

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(2)698/01-02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11月27日(星期二)
時間：上午8時30分
地點：立法會會議廳

出席委員：陳偉業議員(主席)
何秀蘭議員
吳亮星議員, JP
黃宏發議員, JP
劉慧卿議員, JP
鄭家富議員

缺席委員：何俊仁議員
葉國謙議員, JP

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 : 高級主任(2)9
文淑芬小姐

經辦人／部門

I. 確認通過會議紀要
[CB(2)443/01-02號文件]

2001年7月9日會議的紀要獲確認通過。

II. 小組委員會的委員

2. 委員察悉，吳亮星議員加入小組委員會，而蔡素玉議員則宣告退出。

3. 委員同意接納劉慧卿議員在截止報名限期過後加入小組委員會的要求。此外，委員亦同意無須為小組委員會重選主席。

III. 續議事項
[CB(2)487/01-02號文件的附錄I及II]

政府當局的立場

4. 應主席邀請，民政事務局首席助理局長(5)表示，經考慮委員及代表團體表達的意見後，政府當局將在檢討《建築物管理條例》(第344章)時考慮就下列3個主要事項制訂實質建議——

- (a) 洋房類物業成立業主立案法團(下稱“業主法團”);
- (b) 業主法團成員的法律責任特定豁免; 及
- (c) 限制分配予大廈公用部分的業權份數的投票權。

5. 有關洋房類物業成立業主法團一事，民政事務局首席助理局長(5)表示，政府當局原則上支持洋房類物業的業主應享有成立業主法團的權利，因為他們亦是共

用同一洋房發展項目的設施。政府當局在構思中對洋房類物業業主成立業主法團有下列3個方案——

- (a) 按業主擁有的洋房數目佔洋房總數的比例釐定其業權份數，即每一洋房佔一份業權；或
- (b) 按業主洋房單位佔有關地段的大小比例釐定其業權份數，例如以每平方米土地為一份業權；或
- (c) 按業主洋房單位佔地段上的建築物面積的比例釐定其業權份數。

6. 民政事務局首席助理局長(5)指出，上述各方案均各有問題存在，政府當局在制訂建議方案時，必須平衡有關各方的利益。舉例而言，洋房大小不同及地段上蓋所建物業空間的差異均可能引起是否公平的問題。鄭家富議員表示，他不預期會有太多爭議出現，因為市民早已接受以物業大小比例釐定管理費的概念。

7. 在業主法團成員的法律責任方面，民政事務局首席助理局長(5)表示，給予業主法團個別成員全面的豁免是不恰當的。政府當局只會考慮在非常明確、指定及有限度的情況下，才豁免業主法團個別成員的法律責任，以免出現該項豁免被濫用的情況。

8. 黃宏發議員認為《建築物管理條例》未有清楚訂明業主及管理委員會的權限，因而導致兩者發生衝突。黃議員建議政府當局在檢討時亦應研究是否可以豁免業主及管理委員會個別成員的民事責任。民政事務局首席助理局長(5)回應主席時確定，政府當局可在檢討時研究此事。

政府當局

9. 關於分配予建築物公用部分的業權份數的投票權方面，民政事務局首席助理局長(5)表示，《2000年建築物管理(修訂)條例》已對該條例附表7第7段作出修訂，以便就業主法團終止經理人的委任而言，只有擁有份數並支付有關該份數的管理開支(或負有支付有關該份數的管理開支的法律責任)的業主，才有權投票。該等份數的權利只在非常特定和有限度情況下受到限制。當考慮任何對分配予建築物公用部分的業權份數的投票權作出限制時，亦應以明確指定的方式處理。

10. 主席表示，立法會議員以往曾多次向政府當局提出此等問題，他對政府當局現時的積極回應感到欣慰。應主席及何秀蘭議員的要求，民政事務局首席助理

政府當局

局長(5)答應向小組委員會提交文件，述明對《建築物管理條例》進行檢討的範圍，以供小組委員會在2001年12月18日下次會議上討論。

11. 何秀蘭議員詢問政府當局在檢討《建築物管理條例》方面所擔當的角色，民政事務局首席助理局長(5)表示，政府當局準備以積極協調的方式檢討該條例。政府當局在未來數月會統籌與有關各方(包括專業機構和學會，以及居民組織)舉行的會議，並會循法律角度就各項或會提出的立法提案的可行性徵詢律政司的意見。政府當局的目標是在2002年上半年向小組委員會提交實質建議，以供其研究審議。

未來路向

12. 主席表示，小組委員會在以往會議期間只舉出各方對《建築物管理條例》表示關注的問題，但卻沒有達成任何共識。他建議小組委員會在本立法會期內應集中討論一些主要事項，以便可及時向政府當局提交建議，以供其在檢討《建築物管理條例》時加以考慮。主席繼而與委員審閱小組委員會的待議事項一覽表[立法會CB(2)487/01-02號文件的附錄I]。經討論後，委員同意除上文第4段所載政府當局列舉的3個主要事項外，小組委員會亦應討論下列事項——

- (a) 業主法團的成立及選舉程序；
- (b) 修訂對業主不公平的公契條文的機制；
- (c) 終止建築物經理人的委任所需份數的百分率；
及
- (d) 處理有關建築物管理的糾紛的調解機制。

政府當局

13. 委員要求政府當局在將會提交的文件(政府當局在上文第10段答允提交的文件)中就委員列出的4個事項述明其初步立場。

14. 關於業主法團的成立及選舉程序，何秀蘭議員及黃宏發議員認為，《建築物管理條例》沒有就業主法團的成立及選舉程序提供明確的指引。黃議員認為應詳細訂明業主法團的成立及選舉程序。舉例而言，該條例應訂明業主如身在香港，便不得委任代理人，並須訂明每名業主可委任的代理人的數目上限。

15. 何秀蘭議員指出，小組委員會亦應討論民政事務總署在協助居民成立業主法團方面的角色。鄭家富議員表示，他曾接獲許多關於大廈管理資源中心(下稱“資源中心”)服務的投訴。黃宏發議員認為各資源中心未能有效地向業主提供協助，令業主經常須向私人執業律師徵詢意見。民政事務局首席助理局長(5)回應鄭議員的問題時證實，政府當局每年已增撥4,000萬元予民政事務總署，並已為18區的政務處增添人手。

16. 在調解機制方面，民政事務局首席助理局長(5)表示，自1993年開始，土地審裁處一直有處理與《建築物管理條例》有關的糾紛，這已是較廉宜及快捷的處理途徑。由於成立調解機制對財政和人力資源及多個政府部門的工作均會造成相當影響，他建議小組委員會稍後才研究此事。主席不同意政府當局的建議。他指出，許多居民不會透過土地審裁處解決糾紛，因為此舉會涉及法律費用。他表示，小組委員會將向政府當局提交有關的建議，讓其在檢討《建築物管理條例》時加以考慮，而政府當局應就此事的日後工作路向作出決定。

17. 黃宏發議員強烈認為《建築物管理條例》的草擬方式並不方便使用者，應以現代化的語言文字重寫。民政事務局首席助理局長(5)回應時表示，《建築物管理條例》是一條複雜的法例，自70年代首次制訂以來，至今已作出多次修改。他認為進一步修訂該法例，較重寫法例更符合成本效益。

18. 黃宏發議員對政府當局的回應表示不滿。他表示，政府當局應重視《建築物管理條例》，並應考慮調配更多資源重寫該條例。黃議員建議小組委員會亦應討論此事，並促請政府當局在檢討《建築物管理條例》時重寫該條例。主席指出，由於黃宏發議員的建議不在小組委員會的待議事項一覽表之內，他邀請委員就該建議發表意見。

19. 劉慧卿議員表示，鑒於小組委員會現有的工作時間表，她不支持黃宏發議員的建議。何秀蘭議員認為，許多現行法例亦應以現代化的語言文字重寫。鑒於此事屬政策事宜，由司法及法律事務委員會跟進會較為恰當。

20. 主席總結時表示，由於沒有其他意見支持黃宏發議員的建議，小組委員會日後會集中討論上文第12段所決定的7個主要事項。不過，他亦請政府當局在檢討《建築物管理條例》過程中考慮黃議員的建議。

秘書

21. 應劉慧卿議員的建議，委員同意由秘書擬備一份文件，綜述委員對上述7個主要事項的意見，並列出各項改善《建築物管理條例》的可行方案，以便小組委員會進行討論。委員又同意小組委員會應配合政府當局進行檢討的工作時間表，致力在2002年3月底前把有關該7個主要事項的建議提交民政事務委員會尋求支持，並把建議提交政府當局，讓其在檢討《建築物管理條例》時加以考慮。主席表示，小組委員會在較後階段可繼續討論其他待議事項。

IV. 其他事項

22. 委員同意小組委員會在2001年12月18日(星期二)下午2時30分在立法會大樓會議室B舉行下次會議。

23. 議事完畢，會議於上午10時結束。

立法會秘書處
議會事務部2
2001年12月17日