統迎刃而解。此專欄分享Sr 福爾摩.B的偵查日常，為讀者提供實用貼士，幫樓宇keep fit。

編輯：黃銳 • 美術：朱勁培

解「令」還須繫「令」人

福爾摩.B約網友兼業主立案法團主席Jessica到一間西餐廳吃飯。Jessica凝視杯中紅酒，說：「如果要為法定命令加上一個限期，我希望是一萬年。」福爾摩.B嘆哧一笑：「哪有一萬年的法定命令？人的壽命有限，法定命令亦同樣。甚麼命令讓你如此惆悵？」Jessica嘆氣道：「法定命令要求檢查及修葺/更換所有破損/欠妥的排水管包括但不限於雨水管、廢水管、便溺污水管及通風管。」福爾摩.B補充：「即是根據《建築物條例》第28(3)條規定頒布的法定命令。」

渠務修葺令

福爾摩.B說：「若發現樓宇的排水系統，不足夠或處於欠妥或不衛生的情況，屋宇署便會向有關業主送達法定命令，要求進行指明的排水工程，必須達到建築事務監督接受的標準，並須符合規例。在有需要時，會同時要求業主先委任一名認可人士如建築測量師勘測樓宇的排水渠或污水渠，並提交補救建議及在批准後進行有關補救工程。」Jessica恍然大悟：「我豈不是可以委任你勘測樓宇的排水渠？」福爾摩.B點頭。Jessica突然面露難色：「可是不知道能否在法定命令限期前籌集維修資金。」福爾摩.B勾起嘴角，安慰道：

「你知道『樓宇排水系統維修資助計劃』嗎？」Jessica搖頭。

維修資助計劃

福爾摩.B解釋：「政府夥拍市區重建局於2021年推出這項計劃，為老舊、平均每年應課差餉租值較低的私人住用或綜合用途樓宇的業主提供技術及財政支援，協助他們為大廈渠管進行勘測、維修、糾正或提升工程。申請人最高更可獲資助排水系統有關工程費用的八成。」Jessica聞言雙眼發光，一邊拿出電話記下重點，一邊問：「怎樣才算合資格樓宇？」福爾摩.B說：「合資格樓宇分兩類，第一類別是業主或業主組織無論收到法定命令與否，總之有意及有能力自行為其樓宇籌組有關公用排水系統勘測及維修工程，又合乎相關條件即可申請；第二類是公用排水系統有渠務修葺令，而有關業主亦未能聯合起來籌組相關命令指定的工程，屋宇署將行使其法定權力聘用工程顧問及政府承建商代業主進行所需的工程……」Jessica打斷福爾摩.B的話：「能否說慢些嗎？我抄不及筆記。」福爾摩.B笑言：「其實詳情可以參考市建局網站。」Jessica立刻停下

手上動作，怒瞪了他一眼。

福爾摩.B提醒：「不過執行法定命令絕不能手腳慢。因為倘若業主沒有遵從《建築物條例》第28(3)條規定頒布的法定命令，又無合理解釋，屋宇署可就未有遵從命令提出檢控。如被檢控，一經定罪，最高可被處罰款50,000元及監禁1年，並在不遵從命令期間，每天另處罰款5,000元。」

Jessica嚇得差點倒瀉紅酒。福爾摩.B打趣：「始終解『令』還須繫『令』人，身為業主就有責任執行所屬單位或大廈的法定命令。更何況修葺渠管對大廈使用者有莫大好处，渠管問題包括損壞、滲漏，甚至沒有為座廁末端糞渠安裝適當的氣喉等，都會容易造成交叉感染、傳播病毒。你應該盡快執行法定命令，不要等到一萬年後才行動。」Jessica答應：「我明白了，若有甚麼問題會諮詢你這位建築測量師。」FM

