

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(2)443/01-02號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB2/PS/2/00

立法會民政事務委員會

《建築物管理條例》檢討工作小組委員會 會議紀要

日 期 : 2001年7月9日(星期一)
時 間 : 下午4時30分
地 點 : 立法會會議廳

出席委員 : 陳偉業議員(主席)
何俊仁議員
黃宏發議員, JP
蔡素玉議員
葉國謙議員, JP

其他出席議員 : 劉炳章議員

缺席委員 : 何秀蘭議員
鄭家富議員

應邀出席者 : 香港業主立案法團聯會

主席
廖韻兒女士

秘書
李子榮先生

海韻花園業主立案法團

副秘書
蘇耀坤先生

灣仔區大廈業主立案法團-互助委員會委員聯席會議

小組召集人
潘福勝先生

顧問
盧天送先生

康樂園物業管理有限公司

董事
陳錦輝先生

錦綉花園物業管理有限公司

總經理
徐慧瑛女士

行政經理
陳建新先生

啟勝管理服務有限公司

總經理(物業管理)
陳成威先生

香港房屋經理學會及英國特許屋宇經理學會香港學會

專業實務委員會主席
阮偉基先生

香港物業管理公司協會

專業實務委員會主席
沈錫勝先生

香港地產行政學會

副會長
黃錦昌先生

保護業主物業管理權益協會

秘書
鄧平先生

幹事
譚國雄先生

陳永偉先生

香港筲箕灣太安樓業主立案法團

第十屆管理委員會主席
劉影嫻女士

第九屆管理委員會司庫
顧君瑛女士

屯門大興花園第二期業主立案法團

主席
李楸夏女士

出席公職人員：民政事務局首席助理局長(5)
盧志偉先生

民政事務總署助理署長(4)
黃馮坤儀女士

民政事務局助理局長(5)2
張麗珠小姐

民政事務總署
高級聯絡主任(大廈管理)
馬錦基先生

列席秘書：總主任(2)2
戴燕萍小姐

列席職員：助理法律顧問4
林秉文先生

高級主任(2)6
馬健雄先生

經辦人／部門

主席歡迎各團體代表／個別人士及政府當局代表出席是次會議。

I. 與團體代表／個別人士會晤

[CB(2)1606/00-01(01)至(07)號、(09)至(16)號、CB(2)2018/00-01(01)至(05)號及CB(2)2051/00-01(01)至(02)號文件]

2. 主席表示，小組委員會至今總共接獲21份意見書。在21個曾就有關事宜提供意見的個別人士／團體代表中，13個會在是次會議上陳述意見。

3. 個別人士／團體代表提供的意見及建議概述於下文各段。

香港業主立案法團聯會

4. 廖韻兒女士陳述香港業主立案法團聯會意見書[CB(2)2051/00-01(01)號文件]的內容，當中建議對《建築物管理條例》作出一連串的修訂。該等修訂旨在推翻公契中對業主不公平的條文。廖女士特別提出以下擬議修訂——

- a) 業主立案法團(“業主法團”)可藉不少於50%的業主(以人頭計)而非擁有份數不少於50%的業主通過決議，終止建築物經理人的委任；
- b) 業主法團在成立後應能要求根據公契委任的建築物經理人與其訂立為期3年的新合約；
- c) 應賦權地政總署署長就混合及住宅建築物的公用部分訂立公平計算及分配不可分割份數的準則；
- d) 在業主法團的會議上，建築物公用部分的業主(他們總是發展商)不應擁有投票權；及
- e) 不應容許建築物經理人使用建築物基金，向業主及／或業主法團的個別成員提出法律訴訟。

5. 李子榮先生亦表示，《建築物管理條例》應訂明成立管理委員會(“管委會”)的選舉安排。

海韻花園業主立案法團

6. 蘇耀坤先生簡述海韻花園業主立案法團意見書[CB(2)1606/00-01(03)號文件]的內容，當中建議業主法團終止建築物經理人的委任所需的份數應由50%降至30%。

灣仔區大廈業主立案法團-互助委員會委員聯席會議

7. 潘福勝先生陳述灣仔區大廈業主立案法團-互助委員會委員聯席會議意見書[CB(2)1606/00-01(04)號文件]的內容。值得注意的是，該聯席會議認為，就座落兩個地段而又有兩份公契的發展項目而言，政府應把必須經100%的業主同意才可合併兩份公契的規定放寬為75%。盧天送先生亦表示，當局應修訂《建築物管理條例》，規定建築物公用部分的業主須繳付管理費。

康樂園物業管理有限公司

8. 陳錦輝先生簡述康樂園物業管理有限公司意見書[CB(2)1606/00-01(05)號文件]的內容，該公司認為《建築物管理條例》足以達致其立法原意。關於把《建築物管理條例》的涵蓋範圍擴大至包括洋房類物業的管理事宜，康樂園物業管理有限公司認為此事須加以審慎考慮，因為洋房類物業在性質上不屬《建築物管理條例》的涵蓋範圍。此外，個別洋房或不同地段的業主擁有不同的土地權利，彼此互不相關。如對該等權利作出任何更改或修改，則會對現時個別洋房或不同地段之間的關係造成深遠影響。

錦綉花園物業管理有限公司

9. 徐慧瑛女士簡述錦綉花園物業管理有限公司意見書[CB(2)1606/00-01(06)號文件]的內容。值得注意的是，徐女士表示為方便持續進行維修保養，法例應規定發展商須向建築物經理人提供整套建築物圖則和紀錄。另一方面，建築物經理人亦須妥為保存該等圖則，如有重大改動，應交由專業人員更新該等圖則，並把整套圖則交予繼任的經理人。

啟勝管理服務有限公司

10. 陳成威先生表示，除啟勝管理服務有限公司意見書[CB(2)1606/00-01(07)號文件]所載的意見外，他並無任何補充。委員察悉該等意見與康樂園物業管理有限公司所提供的意見相若。

香港房屋經理學會、英國特許屋宇經理學會香港學會、香港物業管理公司協會及香港地產行政學會

11. 阮偉基先生向委員闡述以上4個組織聯合提交的意見書[CB(2)1606/00-01(09)號文件]的內容，當中包括下述4項建議 ——

- a) 為消除在委任管委會方面含糊不清之處，應修訂《建築物管理條例》第3(2)(b)條，訂明如無公契，或公契並無委任管委會的規定，則管委會可由合計擁有份數不少於30%的業主以過半數通過的決議委任。換言之，如合計擁有31%份數的業主投票反對議案，而合計擁有30%份數的業主投票贊成，則不可委任管委會；
- b) 為避免利益衝突，召開會議以委任管委會的人士如同時競選管委會委員的席位，則不應主持該次會議；
- c) 為免業主法團為考慮混合發展項目中與商業或停車場部分有關的開支而召開的會議需要休會，應修訂《建築物管理條例》附表3第5段所訂的業主法團會議法定人數。這是因為持有混合發展項目大部分份數(例如92%)的總是單位業主，他們通常無興趣出席業主法團為考慮與他們本身物業無關的建議而召開的會議；及
- d) 應修訂《建築物管理條例》附表7第5段，容許從所得管理費中抽取某個最低百分率(例如5%)的款項，預留作非經常或資本開支之用。

保護業主物業管理權益協會

12. 鄧平先生及譚國雄先生向委員簡述保護業主物業管理權益協會意見書[CB(2)1606/00-01(10)號文件]的內容。該意見書建議對《建築物管理條例》第12、38條，以及該條例附表1、2和3作出多項修訂。鄧先生表示，鑒於目前許多管委會未能遵從《建築物管理條例》所載的規則，該協會仍正檢討該條例，以期加強管委會委員的問責性。他補充，業主法團主席未能應5%業主提出的要求召開業主會議正是一個實例。

陳永偉先生

13. 陳永偉先生向委員簡述其意見書[CB(2)1606/00-01(13)及(14)號文件]的重點。陳先生尤其認為，《建築物管理條例》應訂明條文改善管委會的問責性及保障業主的權益。此外，當局應採取行動，教育管委會主席及委員認識會計原則及指引。為盡量減低法律費用，政府當局應設立以審裁處形式運作的機制，以調解業主之間因管理方面的小問題而引起的糾紛。

香港筲箕灣太安樓業主立案法團

14. 劉影嫻女士陳述香港筲箕灣太安樓業主立案法團的意見，詳情載於該法團提交的意見書[CB(2)2018/00-01(01)號文件]。該法團尤其認為應檢討業主法團的權力、職責及法律責任。當局應成立建築物管理局，負責執行《建築物管理條例》中有關業主法團運作的法定規定(尤其是關乎招標程序和財務帳目的規定)、統籌良好建築物管理的教育和宣傳工作，以及擬備有關的指引和工作守則等，以促進香港的建築物管理朝着專業方向持續發展。

15. 顧君瑛女士補充，賦予管委會委員的權力過大，故應在《建築物管理條例》中訂定新條文加以制衡，以改善管委會的問責性。

屯門大興花園第二期業主立案法團

16. 李楸夏女士向委員簡述屯門大興花園第二期業主立案法團意見書[CB(2)2051/00-01(02)號文件]的內容。她特別指出以下各點——

- a) 《建築物管理條例》應為民政事務局及民政事務總署提供適當的權力及權限，以解決發展商與業主之間有關建築物管理事宜的衝突；
- b) 應修訂《建築物管理條例》，訂明公契可藉擁有份數不少於75%的業主在業主法團會議上通過決議予以修訂；
- c) 業主法團終止建築物經理人的委任所需的份數應由50%降至30%；
- d) 業主法團成員的法律責任應在《建築物管理條例》中清楚訂明；及
- e) 《建築物管理條例》應訂明，公契所訂的公用部分應與附表1所訂的公用部分相同。此舉是為了糾正現時不足之處，即發展商無須為附表1第13及14段所訂的公用部分繳付管理費。

討論

17. 何俊仁議員贊同團體代表的意見，認為民政事務總署應向業主法團提供更多支援，例如擔任調停人，以解決業主之間在建築物管理方面的糾紛，以及發出各項指引，以協助業主法團管理其建築物。他補充，當局

可考慮簡化土地審裁處的審裁程序。何議員亦贊同有關建議，即《建築物管理條例》應載有條文，訂明選舉管委會委員的安排及程序，以及管委會委員的權力和責任。然而，何議員認為，修訂《建築物管理條例》第3(2)(b)條，訂明管委會可由合計擁有份數不少於30%的業主以過半數通過的決議委任的建議並無必要。依他之見，如只擁有30%份數的業主支持議案，擁有35%份數的業主卻投票反對，任何決議均不會獲得通過。何議員又表示，他感到欣慰的是，康樂園物業管理有限公司及錦綉花園物業管理有限公司並無強烈反對把《建築物管理條例》的涵蓋範圍擴大至包括洋房類物業的建議。他促請政府當局重新考慮此項符合業主最佳利益的方案。

18. 黃宏發議員表示，雖然立法會主席曾於2000年6月裁定，旨在把《建築物管理條例》的適用範圍擴大至包括洋房類物業的修訂與該條例的主題無關，卻並不表示不能對該條例作出修訂，以推翻公契的條款及條件。立法會主席作出該項裁決，是因為上述擬議修訂不屬《2000年建築物管理(修訂)條例草案》的涵蓋範圍。主席贊同黃議員的意見，並補充公契的某些條款及條件以往亦曾被《建築物管理條例》推翻。

19. 何俊仁議員察悉部分團體在意見書中就委任代表方面提出的種種不足之處，並詢問可採取何種措施糾正該等不足之處。香港筲箕灣太安樓業主立案法團的劉影嫻女士回應時表示，為防止有人偽造委任代表的文書，當局應設立機制以核實該等文書是否真確，尤其是業主的簽署。此外，當局應就一名業主可為業主會議委任的代表人數設定限額。保護業主物業管理權益協會的譚國雄先生表示，委任代表的制度很有用，因為並非每名業主一定可出席業主會議。他又表示，為避免委任代表的制度被人濫用，最佳方法是確保委任代表的文書真確無訛。譚先生進一步表示，曾違反公契的人不應擔任管委會的成員。香港業主立案法團聯會的廖韻兒女士表示，另一個阻止人們偽造委任代表文書的方法，是在業主會議舉行前在建築物範圍內公布有關代表的名單。

II. 與政府當局會晤

20. 民政事務局首席助理局長5應主席邀請，就團體代表在會議上表達的意見作出初步回應如下 ——

- a) 先前修訂《建築物管理條例》以推翻某些公契條款及條件的工作，只涉及更改程序事宜及終止建築物經理人的委任，而不涉及會影響私人

產權的改動。至今尚未提出會影響私人產權的法例修訂，是因為政府當局認為不宜干預公契，公契實質上屬發展商與業主訂立的私人契約；

- b) 由於有需要尊重私人財產及合約權利與義務，民政事務總署避免參與解決業主之間涉及該類性質的建築物管理糾紛。然而，民政事務總署多年來竭力調解建築物管理方面的糾紛，並擔當諮詢及聯絡角色，為業立法團提供協助；
- c) 現時，為了解決建築物管理方面的糾紛，除了民政事務總署擔當諮詢及聯絡角色，而法院及土地審裁處作出審裁外，政府當局會初步研究設立一個機構協助業主解決建築物管理糾紛的建議；及
- d) 政府當局同意何俊仁議員在上文第17段對《建築物管理條例》第3(2)(b)條的意見。政府當局會考慮在下一輪修訂該條例的工作中使該條文更清晰明確。

21. 對於政府當局在上文第20(a)段提出不修訂《建築物管理條例》以推翻公契條款及條件的理據，香港業主立案法團聯會的李子榮先生不表贊同。他指出，現時有法例規管私人物業的銷售，以保障有關各方的權利。李先生又促請政府當局設立機構，以協助業主解決建築物管理方面的糾紛，從而免除向法院或土地審裁處提出申訴的需要。

22. 灣仔區大廈業主立案法團-互助委員會委員聯席會議的盧天送先生澄清，雖然該聯席會議建議可藉75%的業主通過決議而修訂公契的條款及條件，該項決議如得不到法院確認，便不能生效。

23. 保護業主物業管理權益協會的譚國雄先生認為，停車場業主如並非在有關建築物居住，便不得擔任該建築物管委會的成員。對於民政事務總署人員在旁聽業主會議時很少指出有何不當之處並加以糾正，譚先生亦表示關注。

24. 屯門大興花園第二期業主立案法團的李楸夏女士贊同李子榮先生在上文第21段提出的意見。李女士表示，民政事務總署人員在業主會議上沒有直說有何不當之處，主要是因為他們無權起訴未有遵從《建築物管理條例》所載規則的人士。為補救此種情況，當局必須修

訂該條例，賦權民政事務總署人員向該等人士提出起訴。

25. 對於有團體建議小組委員會的委員應包括公眾人士，主席回應時解釋，立法會轄下委員會的委員只包括立法會議員。然而，小組委員會非常歡迎公眾提出任何意見及建議。

26. 關於政府當局認為公契是私人契約的立場，主席表示，雖然公契是發展商與業主之間的私人契約，卻未必表示政府當局在訂立公契方面並無發揮任何作用。這是因為發展商必須先將公契提交地政總署審批，公契方能生效。至於設立另一機構以解決建築物管理糾紛的問題，主席建議政府當局可參照勞資審裁處的運作情況。

27. 何俊仁議員表示，《建築物管理條例》應載有條文，禁止建築物經理人為了保障本身的利益而動用建築物基金支付法律費用。何議員亦認為業主法團所作的決定應按照公司法的慣例，具有追溯效力。由於建築物管理涵蓋範圍廣泛的專門知識(例如維修保養、會計、保險、法律及其他專科)，何議員補充，民政事務總署應印製小冊子，說明成立業主法團的程序、有效的建築物管理，以及法院曾就建築物管理個案作出的裁決。

28. 民政事務局首席助理局長(5)表示，政府當局會審慎考慮團體代表及委員提供的意見。民政事務局首席助理局長(5)又表示，當局在本財政年度已向民政事務總署撥出約2,000萬元的款項，藉以在私人多層建築物推廣有效的建築物管理，並協助業主成立業主法團及解決該等建築物的管理問題。當局會在下個財政年度將撥款額增至4,000萬元以上。為此，民政事務總署將會招聘更多人員(包括向署內職員提供意見的專業職系人員)，為建築物業主提供更佳支援。除此之外，民政事務總署會繼續加強工作，定期舉辦連串推廣活動，包括為業主法團、互助委員會及私營機構的建築物管理人員舉辦講座、培訓課程、研討會、工作坊及經驗交流會，藉此加深公眾對有效管理建築物的理解及認識。當局將於本年較後時間在荃灣設立第三個建築物管理資源中心，以加強向新界私人樓宇的業主及業主法團提供的服務及支援。

29. 主席總結時表示，團體代表所提出的事項會在日後會議上詳加討論。

經辦人／部門

III. 其他事項

30. 議事完畢，會議於下午6時30分結束。

立法會秘書處
2001年11月20日