



—  
迷你倉的火警危險及相應  
改善措施 – 法例更新與司  
法覆核

Polly Chu, Partner

June 2020

withers 衛達仕

withersworldwide

# 背景

---

- 2016年6月發生牛頭角道工廈大火，揭露迷你倉有嚴重的潛在安全風險
- 消防處和屋宇署等相關部門按照現行法例，對全港迷你倉內發現的違規情況採取執法行動
  - 消防處: 根據《消防條例》(第95章)，就發現火警危險的迷你倉，向營運者發出《迷你倉內潛在的火警危險及相應改善措施》及「消除火警危險通知書」
  - 屋宇署: 則根據《建築物條例》(第123章)，就違反該條例的迷你倉，向其處所的業主發出法定命令
- 「消除火警危險通知書」的要求包括: (“新措施”)
  1. 窗戶的總面積不可少於總建築面積的1/16 (6.25%)
  2. 有窗戶的外牆每20米，需至少設置1個能進入單位內的窗口
  3. 迷你倉每行之間要有2.4米距離
  4. 迷你倉每行不可長過20米
  5. 每個貯存間隔頂部同天花板之間需要設有不少於1米距離
- 消防處/業界研討會
- 業界提出替代建議，消防處「原則上接納」，並會在可行的情況下考慮採用。其中包括:
  - 以“隔間”及“耐火箱”代替2.4米分隔的規定
  - 接受使用鐵絲網代替1米淨空的規定

# Tomorrow Finances Limited v Director of Fire Services

## HCAL 1467/2018

---

3個理由全被駁回:

1. 新措施屬違反《基本法》保障私有財產權同侵犯申請人的財產使用權利
  - 新措施確保消防員有足夠空間; 可減緩火勢蔓延
  - 新措施已平衡保障生命財產的公眾利益，以及申請人的私人財產權
2. 消防處在「消除火警危險通知書」制定的新規例不合理及不合法
  - 消防處已進行兩次視察，及充分考慮申請人情況及和關規定可行性，才向處所發出針對性的規定
  - 消防處亦向申請人表示願意考慮替代建議的
3. 事前沒有諮詢及沒有說明理由，有違公平原則
  - 一段情況下，消防處無需進行諮詢及說明理由
  - 消防處已同業界開會，當中亦都有向業界說明新規例之目的、理據

# U Storage Group Ltd v Director of Fire Services and Director of Buildings HCAL 490/2019

---

除上一頁理由外，申請人提出4個新理由：

## 1. 行政法原則下，如行政部門曾作出諾言或陳述，令人產生合理期望政府會遵守諾言，政府就有責任去實現合理期望

- 申請人: 政府與業界接觸的過程中，政府令到申請人感到政府之後會再接觸申請人作諮詢。消防處處長及後再無進行有意義的諮詢
- 政府一方: 一段情況下，消防處無需進行諮詢。再者，在公眾利益的大前提下，對安全的要求可以壓過被諮詢的合理期望

## 2. 消防處新措施的要求無科學根據

- 申請人: 消防處的要求十分隨意，例如窗戶的總面積不可少於總建築面積的1/16 (6.25%)的要求，消防處並無解釋如何科學性地得出這個數字

## 3. 未有新規例前，申請人本來並無違法，並一直合法地使用大廈

- 申請人: 消防處處長根據《消防條例》2(f)條及第9條定立新規例屬越權
- 新規例牽涉更改建築圖則，屬屋宇署的權力範圍，消防處無權干涉
- 法官: 消防處及屋宇署的權力可以重疊，就算消防處的要求牽涉更改圖則，都未必屬越權

## 4. 消防處新措施只針對迷你倉屬歧視

# •新法例:《消防安全(工業建築物)條例草案》

---

- 於上個星期四通過

- 原本，1973年前落成的工廈，只有部分必需安裝自動花灑系統。1987年前落成的工業大廈無須安裝最新的消防裝置，例如自動花灑系統
- 新法例:《消防安全(工業建築物)條例草案》，於上個星期四通過
  - 只規管1987年前落成的工廈

- 消防處處長和屋宇署署長為執行當局

- 消防處處長: 消防裝置同設備
- 屋宇署署長: 建築物規劃、設計同建造

- 範圍包括工廈個別單位的內部及工廈的公用地方

- 執行當局可以向業主佔用人發出消防安全指示

- 如不遵從，即屬犯法，可判處5萬元罰款
- 如持續不遵從，每日另外罰款5000元

- 執行當局亦都可向法院申請禁止令禁止當時人使用有關工廈

- 保安局長李家超: 條例實施後，會優先處理400幢於1973年3月或之前興建、沒有自動灑水系統的工廈

# 總結

---

新法例:《消防安全(工業建築物)條例草案》

- 所有建築, 不論住宅, 工業, 或商業用途, 一律必須提升消防安全標準
- 1987年前落成的工廈:
  - 因為之前未有法例規管, 防火設施可能會比較落後, 新法例下有較大可能被要求提升消防安全標準, 當中會牽涉不同的成本問題
- 1987年後落成的工廈:
  - 有待U Storage司法覆核的結果

新迷你倉商戶應該注意什麼?

- 在設計倉庫佈局時, 請參閱《迷你倉內潛在的火警危險及相應改善措施》
- 若收到「消除火警危險通知書」可考慮與消防處商討其他建議。過程中, 專家意見將會十分有用

# Thanks for listening

---



**Polly Chu**

Partner | Hong Kong  
Real Estate

+852 3711 1633

[Polly.Chu@withersworldwide.com](mailto:Polly.Chu@withersworldwide.com)

Any questions?

