

# 非法工程拆卸指引 (2022 年 1 月版)

## 前言

政府一直期望能循序漸進地逐步解決本澳建築物現存的非法工程問題，土地工務運輸局於 2012 年 5 月已推出《樓宇防盜及安全設施指引》，讓市民在所居住單位的大廈外牆、公共走廊、通天、平台及天台等位置安裝防盜或家居安全設施時，能有一個簡單、清晰而又符合法例要求的指引作依據，方便市民遵守。

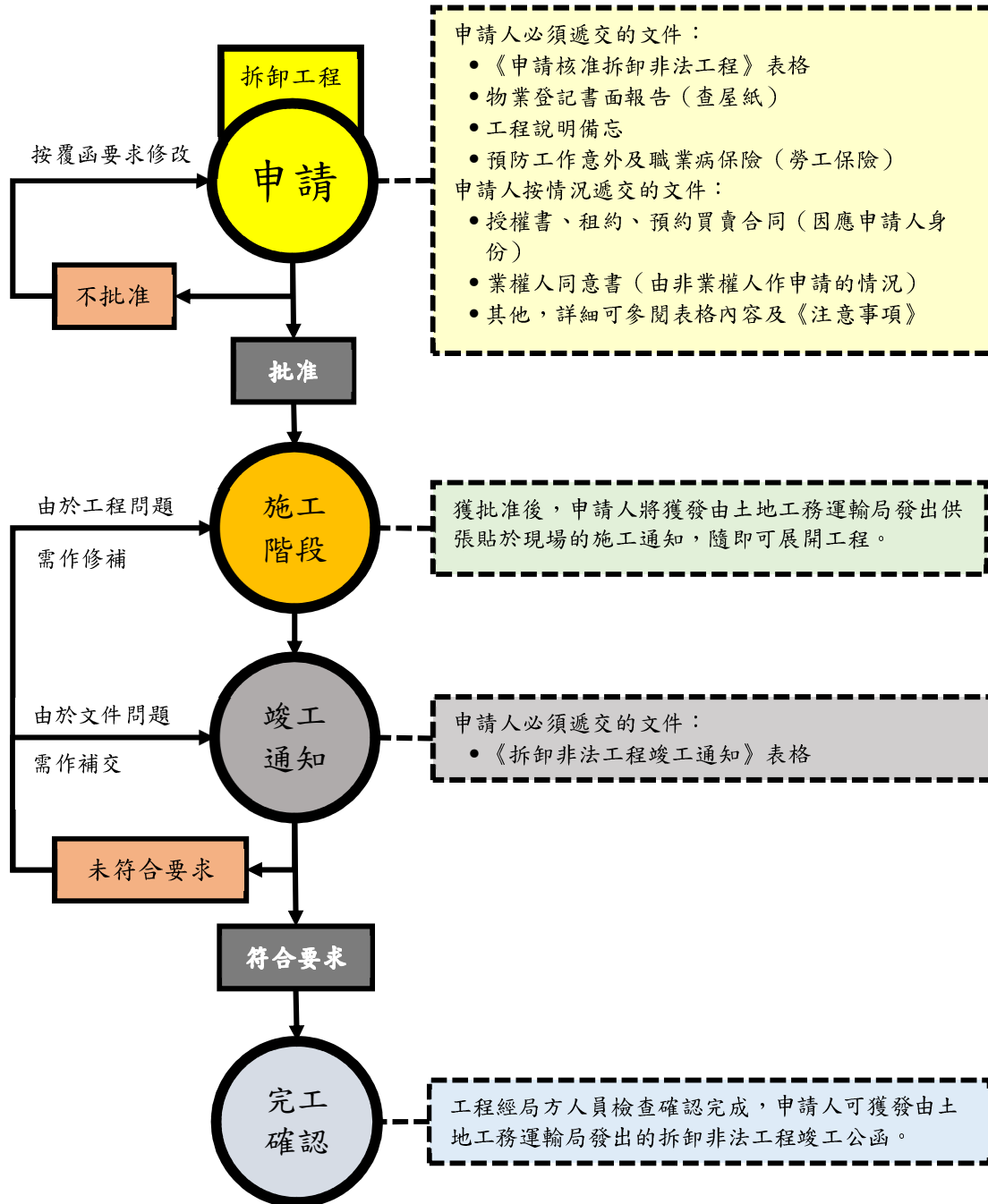
考慮到市民在了解合法附加物的相關規定後，倘發現其所居住樓宇或單位存有非法構件時須作跟進處理。按照土地工務運輸局就拆卸非法工程（也稱僭建物）推出《非法工程拆卸指引》（下簡稱「指引」），將整個拆卸非法工程的行政程序作清晰的說明，並製作專用申報表格及一系列需遞交文件的範本，協助及推動市民透過聘用合資格承建商自行拆卸非法工程，妥善處理自身樓宇或單位的僭建問題。

因應已刊登之第 14/2021 號法律《都市建築法律制度》將於 2022 年 8 月 16 日起生效，違法工程地點的業權人若不遵守有關拆卸命令可被科處罰款，並可就違法的嚴重性，由物業登記局在有關的房地產標示中作附註。

市民可到本局網頁（<http://www.dssopt.gov.mo>）瀏覽或下載「指引」的最新內容，而本「指引」亦將因應社會的發展需要或作不定期的更新。

2022 年 1 月

## 拆卸非法工程的手續流程（涉及土地工務運輸局範疇）



## 對象

本指引適用於在具備使用准照或已作分層所有權登記的樓宇內加設的非法工程。

註：拆卸整幢樓宇或拆卸沒有合法證明文件土地上所興建的建築物應透過「申請核准拆卸工程(修改)計劃」(表格編號：U013C)作出申請。

## 溫馨提示

工程完成及遞交申報表後，經土地工務運輸局派員核實且符合要求，申請人將獲發拆卸非法工程竣工確認公函。

## 特點

1. 工程開展前，以填寫表格方式向土地工務運輸局提出申請；按申請人身份及具體情況遵照表格內的提示遞交相關文件；
2. 工程責任由申請人聘用的建築商／建築公司承擔；
3. 豁免相關工程項目及責任聲明書的稅款；
4. 基本上，毋需遞交圖則；
5. 文件齊備及正確，八個工作天內完成審理；
6. 以手機短訊通知申請人收取覆函及【非法工程拆卸通知】；
7. 毋需再作工程准照及動工的申請，只需於現場張貼由土地工務運輸局發出的【非法工程拆卸通知】，即可展開工程；
8. 在規定的期限內完成工程後，以填寫表格方式向土地工務運輸局作出申報，經土地工務運輸局派員核實後，程序即告完成；
9. 申請表格及常用的文件範本均可於土地工務運輸局網頁 [www.dssopt.gov.mo](http://www.dssopt.gov.mo) 內下載。

## 常見問題與答案

1. 自行聘用承建商拆卸僭建物是否必須向政府申報，若是的話有何手續？

答：倘市民打算自行拆卸僭建物時，必須先向土地工務運輸局申請。市民可在土地工務運輸局網頁下載或親臨本局索取專用表格填寫，並遞交相關文件，具體步驟如下：

- 在工程開展前，填寫「申請核准拆卸非法工程」表格，倘文件齊備及正確，於八個工作天內即可批核，土地工務運輸局將以手機短訊通知申請人領收函件及用於張貼於現場的施工通知，申請人隨即可通知承建商展開工程；
- 在工程完成後，填寫「拆卸非法工程竣工通知」表格，經土地工務運輸局派員核實後，整個程序便完成。

詳細亦可參閱指引內拆卸非法工程的手續流程。

2. 向土地工務運輸局申請自行拆卸僭建物，是否需繳交手續費？

答：於土地工務運輸局申請核准拆卸非法工程或拆卸非法工程竣工通知時均不需徵收任何費用。

3. 如對填寫有不明白之處可如何處理？

答：土地工務運輸局已針對拆卸非法工程製作專用表格，且透過填表的方式，以免申請人漏報或填錯資料。另外於表格上亦列出【注意事項】，以更具體說明申請時需注意的地方，倘仍就申請表格有不明白之處，市民均可致電土地工務運輸局查詢，電話：8590 3800；再者，申請人作出申請時，均需聘請已註冊的專業人士協助執行及處理，因此於填寫表格或遞交文件上的安排，該專業人士應提供專業及適當的協助。

4. 市民可如何取得已註冊建築商或建築公司的資料？

答：於土地工務運輸局的網頁 [www.dssopt.gov.mo](http://www.dssopt.gov.mo) 內已上載同意公開資料的已註冊技術員、建築商及建築公司清單，當中已顯示聯絡電話及註冊項目等資料。

5. 如有防盜需要，拆除僭建物後可如何處理？

答: 土地工務運輸局已於 2012 年 5 月推出《樓宇防盜及安全設施指引》，市民可按該指引內的要求和準則安裝防盜設施。

6. 市民如何才能確認哪些建造物是否屬於僭建物？

答: 一般而言，市民可參閱土地工務運輸局推出的「樓宇防盜及安全設施指引」內容，當中已列出常見非法工程的例子；市民亦可向土地工務運輸局申請某單位的已核准圖則作比對，基本上超出圖則所示的構件，均被視為非法工程。（註：申請表可於本局網頁 [www.dssopt.gov.mo](http://www.dssopt.gov.mo) 內下載，並須附上業權證明文件或預約買賣該單位的文件等，以證明自己是該單位的利害關係人。）

7. 如何判別清拆某一類僭建物的費用是否合理？

答: 建議市民可向數個已註冊的建築商或建築公司索取報價及了解提供服務的內容，因應個人的需要選定適合的公司。

8. 倘未能於批出的施工期內完成工程，需作出什麼手續？

答: 原則上，土地工務運輸局並不接納續期申請，除非所提供的理據及證據非常充分而獲接納，在此情況下，也只可續期一次，申請人應重新填寫「申請核准拆卸非法工程」表格（於表格上方註明「續期」）、並連同遞交早前已獲批准的函件副本、更新有效的預防工作意外和職業病保險單（俗稱勞工保險）正本或副本（須出示正本核對）予土地工務運輸局作審批。

9. 拆卸非法工程是否也包括工程所致的相關範圍的修復工作？

答: 是的，拆除非法工程後，相關範圍若受損、有滲漏水問題、有水管或排煙道等受阻塞或其他問題，申請人仍須負責維修或處理至原樣水平。

10. 承租人、受權人、預約買受人、佔用人、使用人、管理人作出的申請，需要遞交甚麼文件？

答: 當由非業權人作申請人時，因應不同身份或情況，申請人需遞交下表所指的文件，方具有申請的資格：

情況(I) — 在可確定非法工程擁有人的情況下：

	業權人(非法工程擁有人)就拆卸非法工程的同意書	聲明承擔拆卸非法工程後的所有責任及不會因而賦予任何權利的聲明書	租賃合同	授權書	預約買賣合同	使用的證明文件	受託管理的文件
承租人	✓		✓				
受權人	✓			✓			
預約買受人	✓				✓		
佔用人	✓					✓	
使用人	✓					✓	
管理人	✓						✓

情況(II) — 在不能確定非法工程擁有人的情況下，或；

情況(III) — 非法工程附著單位的業權人不能聯絡上且非法工程已存在危險性：

	業權人(非法工程擁有人)就拆卸非法工程的同意書	聲明承擔拆卸非法工程後的所有責任及不會因而賦予任何權利的聲明書	租賃合同	授權書	預約買賣合同	使用的證明文件	受託管理的文件
承租人		✓	✓				
受權人		✓		✓			
預約買受人		✓			✓		
佔用人		✓				✓	
使用人		✓				✓	
管理人		✓					✓

備註：上述所指需遞交的文件須為正本或鑑證本。

#### 附件清單

附件一「申請核准拆卸非法工程」表格

附件二「業權人就拆卸非法工程同意書」範本

附件三「拆卸非法工程竣工通知」表格

注意：正式版本應於土地工務運輸局網頁下載或親臨本局索取