

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(2)1844/01-02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3月20日(星期三)
時間：上午10時45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
葉國謙議員, JP

缺席委員：何俊仁議員
鄭家富議員

出席公職人員：民政事務局首席助理局長(5)
梁悅賢女士

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
石愛冰小姐

經辦人／部門

I. 確認通過會議紀要

[立法會CB(2)1371/01-02號文件]

2002年1月22日會議的紀要獲確認通過。

II. 與政府當局舉行會議

[立法會CB(2)1368/01-02(01)號文件]

2. 委員察悉上述資料文件所載有關政府當局對小組委員會在2002年1月22日上次會議席上所提若干事項作出的回應。

由建於個別地段的獨立洋房組成的洋房類物業業主成立業主立案法團(下稱“業立法團”)

3. 葉國謙議員察悉民政事務局取得的法律意見，有關意見認為，多層大廈單位與建於個別地段的獨立洋房，其所有權的結構和業權的性質均有頗大分別，因此，只是以業主擁有的土地面積或洋房數目釐定業權份數的概念，來取代不可分割的業權份數的概念，並不足以令《建築物管理條例》適用於洋房類物業。他詢問政府當局是否有意擬訂新法例，讓洋房類物業的業主成立業立法團；若然，有關法例的立法時間表為何。

4. 民政事務局首席助理局長(5)回應時表示，政府當局原則上不反對修訂《建築物管理條例》，讓洋房類物業的業主成立業立法團。但根據政府當局取得的法律意見，《建築物管理條例》的條文似乎須作詳細而重大的修改，並作出適應化修訂，才可令《建築物管理條例》適用於洋房類物業的管理。另一方面，由於獨立洋房和多層大廈單位的業權性質基本上有所不同，而且這兩類物業在管理上也有不同的需要，因此，政府或須就獨立洋房的管理草擬一條新法例。由於需要諮詢有關各方及解決多項技術性問題，民政事務局首席助理局長(5)估計草擬有關立法提案大約需要6個月的時間。

5. 葉國謙議員表示，他個人屬意另立法例，讓洋房類物業的業主成立業主法團。他促請政府當局加快進行有關程序。黃宏發議員持不同意見，認為草擬新法例是一項耗費時間及相當困難的工作，因為需要解決許多複雜問題。他認為應先檢討《建築物管理條例》，然後才考慮提交新法例，而政府當局應集中力量先行整理《建築物管理條例》的條文。

6. 主席不同意黃議員的意見，並指出小組委員會業經同意，提供法律架構予洋房類物業業主成立業主法團一事同樣重要。他認為當務之急是讓業主(無論是多層大廈單位或獨立洋房的業主)透過成立業主法團來管理他們的物業。由於此目標與《建築物管理條例》的宗旨一致，因此，《建築物管理條例》的涵蓋範圍應予擴大，將洋房類物業包括在內，如此一來，便不需要制訂新法例。他察悉部分包含洋房類物業的新發展屋邨已獲准成立業主法團。他要求政府當局參考該等個案，並探討可如何對《建築物管理條例》作出修訂，把洋房類物業的特性涵蓋在內，使該類物業的業主可享有成立業主法團的權利，從而對其物業進行集體管理。他建議按地段大小的比例或地段上建築結構所佔面積釐定業主的不可分割業權份數。政府當局答允與律政司研究最能達到此目標的可行方法，並會在6個月內向小組委員會匯報結果。

政府當局

業主法團轄下管理委員會(下稱“管委會”)個別成員的法律責任

7. 黃宏發議員要求政府當局澄清管委會個別成員是否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)澄清，根據有關的法律意見，他們享有相若的地位，因為現行《建築物管理條例》規定，除了該條例中與管委會委員責任有關的條文，或該條例第17(1)(b)條所指明的情況外，業主法團的法律責任不可轉移予管委會個別委員。她進一步指出，現行《公司條例》與《建築物管理條例》的不同之處是，前者含有多項向董事施加個人法律責任(民事責任及刑事責任)的規定。

8. 葉國謙議員察悉政府當局在上述資料文件內舉出近期兩宗法庭個案，藉以說明現行《建築物管理條例》已訂有條文，足以防止把業主法團的法律責任轉嫁予管委會的個別成員；他要求政府當局澄清，根據有關法律意見，現行的《建築物管理條例》有否提供足夠保障，以免管委會個別成員因為以業主法團名義行事而須承擔個人法律責任。

9. 民政事務局首席助理局長(5)澄清，根據《建築物管理條例》第16、17及29條，在一般情況下，業主法團的法律責任不應轉嫁予個別業主或管委會的個別委員。在上述資料文件提述的兩宗個案之中，有關的發展公司或樓宇承建商向法庭申請許可，就《建築物管理條例》下若干有關樓宇管理的事宜，要求業主法團和管委會委員負上責任。法庭就該兩宗個案作出的判決，正好進一步支持此點。上述兩宗判決顯示，政府無須為闡明此立法意圖而修訂《建築物管理條例》。至於小組委員會部分委員建議在《建築物管理條例》內訂立清晰的條文，豁免業主及管委會委員承擔某些民事法律責任，例如因執行業主法團職務而引致的誹謗法律責任，民政事務局首席助理局長(5)表示，政府當局認為不宜在《建築物管理條例》中豁免管委會個別委員所有的法律責任，因為此事不屬於《建築物管理條例》的規管範圍，而且不應純粹因為業主是管委會委員，便豁免其承擔誹謗行為的個人及法律責任。

10. 助理法律顧問4請委員注意《建築物管理條例》第17條，當中規定執行針對法團所作出的判決的法律程序，可在土地審裁處許可下針對任何業主而提起。正如他在2001年12月18日的小組委員會會議上所指出，有關條文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《建築物管理條例》內訂明該等情況。他建議民政事務局提供有關針對管委會個別成員的法庭案件的資料，供委員作參考之用。民政事務局首席助理局長(5)表示，她記憶中並無此類個案，但她會翻查紀錄，並會在會後向委員提供有關資料。她表示政府當局未必可以鉅細無遺地訂明土地審裁處會根據第17條給予該類許可的所有情況。

政府當局

11. 就資料文件第12段建議設立的調解機制，吳亮星議員建議或可向調解組織授予法定權力，使其有權解決大廈管理的糾紛。該等組織的裁決可用以決定管委會成員須否就其在個別事件中採取的行動負上個人責任，然後有關方面才針對他們提出法律行動。此舉有助減少轉介法庭處理的案件數目。民政事務局首席助理局長(5)表示，政府當局現正研究成立一個非法定的調解機制，由調解組織在民政事務總署轄下的大廈管理資源中心提供義務調解服務，藉以解決大廈管理的糾紛。該等調解組織不會具有履行吳議員建議有關職責所需的法定權力。

12. 主席仍認為應在《建築物管理條例》中訂定清晰的條文，規定管委會個別成員在真誠履行業主法團的

權力和職責時，可獲豁免若干法律責任。他以鄭家富議員於2001年12月18日小組委員會會議席上列舉的富康花園個案為例，說明在現行《建築物管理條例》之下，管委會委員不能申請剔除法律行動，因而需要面對有關法律行動的折磨和壓力。他又提述另一宗案例，在該個案中，一名管委會委員在管委會整個會議過程中雖然一直保持緘默，但他與管委會所有其他委員均因為在有關會議席上作出的某項決定而被起訴。主席擔心，業主法團批出的大廈維修合約或會涉及鉅額金錢，隨著該類合約的數目不斷增加，日後亦可能會出現類似的情況。他重申，小組委員會並非鼓吹全面豁免管委會委員的法律責任，但認為當他們代表業主法團真誠地履行及行使業主法團的職責及權力時，他們應該獲得豁免。

13. 何秀蘭議員、劉慧卿議員及葉國謙議員均支持主席的意見。何秀蘭議員建議政府當局參考《人體器官移植(修訂)條例草案》的做法，該條例草案增訂一項新條文，以保障人體器官移植委員會的個別成員，若他們真誠根據該條例行事，便無須就任何民事法律責任或申索承擔責任。何議員促請政府當局為向業主法團提供志願服務的管委會成員提供相若保障。劉慧卿議員及葉國謙議員補充，大部分業主均為普羅市民，並無任何法律背景，對《建築物管理條例》所知亦不多。政府當局應向他們提供更積極而有效的幫助。按主席所提建議在《建築物管理條例》中訂定條文，豁免他們承擔法律責任，肯定有助鼓勵他們參與業主法團的工作。主席指出，即使日後發現管委會的決議因程序出錯而失去效力(例如在有關的業主法團會議上未有取得所需的法定人數)，但管委會的委員不應因為執行有關決議而負上個人法律責任。

14. 民政事務局首席助理局長(5)回應時表示，政府當局明白有需要向業主法團及管委會的成員提供支援，並一直有向他們提供協助。她解釋，政府當局雖認為不宜給予管委會個別委員全面豁免，但會研究作出明文規定，訂明政府當局不會因為管委會個別委員屬於業主法團的代理人，因而要他們在行使和履行業主法團的權力和職責時，就業主法團的集體決定而負上個人法律責任。民政事務局首席助理局長(5)答允就委員提出的建議徵詢法律意見，該等建議包括在《建築物管理條例》內加入達至上述目標的條文，以及在《建築物管理條例》第17條內訂明土地審裁處會在何種情況下許可針對個別業主執行判決。她表示，政府當局亦會參考《人體器官移植(修訂)條例草案》建議的保障條文。

政府當局

政府當局

15. 黃宏發議員提醒政府當局，只可在非常明確、具體及狹義的情況下給予該項對法律責任的豁免，以防出現可能濫用該項豁免條文的情況。他認為政府當局應求取平衡，限制豁免程度以防可能出現濫用豁免條文的情況，同時保障業主豁免承擔若干法律責任，藉以鼓勵他們參與業主法團的工作。吳亮星議員贊同黃議員的意見。劉慧卿議員建議政府當局或可參考公務員獲豁免承擔法律責任的做法。民政事務局首席助理局長(5)向委員保證，政府當局在草擬相關修訂時，會力求取得平衡，以避免可能出現任何濫權情況。

政府當局

16. 主席建議民政事務總署把相關個案及關注事宜轉交民政事務局參考，以便民政事務局可找出問題所在，然後在《建築物管理條例》中提出修訂以解決有關問題。主席補充，由於業主法團批出的某些大廈維修合約涉及鉅額金錢，政府當局有需要為管委會成員設立一套利益申報制度，並將該制度納入擬就《建築物管理條例》提出的修訂之內。他的意見獲得劉慧卿議員支持。

成立業主法團的程序

17. 民政事務局首席助理局長(5)回應主席提出的問題時告知委員，政府當局擬於《建築物管理條例》內增訂一個新附表，列出成立業主法團的適當程序。此外，政府當局正考慮以修訂法例的形式，在《建築物管理條例》內規定成立業主法團時須採用的通知書和委託書的格式。該等措施旨在減少因對《建築物管理條例》所訂程序有不同理解而引起的大廈管理糾紛。

18. 主席表示，民政事務總署在其接觸有關成立和選舉業主法團和管委會的個案中應可找出問題所在及備受關注的事項，而該等問題和事項應在《建築物管理條例》的新附表或修訂中予以處理。為盡量減少糾紛，他要求政府當局在《建築物管理條例》中清楚列明管委會選舉的適當程序，例如主席的權力、提名的最後限期，以及管委會的更換等。在管委會選舉中使用的表格(例如委託書及選票)亦應在《建築物管理條例》內予以訂明。

19. 黃宏發議員持相若意見，並表示為方便成立管委會，政府當局應在新訂的附表內清楚說明業主法團可決定管委會的成員組合，而管委會的秘書及／或司庫則可從外界聘請。政府當局亦應研究統一各項選舉程序，以便在選出其他委員之前可先選出主席、秘書和司庫。改選管委會的程序亦應納入新訂的附表之內。

政府當局

20. 劉慧卿議員要求政府當局修訂管委會的選舉程序，使業主更易明白有關安排，從而鼓勵他們的參與。她建議縮短投票時間及簡化委託代理人的程序。為向業主提供更多支援，民政事務總署的職員應出席有關的選舉，總署亦應即時向業主提供法律意見。劉議員請委員注意一宗由景林邨部分業主就該屋邨管委會選舉提出的投訴[立法會CB(2)1402/01-02號文件]，該宗投訴由當值議員轉介小組委員會跟進。她要求政府當局因應委員就該宗個案提出的關注問題檢討管委會的選舉程序。她指出，如果在選舉進行前不久仍接受提名，但卻沒有足夠時間在選票內印出各個候選人的名字，則類似景林邨個案的混亂情況及投訴仍會出現。葉國謙議員提醒與會各人，管委會的選舉通常不會取得足夠的提名，因此，有關方面在定出提名的最後期限時須作彈性處理。

政府當局

21. 關於管委會的運作情況，黃宏發議員及劉慧卿議員要求在《建築物管理條例》內訂下條文，讓業主可旁聽管委會的會議。主席補充，因業主法團及管委會中止及恢復會議而引起的混亂情況亦應在《建築物管理條例》中作出處理，而新訂的附表則應規定會議文件(例如會議預告)的標準格式。民政事務局首席助理局長(5)表示，政府當局明白有需要就成立業主法團及管委會訂定明確及易於理解的程序，並會就修訂程序的擬稿進一步諮詢小組委員會。她補充，政府當局會嘗試在修訂程序擬稿中解決在上述轉介個案中發現的問題。

為解決大廈管理糾紛設立非法定的調解機制

22. 民政事務局首席助理局長(5)回應黃宏發議員、吳亮星議員及主席提出的問題時澄清，計劃中的調解機制旨在解決因有關各方(包括業主、業主法團及管理公司)對《建築物管理條例》有不同理解而引起的大廈管理糾紛。

23. 吳亮星議員表示，為成功解決有關糾紛，調解人員應由可取得糾紛事件中有關各方尊重和信任的獨立專業人士擔任。他要求政府當局提供額外資料，說明有哪些調解組織會在調解機制之下提供服務，令委員確信會有合適和合資格的調解人員為有需要的人士提供服務。黃宏發議員對此事亦表關注，並要求政府當局澄清調解人員所須具備的資格。

24. 民政事務總署助理署長(4)告知委員，政府當局現正就提供志願調解服務與兩個調解組織(香港和解中心及香港調解會)進行聯絡。該兩個組織的調解人員大部

政府當局

分為律師、測量師及工程師等專業人士，並曾接受調解工作方面的訓練。該兩個組織會根據有關糾紛的性質提供不同背景和經驗的調解人員。由於調解組織現時並無要求其調解人員接受資格評審，任何在某方面具有專業知識並曾接受調解訓練的人士均可成為調解人員。儘管如此，上述其中一個組織已有要求其調解人員接受資格評審。由於該等人士並非專門處理大廈管理的糾紛，上述兩個調解組織現正研究為其轄下調解人員提供這方面的訓練。民政事務總署助理署長(4)向委員保證，政府當局一俟接獲該兩個調解組織提交的詳細建議，會馬上把建議送交小組委員會參閱。主席要求民政事務總署在會後向委員提供更多關於該兩個調解組織的資料。

政府當局

25. 劉慧卿議員表示，她支持設立調解機制，但她與吳亮星議員同樣關注該調解機制的地位及調解人員的資格。民政事務總署助理署長(4)回應劉議員的詢問時澄清，與現時在民政事務總署轄下的大廈管理資源中心提供義務調解服務的其他7個組織一樣，上述兩個調解組織會為業主提供完全免費的服務。根據調解組織的估計，複雜個案的調解工作需要15至16個小時。民政事務總署助理署長(4)答允在接獲該兩個組織提供的聯署建議後，便會向小組委員會提供更多有關調解機制運作情況的資料。

26. 吳亮星議員對案件所需的輪候處理時間亦表關注，並提醒政府當局，調解機制可能每年吸引大量個案，因此必須作出週詳的部署，以便應付對調解服務的沉重需求及有效率地處理該等個案。他建議應只允許有關人士向上述兩個組織的其中一個尋求協助。在取得有關各方同意的情況下，有關會議的磋商過程應予公開，並應向公眾發放有關個案的詳細資料。

27. 為確保調解服務具備有效性和良好的質素，主席建議政府當局在策劃調解機制時應考慮下列事項：

- (a) 大廈管理資源中心亦應直接派遣調解人員解決大廈管理的糾紛；
- (b) 須作出特別安排以處理緊急個案；
- (c) 調解程序會涉及法律責任問題，因為在有關程序使用的資料在日後的法律程序中或會對某一方構成影響；

- (d) 調解人員應在聽取糾紛雙方的意見後才定出本身的意見，而該等意見應可供市民索閱，以便日後就類似的糾紛進行調解時可作參考。

III. 下次會議日期

28. 民政事務局首席助理局長(5)回應委員的查詢時表示，政府當局應可在兩個月的時間內向委員匯報上述工作的結果(讓洋房類物業的業主成立業主法團的建議除外)。委員同意在2002年5月14日(星期二)上午10時45分舉行下次會議，討論政府當局就有待處理事項作出的回應。

IV. 其他事項

29. 議事完畢，會議於下午12時40分結束。

立法會秘書處
議會事務部2
2002年5月10日