

立法會

Legislative Council

立法會CB(2)934/01-02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12月18日(星期二)
時 間 : 下午2時30分
地 點 : 立法會大樓會議室B

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
葉國謙議員, JP

缺席委員 : 何俊仁議員

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)9
文淑芬小姐

經辦人／部門

I. 確認通過會議紀要 [CB(2)698/01-02號文件]

2001年11月27日會議的紀要獲確認通過。

II. 改善《建築物管理條例》的建議

2. 委員察悉，立法會秘書處擬備了一份討論文件[CB(2)696/01-02(01)號文件]，撮述委員及代表團體就小組委員會擬集中討論供政府當局在檢討《建築物管理條例》(第344章)時加以考慮的7個主要事項所提出的意見及建議。委員又察悉政府當局提供了一份文件[CB(2)671/01-02(01)號文件]，當中載述政府當局就《建築物管理條例》進行檢討的範圍。民政事務局首席助理局長(5)表示，政府當局已在文件中列出對該7個擬予檢討的主要事項的初步立場。政府當局希望先收集委員對該等事項的意見，繼而諮詢律政司、各專業團體及居民組織，然後才制定本身的建議。

3. 黃宏發議員重申其意見，認為政府當局應在檢討《建築物管理條例》時重寫該條例。他認為《建築物管理條例》不易理解，以現代化的語言文字重寫該條例可減少因對該條例有不同理解而產生的衝突。民政事務局首席助理局長(5)回應時表示，政府當局進行檢討時，會優先處理小組委員會在上次會議認定的7個主要事項。他表示，就現行法例提出進一步的修訂較重寫該條例更合乎成本效益。就此，黃議員對政府當局甚至拒絕承諾在日後重寫《建築物管理條例》表示強烈不滿。

4. 主席邀請委員就黃宏發議員的建議發表意見。何秀蘭議員表示，她雖然支持《建築物管理條例》應以方便易明的方式草擬，但認為由小組委員會處理此事並不恰當，因為有關工作甚為繁複，而且需要頗長時間處理。她獲悉律政司正研究以現代化的語言文字重寫所有

現行法例，故認為此事應在該範疇內處理。劉慧卿議員指出，律政司就該計劃諮詢司法及法律事務委員會時，該事務委員會多名委員擔心在重寫法例過程中，法例原意未必得以保留。她恐怕政府當局不會優先考慮此項構思。然而，劉議員亦擔心，若把重寫《建築物管理條例》列為今次檢討的其中一個研究事項，整項檢討工作可能需時過長才可完成。

5. 主席總結時表示，委員對黃宏發議員的建議並不表示支持，因為恐怕重寫《建築物管理條例》會阻延整個檢討工作的過程。他繼而邀請委員就該7個主要事項進行討論。

擁有可分割份數的洋房類物業業主成立業主立案法團(下稱“業主法團”)

6. 鄭家富議員表示，委員及代表團體已就此事提出多項意見，並強烈要求擴大《建築物管理條例》的適用範圍，把擁有可分割份數的洋房類物業的管理亦涵蓋在內。他要求政府當局諮詢律政司，應如何修訂《建築物管理條例》以達致預期效果，藉此加快檢討工作的進展。

7. 民政事務局首席助理局長(5)表示，如果有關的洋房類物業設有供業主共同使用或享用的地方，政府當局原則上不會反對該類物業的業主成立業主法團。政府當局初步研究過3個可行方案，按下列情況釐定業主的不可分割業權份數 ——

- a. 按業主擁有的洋房數目佔洋房總數的比例釐定業權份數，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業權份數。

由於上述方案各有利弊，政府擬詳加諮詢有關各方，確定如何把《建築物管理條例》的適用範圍擴大，使其包括洋房類物業，特別是可否根據洋房類物業業主所擁有的土地或物業面積成立業主法團。

8. 何秀蘭議員表示，若新界的村屋為方便管理而成立業主法團，政府當局須研究村屋公用地方的維修責任問題。舉例而言，村屋的業主通常須負責維修其屋後

的斜坡；但成立業主法團後，有關斜坡便成為公用地方，其維修責任可能須由業主法團而非個別業主承擔。主席表示，委員討論擁有可分割份數的業主成立業主法團一事時，其討論焦點是洋房類物業。他要求政府當局澄清在這次檢討中會否研究村屋業主成立業主法團的問題。

9. 民政事務局首席助理局長(5)表示，在研究擁有可分割份數的洋房類物業業主成立業主法團的問題時，當局堅持的原則是該類物業必須設有供業主共同使用或享用的地方及／或設施，因為此舉與《建築物管理條例》擬方便促進成立業主法團，以管理建築物或建築物群的精神一致。若村屋並無任何公用地方或設施，便與上述原則不符。然而，民政事務局首席助理局長(5)引述何秀蘭議員提出的例子，表示村屋業主可考慮自行成立業主法團，然後由他們成立的業主法團負起維修斜坡的責任。他強調，該村屋的業主能否根據《建築物管理條例》成立業主法團須視乎有關物業所屬性質及其公契(如有的話)的內容而定。

10. 鄭家富議員指出，大埔江庫花園分7期發展，村屋數目超過100間，各業主可共用發展項目內的道路、停車場及休憩地方。他詢問此類發展項目可否根據《建築物管理條例》成立業主法團。

11. 民政事務總署高級聯絡主任(大廈管理)(下稱“高級聯絡主任”)回應時表示，村屋可能涉及不同的批地條款。舉例而言，部分村屋可能按建成地區批出，而部分村屋則按上蓋建築物所在地段批出。能否成立業主法團須視乎個別情況而定。民政事務局首席助理局長(5)補充，江庫花園理論上可考慮成立業主法團，但須視乎該等村屋有多少公用的地方或設施，以及有關地契的條款而定。

12. 鄭家富議員表示，鑒於此事相當複雜，而物業性質又各有不同，因此，應在《建築物管理條例》內提供不同的方案，以方便各類洋房類物業的業主成立業主法團。鄭議員要求政府當局就能否將第7段建議的3個方案全數納入有關法例徵詢律政司的意見，以便有關業主可因應本身情況，選用最適切的方案來成立業主法團。他又要求政府當局諮詢律政司，就加入相關規定會否抵觸《建築物管理條例》提供意見。主席補充，律政司亦應就哪個方案最符合《建築物管理條例》的精神和原則提供意見。因應鄭議員的建議，主席要求政府當局與律政司聯繫，就委員提出的各項問題索取書面意見。鄭議員又建議，如有需要，小組委員會應邀請律政司的代表出席日後的會議。

政府當局

業主法團轄下管理委員會(下稱“管委會”)成員的法律責任特定豁免

13. 主席關注到，業主法團屬下管委會的主席(下稱“管委會主席”)若代表業主法團與個別承辦商簽訂工程合約，即使有關工程已經業主法團會議議決批准，亦可能需要負上個人責任。鄭家富議員對主席關注的問題亦有同感。他們建議讓業主法團以法人團體形式運作，以便管委會成員享有與有限公司董事相若的地位。鄭議員補充，業主法團即使獲給予法人團體地位，仍須就其作為負起集體法律責任。因此，政府當局無須擔心豁免法律責任的做法會使業主法團成員享有不受約制的權利。

14. 民政事務局首席助理局長(5)表示，根據《建築物管理條例》的規定，業主法團是一個與公司有若干相類之處的法人團體。在正常情況下，業主法團的集體法律責任不應亦不可轉移給管委會的個別成員。因此，管委會主席若按妥當程序行事，便不會就業主法團採取的行動負上個人責任。他重申，政府當局研究豁免管委會成員的法律責任時，必須採取謹慎及針對性的方法，將適用範圍收窄。

15. 主席強調，委員無意提議豁免管委會成員的刑事法律責任。主席指出，以往曾出現下述情況：雖然個別通告只以業主法團名義發出，但管委會所有個別成員均被起訴。業主由於害怕面對法律訴訟，因而不願參加業主法團的工作。主席認為，法例若已清楚訂明管委會個別成員代表業主法團行使權力及履行職務時可獲豁免若干法律責任，此等管委會成員便可立即申請剔除有關的法律訴訟，並可節省很多不必要的訴訟費用。他補充，發展商可能利用法例的漏洞令業主不願參與業主法團的工作，因而當業主法團與發展商委任的建築物經理人(下稱“經理人”)發生衝突時，便很可能會出現問題。

16. 鄭家富議員提述近期的富康花園個案，在該案中，當業主法團發出通告，宣布終止對經理人的委任時，該前任經理人便控告管委會所有成員誹謗。然而，該等管委會成員不能申請剔除有關法律訴訟，因為有關法例並沒有明確規定他們無須就此方面的事宜負責。

17. 主席問及《建築物管理條例》所訂有關管委會成員的法律責任，助理法律顧問4表示，根據該條例第16條，在成立業主法團後，業主就有關建築物公用部分而擁有的權利、權力、特權、職責，須由業主法團行使及執行。該條例第17條則規定，針對業主法團作出的任何

判決，只可在土地審裁處許可下，才可針對業主而提起。助理法律顧問4提述高等法院上訴法庭(下稱“上訴法庭”)在1999年11月25日所作的一項書面判決[其後隨立法會CB(2)746/01-02(01)號文件發出]，並解釋土地審裁處在甚麼情況下會給予該類批准。他請委員注意，上訴法庭裁定有關業主法團所招致的債務不應由管委會的主席承擔；有關債權人一開始便應向業主法團追討債務。上訴法庭又建議在若干情況及條件下，債權人可考慮向管委會的個別成員而非業主法團執行有關判決。

18. 主席表示，上訴法庭在其判詞末段表示，如果政府當局希望鼓勵業主積極參與業主法團事務，應給予較正面及有效的幫助。假如政府當局認為法例上有不足之處，便應該正視這些問題及提出修訂。因此，主席要求政府當局注意該判詞的內容，並相應在法例中堵塞有關漏洞。

19. 民政事務局首席助理局長(5)表示，助理法律顧問4就《建築物管理條例》第16及17條作出的解釋，反映該條例已訂明業主法團或管委會成員在甚麼情況下須負上責任。如果委員認為法例中存有灰色地帶，政府當局歡迎委員提出實質的建議。

20. 助理法律顧問4指出，該條例第17條雖訂明只有在土地審裁處許可下，才可針對業主執行判決，但有關法例並無訂明土地審裁處在甚麼情況下可給予該類許可。小組委員會或可研究是否需要在法例中訂明有關情況。

21. 鄭家富議員建議政府當局應將委員的意見及助理法律顧問4的詮釋交付律政司研究，並就有關的管理公司可如何能夠向管委會個別成員而非業主法團採取法律行動徵詢律政司的意見。他認為律政司的意見會有助委員研究《建築物管理條例》是否存有任何漏洞。葉國謙議員表示支持鄭家富議員的建議。他強調，維護公平原則，防止發展商以不合理的法律訴訟恐嚇個別業主是很重要的。主席建議政府當局亦應就《建築物管理條例》與公司法對管委會成員和董事在法律責任方面的不同規定徵詢律政司的意見。他要求政府當局與律政司聯絡，向其索取書面回應。

政府當局

22. 何秀蘭議員表示，她認為民政事務總署在業主法團工作方面應向業主提供更多支援。由於廉政公署在業主法團成立後便會向管委會成員發出指引(例如招標的程序安排)，民政事務總署亦應向管委會成員提供法律

支援，以保障他們在參與業主法團工作期間的權益。何議員其後詢問關於管委會個別成員因從事業主法團工作而被控告的個案數目。高級聯絡主任表示，民政事務總署並無此方面的詳盡資料，因為該署只是從法庭圖書館的法庭文件中搜集已知個案的資料。

23. 鄭家富議員對政府當局的答覆表示不滿。他表示，民政事務總署應跟進有關資料，並向管委會成員提供更多支援。他補充，民政事務總署的聯絡主任甚至經常拒絕在業主會議上擔任成立業主法團或終止委任經理人的見證人。

政府當局

24. 主席要求政府當局提供關於個別管委會成員因從事業主法團工作而被發展商、管理公司或承辦商控告的法庭個案數目和資料。

建築物公用部分業權份數的投票權

25. 主席表示，建築物公用部分的業主(大部分是發展商)擁有投票權，但卻無須就其擁有的公用部分繳交管理費，此舉實有欠公允。他指出，當大部分業權份數分配予建築物的公用部分時，發展商便可利用其投票權阻礙成立業主法團，藉以保障本身的利益。

26. 民政事務局首席助理局長(5)回應時表示，《建築物管理條例》附表7第7段在2000年作出修訂後，擁有業權份數但無須支付管理開支的業主，在終止委任經理人的議決上無權投票。政府當局認為，考慮進一步限制該等業權份數的權利時，必須採用謹慎及針對性的方法，將適用範圍收窄。他補充，《建築物管理條例》第3條的規定是合理的，因為合計擁有不可分割份數不少於30%的業主已可議決成立業主法團。

27. 葉國謙議員表示，他同意私人產權及責任應該獲得尊重。但如果業權份數屬於建築物的公用部分，而該等份數無須繳交管理費，則為方便成立業主法團而進一步限制該等業權份數的權利，亦不算不公平。

28. 主席詢問，對於擁有無須繳交管理費的業權份數的業主的權利，政府當局會否研究進一步加以限制，使其不得在業主會議中投票，或不得作為成立業主法團的法定人數計算。民政事務局首席助理局長(5)回應時表示，須繳交管理費的業主應該有權終止對經理人的委任，因為他們須負擔有關的開支費用。但政府當局對限制該等業權份數的業主在成立業主法團方面的投票權有

所保留，因為無論公契有否規定他們須繳交管理費，亦不應影響他們行使其產權。

29. 葉國謙議員表示，他不認同政府當局的觀點。他指出，終止對經理人的委任及成立業主法團都是為了令建築物獲得妥善管理。在成立業主法團方面，對擁有無須繳交管理費的業權份數的業主的權利施加限制，不會影響該等業主在業主會議上的其他決策權力。

30. 主席表示，在某些屋苑中，業主的不可分割份數與管理業權份數的比例極不合理。舉例而言，個別建築物的業主可能已有足夠管理業權份數終止對經理人的委任，但由於擁有大量不可分割業權份數的發展商反對成立業主法團，以致沒有足夠的業權份數成立業主法團。以愉景新城為例，其不可分割業權份數約佔50%，但只有33%管理業權份數分配予商業單位。

31. 葉國謙議員表示，置富花園是另一個可供說明對業主業權份數分配不公平及阻礙業主法團成立的例子。他解釋，有關的發展商擁有泵房、垃圾房、天台遊樂場及游泳池等，但卻無須繳交任何管理費。由於擁有過半數不可分割業權份數的發展商不支持成立業主法團(當時成立業主法團需要總業權份數的50%)，業主因而未能成立業主法團。葉議員認為有需要修訂法例以針對該問題。

32. 劉慧卿議員表示，根據委員提出的案例，許多屋苑的業主顯然因為未能擁有足夠的不可分割業權份數而不能成立業主法團。她要求政府當局澄清其政策是否以方便成立業主法團為目標；若然，政府當局會否採取適當措施以推行該政策。民政事務局首席助理局長(5)表示，政府當局的考慮原則是私人產權須予尊重，而研究對該等權利施加任何限制時，必須採取謹慎及針對性的方法，收窄適用範圍。他表示，在成立業主法團方面，委員所提對無須繳交管理費的業權份數的業主的權利施加限制的建議，可能符合該項原則。政府當局會研究委員的建議，並徵詢各有關專業團體的意見。

政府當局

33. 主席建議政府當局考慮賦權民政事務局局長在特殊情況下，根據《建築物管理條例》容許業主在取得管理業權份數而非不可分割業權份數若干百份比後，以決議方式成立業主法團。

34. 黃宏發議員表示，他認為擁有無須繳交管理費的業權份數的業主不應有任何投票權，並認為應循較廣闊層面研究該問題。黃議員指出，建築物某些公用部分

(例如泵房)不應獲編配不可分割的業權份數，因為該等設施的維修費用其實來自業主支付的管理費。

35. 黃宏發議員又表示，公契中有許多不公平的規定。舉例而言，建築物的發展商通常因擁有天台或外牆而持有大量不可分割的業權份數，但公契卻訂明該等業權份數的業主無須繳交管理費。為此，他在以往的會議上曾建議在《建築物管理條例》中增訂條文，用以凌駕公契的不公平規定。黃議員建議政府當局應對所有公契進行分析，找出當中不合理的規定。主席補充，政府當局應解決部分公契規定不同大小單位的業主須繳交相同數額管理費的不合理情況。民政事務局首席助理局長(5)表示，審批大廈公契屬於地政總署署長的職權範圍。他建議委員可考慮邀請地政總署的代表出席下次會議，就公契的“不合理”規定進行討論。

業主法團的成立及選舉程序

36. 黃宏發議員認為現時委任管委會的程序甚為混亂。他建議應在《建築物管理條例》內分別清楚訂明成立業主法團及委任管委會的相關程序。舉例而言，就成立業主法團一事進行投票時，應讓業主有較長的投票期，而在成立業主法團的決議獲通過後，可隨即展開選舉管委會主席及成員的程序。

37. 民政事務局首席助理局長(5)表示，政府當局樂意聽取委員就業主法團的成立和選舉程序提出的意見。目前，業主會就委任管委會成員召開業主會議，然後在管委會成員中選出擔任如主席、秘書及司庫等職位的人選。部分委員建議應在業主會議上直接選出主席、秘書及司庫。他歡迎委員就此事提出實質的建議。

38. 主席表示，他關注到許多舊樓的業主不熟悉進行業主會議的程序。他建議政府當局在《建築物管理條例》中加入一個附表，藉以訂明舉行會議的程序，例如發出會議議程、委任代理人及在不同情況下計算會議法定人數等。民政事務局首席助理局長(5)指出，政府當局會考慮在《建築物管理條例》中加入一個附表，列明成立業主法團的適當程序，並會在適當情況下，在《建築物管理條例》的附表內加入有關的表格。

39. 委員同意在下次會議繼續討論此事。

III. 下次會議日期

40. 委員同意在2002年1月15日(星期二)下午2時30分舉行下次會議，繼續就小組委員會認定的主要事項與政府當局進行討論。委員又同意邀請地政總署的代表出席下次會議。主席要求政府當局統籌其出席人選安排。

(會後補註：下次會議已改於2002年1月22日(星期二)下午2時30分舉行。)

IV. 其他事項

41. 議事完畢，會議於下午4時20分結束。

立法會秘書處
議會事務部2
2002年1月18日