

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(2)1371/01-02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 : 2002年1月22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)
黃宏發議員, JP
劉慧卿議員, JP
鄭家富議員

其他列席委員 : 劉炳章議員

缺席委員 : 何秀蘭議員
何俊仁議員
吳亮星議員, JP
葉國謙議員, JP

出席公職人員 : 民政事務局首席助理局長(5)
梁悅賢女士

地政總署副署長(法律事務)
寶禮先生

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)7
文淑芬小姐

經辦人／部門

I. 確認通過會議紀要

[立法會CB(2)934/01-02號文件]

2001年12月18日會議的紀要獲確認通過。

II. 改善《建築物管理條例》的建議

[立法會CB(2)671/01-02(01)及CB(2)696/01-02(01)號文件]

2. 主席歡迎政府當局的代表出席會議。他建議委員討論有關修訂大廈公契(下稱“公契”)的機制，因為小組委員會特別邀請了地政總署副署長(法律事務)出席是次會議討論此事。

政府當局的立場

3. 民政事務局首席助理局長(5)在回應主席時表示，《建築物管理條例》(第344章)第2條已對公契作出界定。由於公契是發展商與業主之間簽訂的私人合約，政府當局並非合約中的一方，因此無法干預其中的條款。不過，《建築物管理條例》的確載有若干法定條文，而此等條文應納入公契內，以保障有關各方的權益。公契的作用是為了界定業主之間在物業方面的權利和義務，以及根據在個別地段上進行發展的情況，訂明如何分擔管理費用。地政總署則根據法律諮詢及田土轉易處最新的指引，考慮公契的批核申請。

批核公契的背景

4. 地政總署副署長(法律)向委員簡介批核公契的背景。他表示，當時的註冊總署因應新界新市鎮的情況，在70年代末至80年代初開始研究公契，以確保符合土地的批租條款。在80年代初，政府當局內部成立了一個研究大廈管理的常務委員會，提出多項建議。在1987年10月，當時的註冊總署根據該常務委員會的建議，草擬了

《大廈公契指引》。由於土地批租條款規定公契須經由註冊總署批核，該署對公契的批核，亦成為該署(現為法律諮詢及田土轉易處)同意售樓的先決條件。

5. 地政總署副署長(法律)表示，雖然當年立法局制定《建築物管理條例》時，並沒有把所有常務委員會的建議全部納入該條例內，但註冊總署在草擬1987年原來的指引時，是以該常務委員會的建議作藍本，包括該等沒有被立法局納入《建築物管理條例》內的條文；該署並藉根據批地條件批核公契的機制以行政手段執行此等建議。自1987年以來，就公契的典型條文所取得的經驗，地政總署修訂了該指引，並在1999年6月發出了該份修訂指引。當局擬備《大廈公契指引》，是為了在私人發展計劃中推廣大廈管理的概念，並平衡買家及發展商、業主及建築物經理人，以及眾多業主之間的權益。

[會後補註：由政府當局提供的《1999年大廈公契修訂指引》已於會議席上提交，其後並隨立法會CB(2)981/01-02號文件發給委員，以供存照。]

住宅及商業單位或公用地方所佔的業權份數分配不平均

6. 主席表示，在部分公契中，分配予公用地方或商業單位的業權份數百分率高得不合理，但分配予住宅單位的業權份數百分率卻十分低。

7. 就主席詢問因何佔大量不可分割業權份數的公用地方往往撥歸發展商或其信託人所有，地政總署副署長(法律)澄清，根據現行的《大廈公契指引》，公用地方的業權份數須分配予作為業主信託人的管理公司。此舉旨在防止建築物經理人為了發展商的利益而使用有關業權份數。因此，若公用地方被用作其他用途，業主可向管理公司採取行動。建築物經理人必須就其身為業主信託人的身份履行其法律責任。

8. 地政總署副署長(法律)向委員保證，自90年代以來，公契中往往指明身為信託人的管理公司或業主立案法團(下稱“業立法團”)可以控制公用地方的業權份數，這是常見的情況。儘管如此，他明白此情況或會視乎批核公契的時間而有所不同。地政總署副署長(法律)指出，註冊總署(現為法律諮詢及田土轉易處)只在80年代初至中期才開始就建於新出售官地的發展計劃批核公契，而新出售的官地的批地條件規定，有關公契須經由註冊總署／法律諮詢及田土轉易處批核才可予以簽訂。約有3分之

2物業的公契中載有此項規定，但此規定卻不適用於其餘較舊的屋苑。

物業的不可分割業權份數與管理業權份數的分配不合比例

9. 主席指出，公契中不可分割業權份數(業主業權份數)與管理業權份數(有關份數常常規限了業主須繳付的費用)的分配往往非常不成比例，此種情況非常普遍。在若干情況中，發展商或會取得管理方面的決策權，因為公用地方或他們所擁有的商業單位已獲分配不可分割業權份數中的3分之2。不過，此等發展商卻只須繳付比例很小的管理費，因為公用地方或商業單位只獲分配3分之1的管理業權份數。主席列舉愉景新城作為此情況的例子，並表示不可分割業權份數與管理業權份數不合比例的分配情況在其他若干新物業的公契中亦有出現。

10. 地政總署副署長(法律)表示，在批核公契時，政府當局一向奉行的原則是，任何人不會在整體管理費中繳付多於他所佔的公平比例業權份數。他指出，由於有關物業的價值、地點和性質等因素的影響，其管理業權份數與不可分割業權份數的比例可能並不相同。不過，管理業權份數應在發展商與業主之間以大致公平的原則作出分配。

政府當局 11. 主席詢問，政府當局會否考慮就不可分割業權份數及管理業權份數分配的差別定出上限，例如限制其差別不得超過20%或30%。地政總署副署長(法律)答允從政策及技術性的角度探討此事的可行性。他會考慮制訂一個機制，藉以就不可分割業權份數及管理業權份數的分配作出平衡。

政府當局 12. 為回應劉慧卿議員就制訂上述機制所需時間提出的問題，地政總署副署長(法律)表示，政府當局須從政策的角
度諮詢專業團體及其他相關組織，因此將需要數週時間研究此事的可行性。應委員的要求，地政總署副署長(法律)答允提供資料文件，以方便委員進一步討論此事。

13. 劉慧卿議員進一步查詢，此機制的運作是否須修訂法例以作配合。地政總署副署長(法律)回應時表示，此機制一旦制訂，只會適用於日後的公契。委員或須考慮制定法例，才能令此機制具追溯效力，從而涵蓋現有的公契。地政總署副署長(法律)指出，在1993年時《建築物管理條例》曾作具追溯效力修訂，令最新的條款適用於原有的公契，尤其是哪些建於50及60年代的建築物的

公契。目前，所有建於90年代的屋苑的公契均符合現有的《大廈公契指引》的規定。

14. 主席表示雖然他讚賞政府當局的積極回應，但他非常關注如何可以保障受到現有公契影響的業主的權益。地政總署副署長(法律)表示，地政總署現正批核愉景灣最新一期發展計劃的附屬公契，並正與發展商進行討論，以確保有關公契能符合現有的《大廈公契指引》的規定。

15. 地政總署副署長(法律)在回應劉慧卿議員的查詢時解釋，愉景灣雖然較舊，但仍繼續發展；這類分期發展計劃為數不多。愉景灣的發展商已答應，只要與原有公契並無抵觸，愉景灣日後各期發展計劃將會採用最新的《大廈公契指引》，以期獲得當局批核有關公契。

管理公司的服務年期

16. 雖然大部分新公契均訂明，首間管理公司最初的服務年期不得超過兩年，但主席表示，許多管理公司在為有關屋苑提供服務的最初年期屆滿後，均年復一年地繼續提供服務。業主須在業主會議中至少取得50%管理業權份數的業主同意，才能在管理公司最初兩年服務期滿後終止聘用該管理公司。不過，在大部分的情況中，要取得這樣高的百分率即使並非完全不可能，也是非常困難的。主席表示，由於大部分管理公司均為大型發展商的附屬公司，或與該等發展商有密切關係，因此，業主即使對管理公司的服務不滿，可能也沒有資源採取行動對付他們。

17. 主席列舉一個例子：管理公司把停車場中某範圍出租，並把租金收入直接轉交發展商，而非該物業的管理基金。地政總署副署長(法律)回應時表示，如有任何違反批地條款的行徑，均可向該區的地政專員舉報，以便按照有關條款採取執法行動。

18. 就主席提出有關首任建築物經理人最初任期的查詢，地政總署副署長(法律)回應時解釋，最初兩年的任期屬固定合約。在合約屆滿後，業主法團可自行決定是否繼續聘用有關的管理公司。民政事務局首席助理局長(5)補充，指引的第8條訂明的最初的兩年期間，是根據《建築物管理條例》附表7第7段條文擬成。她答允徵詢法律意見，然後向小組委員會匯報，藉以澄清是否須取得不少於50%管理業權份數業主通過的決議，才可根據公契在最初兩年期屆滿後終止聘用首任建築物經理人。

計算公契中不可分割業權份數

19. 就劉炳章議員詢問如何計算公契中不可分割業權份數，地政總署副署長(法律)回應時解釋，不可分割業權份數一般是根據建築樓面面積計算。以往不可分割業權份數亦曾經一度根據差餉估值計算。不過，由於此種計算方法過於複雜，發展商已很久沒有採用此法計算。他指出，地政總署亦不具備所需的專門知識，以決定根據差餉估值計算的方法是否合理。結果，現時差不多99%的公契均普遍根據建築樓面面積計算業權份數。

20. 地政總署副署長(法律)補充，雖然現行的《大廈公契指引》訂明不可分割業權份數是根據建築樓面面積作出配，但當局歡迎發展商及專業團體提交其他計算方法，例如根據差餉估值或實用面積計算的方法，以供當局考慮。

解決公契中對業主不公平條文問題的可行建議

21. 主席表示，以往的會議曾提及下列3項解決公契中對業主不公平條文問題的建議，以供委員考慮——

- (a) 設置一個機制，在通過業主法團的決議，並經民政事務局局長或法院的批准後，便可修訂公契的條文；
- (b) 修訂《建築物管理條例》，使業主法團會議中獲不少於75%業權份數的業主通過一項決議，便可修訂公契；及
- (c) 在《建築物管理條例》中增訂條文，用以凌駕公契內的不公平規定，以保障業主的權益。

他邀請與會人士就此等建議發表意見。

22. 地政總署副署長(法律)表示，民政事務局局長身為政府行政人員，若由他在有關機制中擔當某一職能並不恰當，因為他會收到不同組織的業主提交的意見，他們可能會支持或反對修訂公契，要公正地決定誰是誰非實在並不容易。此外，法院是否具有充分的專業知識就此問題作出裁決，亦令人存疑。至於第2個建議，他指出如把業權份數百分率設定在高水平，將會很難達到規定的數字，但若把規定的業權份數定在低水平，則無法真正代表大多數業主的意願，而此機制或會易於被人濫用。

23. 民政事務局首席助理局長(5)表示，鑒於該兩項建議存在爭議，因此當局以往曾立法修訂《建築物管理條例》，藉以凌駕公契的若干條文。政府當局歡迎委員循著在《建築物管理條例》中增訂凌駕條文的做法提出建議。

24. 黃宏發議員認為藉業主的決議修訂公契的做法危險，因為此舉會犧牲少數人士的利益。他指出，除非《建築物管理條例》中訂出草擬公契的明確標準或準則，否則即使法院也難以確定某項修訂是否公平。為此之故，黃議員認為，若已確定公契中存在對業主不公平的問題，便應在《建築物管理條例》中增訂凌駕條文，以保障業主的權益免受該等不公平的條文影響。

25. 主席贊同黃宏發議員的意見。他指出，藉業主法團的決議修訂公契的機制或會影響少數人士的權益。舉例而言，即使有關公契並不禁止養狗，但由於98%的業主通過了一項修訂公契的決議，於是該2%的業主便可能無法養狗。據他理解，由於大部分業主的的不滿只集中於業權份數的分配對業主不公平，以及發展商所須繳付的管理費比例等問題，因此在《建築物管理條例》中增訂凌駕條文應可紓解他們的不滿。他強調，無論採用任何方案，必需確保不會犧牲少數人士的利益。

26. 鄭家富議員卻持不同的看法。他表示要取得100%業主同意修訂公契是不可能的，而政府當局亦以公契是私人合約為理由認為可擔當的角色不大。鄭議員認為，應修訂《建築物管理條例》，訂明若有大概60%至70%的業主通過一項決議，便可修訂公契。為保障少數人士的利益，如少數業主的利益受到修訂公契的影響，便應設有機制讓他們向民政事務局局長或法院提出反對，但條件是此類業主的數目須達到某個百分率。主席對鄭議員的建議表示有所保留。

日後的工作路向

27. 鑒於委員的意見並不一致，主席建議小組委員會應在較後階段才討論此事，而今後會議應集中討論政府當局答允跟進的事宜，委員對此表示贊同。

28. 應主席要求，民政事務局首席助理局長(5)向委員進行匯報，介紹政府當局對小組委員會較早時確定的6個主要事項所持的最新立場。

擁有可分割業權份數的洋房類物業業主成立業主法團

29. 民政事務局首席助理局長(5)表示，律政司初步認為，制定《建築物管理條例》的目的是為了方便多層大廈成立業主法團，並就此等大廈的管理作出規定，因此要把《建築物管理條例》用於對洋房類物業成立業主法團一事作出規定，便不大可能藉對該條例中有關不可分割業權份數的定義作簡單的技術性修訂而達致。民政事務局首席助理局長(5)答允會就洋房類物業成立業主法團一事，繼續與律政司探討其可行性。

政府當局

業主法團成員的法律責任特定豁免

30. 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法律責任豁免並不恰當。不過，委員若提出有關豁免業主法團成員某一特定法律責任(如值得豁免者)的確切建議，政府當局會加以考慮。

政府當局

31. 主席重申委員在上次會議席上提出的要求，即政府當局應參考《公司法》，讓業主法團以法人團體形式運作，以便管委會成員可享有與有限公司董事相若的地位。民政事務局首席助理局長(5)提述《建築物管理條例》第16及17條，表示律政司曾指出，管委會成員不須對他們以業主法團名義採取的行動承擔個人責任。儘管如此，她答允要求律政司詳細研究委員在上次會議提及的個案，並找出管委會成員會否因他們以業主法團名義執行的職務而被起訴。

政府當局

32. 主席提述2001年12月18日會議紀要第16、21及24段，要求政府當局採取適當的跟進行動。鄭家富議員促請政府當局在下次會議前提供委員所要求取得的資料，以供討論之用。

建築物公用部分業權份數的投票權

政府當局

33. 地政總署副署長(法律)澄清，根據自1999年中起生效的現行《大廈公契指引》，公用地方的業主並無任何投票權。至於在1999年中前批核的公契，管理公司須以信託人的形式代業主持有分配予公用地方的業權份數。不過，他承認，在若干舊公契中，建築物公用地方的不可分割業權份數的持有人或會擁有投票權。主席要求政府當局研究委員在2001年12月18日會議紀要第30至35段所引述的個案，並探討如何解決在90年代前的公契中所發現的問題。

業主法團的成立及選舉程序

政府當局 34. 民政事務局首席助理局長(5)證實政府當局會考慮在《建築物管理條例》增訂一個附表，列出成立業主法團的適當程序。

終止建築物經理人的委任所需的業權份數百分率

35. 民政事務局首席助理局長(5)認為，藉一項經由不少於50%須繳付管理費的業權份數的業主通過的決議，才可終止委任建築物經理人，此舉實屬合理。她對降低此百分率表示有所保留。委員同意在後階段再跟進此事。

解決建築物管理糾紛的調解機制

政府當局 36. 就主席查詢可否成立處理輕微糾紛的調解制度，以減輕土地審裁處的工作量，民政事務總署助理署長(4)表示，該署最近曾聯絡兩個調解中心，以研究成立一個非法定調解機制的可行性；建議的安排是讓調解機構在民政事務總署屬下的大廈管理資源中心內提供志願服務，調解業主之間在管理方面出現的糾紛。應主席的要求，民政事務總署助理署長(4)答允向小組委員會匯報有關工作的進展情況。

政府當局 37. 為方便委員進行討論，劉慧卿議員要求政府當局向小組委員會提供資料文件，列明當局就各事項所持立場，並列出提交相關立法建議的時間表，以供委員參考。

III. 下次會議日期

38. 民政事務局首席助理局長(5)在回應主席時表示，政府當局約需一個半月的時間準備所需資料，以供小組委員會進一步考慮。委員同意稍後安排舉行會議的時間。

[會後補註：經小組委員會主席同意，下次會議訂於2002年3月20日(星期三)上午10時45分舉行。]

經辦人／部門

IV. 其他事項

39. 議事完畢，會議於下午4時15分結束。

立法會秘書處
議會事務部2
2002年3月18日