

# 立法會 *Legislative Council*

立法會CB(2)2485/01-02號文件

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5月14日(星期二)  
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)  
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：何秀蘭議員  
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)  
梁悅賢女士

民政事務總署助理署長(4)  
黃馮坤儀女士

署理地政總署助理署長  
李婉兒女士

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

## I. 確認通過會議紀要

[立法會CB(2)1844/01-02號文件]

2002年3月20日會議的紀要獲確認通過。

## II. 與政府當局舉行會議

2. 委員察悉，政府當局已提供有關香港調解會及香港和解中心的背景資料，該兩個組織已表示有興趣就解決大廈管理糾紛問題提供志願調解服務[立法會CB(2)1840/01-02(01)號文件]。

3. 委員亦察悉離島區議會議員容詠嫦女士進一步提交的意見書，當中建議政府當局設立一個可以解決糾紛的週全制度而不是設立一個非法定的調解機制，藉以解決大廈管理的糾紛[立法會CB(2)1800/01-02(01)號文件]。

4. 應主席邀請，民政事務局首席助理局長(5)向委員簡介政府當局對委員在小組委員會2002年3月26日上次會議所提3點事項作出回應的要點[立法會CB(2)1839/01-02(01)號文件]。事務委員會其後就政府當局所作回應進行討論，有關討論的要點綜述於下文各段。

### 新落成大廈首間管理公司的任期

5. 委員察悉，政府當局所取得的法律意見認為，如果有關的大廈公契(下稱“公契”)並無明確訂明重新委任首任經理人(首間管理公司)的條文，該首任經理人在首屆任期屆滿後可繼續留任。但業主立案法團(下稱“業主法團”)可根據《建築物管理條例》附表7第7段終止其委任。劉慧卿議員詢問業主法團可如何行使此項權力。民

政事務局首席助理局長(5)回應時表示，業主法團可藉擁有不可分割業權份數不少於50%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)的業主通過決議，終止首任經理人的委任。

6. 劉慧卿議員擔心業主法團很難在業主法團會議上取得擁有不可分割業權份數不少於50%的業主的同意。主席對其擔心的問題亦有同感，並指出雖然業主可委任代理人投票，但實際上很難在大型屋苑的業主法團會議上取得擁有不可分割業權份數不少於50%的業主的同意。他以若干大廈的情況為例，指出即使有70至80%的業主在意見調查中表示支持終止對首任經理人的委任，但仍沒有足夠數目的業主出席為該目的而召開的業主大會，因而無法達到50%業權份數的規定。因此，主席建議政府當局考慮按有關公契的規定，在首屆管理期屆滿後，在為有關目的而召開的業主法團會議上，讓業主以過半數票表決終止首任經理人的委任。

7. 民政事務局首席助理局長(5)回應時表示，上次在2000年檢討《建築物管理條例》時，政府當局已調低終止大廈經理人的委任所需的業權份數有效百分率。政府當局對降低為終止委任首任經理人所需業權份數的百分率表示有保留，因為由擁有少於50%業權份數業主所通過的決議，只能代表少數業主的意見。

8. 主席強調，基本的大前提是，業主應可透過根據公契成立的業主委員會，或根據《建築物管理條例》成立的業主法團，自行決定是否重新委任任期屆滿的首任經理人。他指出，在委任新落成大廈的首任經理人方面，業主並無決定權。政府當局應為他們提供一個簡單而又實際可行的機制，使業主可在首任經理人任期屆滿後終止該名經理人的委任。主席詢問政府當局為何不考慮在大廈公契指引或《建築物管理條例》內增訂一項類似《建築物管理條例》附表7第7段的條文，規定重新委任首任經理人必須獲得擁有不可分割業權份數不少於50%的過半數業主支持。

9. 民政事務局首席助理局長(5)回應時表示，政府當局曾經考慮此方案，但認為倘若重新委任首任經理人須藉擁有業權份數不少於50%的業主通過決議方可進行，則可能比終止委任經理人更為困難，因為在實際情況下，不滿意經理人表現的業主會比滿意經理人表現的業主，較為樂意出席業主法團的會議投票。她指出，如果業主人數不足以通過重新委任首任經理人的決議，大廈管理便可能出現真空情況。在權衡各方面因素後，政

府當局建議保留現有安排，即讓首任經理人在首兩年任期屆滿後繼續留任，直至大廈業主終止其委任為止。

10. 主席及劉慧卿議員認為政府當局似乎是優先考慮如何可方便重新委任首任經理人，因而假設重新委任首任經理人會比終止委任首任經理人更為困難。他們認為，在取得擁有過半數不可分割業權份數業主的支持若有困難，則有關困難對上述兩種情況均可適用。他們認為，終止經理人委任所需的規限準則，不應適用於對首任經理人的重新委任。

11. 主席詢問政府當局有否就出席每次業主法團會議的業主所擁有的業權份數百分率編制統計資料。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，他並無有關的資料。就主席要求他根據以往經驗提供一個估計數字，高級聯絡主任回應時表示，在大型屋苑的業主法團會議中，若規定出席會議的業主須達到合共擁有不可分割業權份數50%以上，是有實際的困難。但在有關的管理委員會(下稱“管委會”)委員努力之下，中、小型樓宇的業主法團會議或可能獲得擁有過半數不可分割業權份數的業主出席。民政事務局首席助理局長(5)補充，業主可以委託代理人的方式在業主法團會議上投票。

12. 吳亮星議員表示，政府當局應詳細研究在現時終止首任經理人的委任所需業權份數百分率的問題上，有否在業主及首任經理人的權益之間取得適當的平衡。他同意要擁有不可分割業權份數不少於50%的業主出席業主法團會議確然不易，而在大部分情況下，有關規定須靠委託代理人投票才可達到。吳議員指出，將終止首任經理人的委任所需百分率降低，其中一個弊端是管委會或會操控決定權。另一方面，現職大廈經理人只須獲得管委會少數委員支持，便可獲得重新委任。吳議員同意，在現實情況下，不滿意經理人表現的業主較有可能出席業主法團會議表達其意見。吳議員認為，應否降低50%業權份數的規限準則，以方便業主管理其樓宇，在現階段實在難以作出結論。他建議政府當局應進一步探討大廈管理的實際問題，以便更準確地評估降低上述規限準則的利弊。吳議員強調，應修訂《建築物管理條例》，以致能平衡業主及大廈經理人兩者的權益，此點至為重要。

13. 吳亮星議員進一步表示，身為房屋委員會(下稱“房委會”)的成員，他有機會參與公共屋邨的管理工作。他表示，房委會推行了一個屋邨管理諮詢計劃，以確保

屋邨管理更有成效和效率。按該計劃，公共屋邨大廈經理人的委任、重新委任及終止委任均由業主／租戶與管理公司在沒有糾紛的情況下進行。他繼而講述屋邨管理諮詢計劃運作情況中有關房委會在公共屋邨委任、重新委任及終止委任大廈經理人的決策程序。他指出在有關的合約屆滿前終止經理人的委任的情況相當罕見，即使業主法團不建議重新委任首任經理人，其後將大廈管理職務由離任經理人移交接任經理人的工作，仍是在暢順的情況下進行。

14. 鄭家富議員表示，重新委任首任經理人須取得擁有不可分割業權份數若干比例的業主支持的規定，可培養業主對大廈管理的正確觀念，讓他們認識自己在大廈管理方面的權利。他指出，如果重新委任經理人需要在業主大會上由擁有指定百分率的業主以決議形式作出決定，則首任經理人將會積極接觸業主，以爭取他們支持其獲得重新委任。鄭議員認為首任經理人要爭取足夠業主親身或以委託代理人的形式投票支持其獲重新委任並不困難。他補充，該項規定可推動業主多參與大廈的管理工作，長遠而言，亦有助促使社會人士較多參與大廈管理工作。

15. 民政事務局首席助理局長(5)回應時表示，終止經理人的委任是大廈管理工作的一項重大決定，應由可親身或委託代理人在為有關目的而召開的業主大會上共同作出。她重申，政府當局只是擔心重新委任首任經理人若必須取得過半數業主支持，但在業主大會上卻沒有足夠數目的業主通過有關決議，大廈管理便可能出現真空情況。就此，她徵詢委員對重新委任首任經理人所需要的不可分割業權份數的適當百分比的意見。

16. 主席指出，與終止委任的情況不同，在業主法團會議上就重新委任首任經理人所需要的不可分割業權份數百分比，不一定需要遵守取得50%過半數的規定。他認為若首任經理人是由發展商按公契規定委任兩年，則有關委任應於兩年後終止。按該觀點，重新委任首任經理人應按照業主法團現時委任經理人的規定。換而言之，在不少於10%業主出席的業主大會中獲過半數票支持，應足以就重新委任經理人一事作出決定。若須更換經理人，可以3個月作為過渡期，以便委任繼任的經理人及安排離任與繼任經理人兩者之間就大廈管理職責進行移交工作。他建議政府當局可對《建築物管理條例》提出所需修訂，以免在該情況下出現管理真空。

17. 主席進一步表示，就發展商以公契委任的首任經理人設立重新委任的機制，對保障業主權益而言是有需要的。他指出，發展商委任的首任經理人通常獲給予相等於業主法團總營運開支10%的酬金。相對來說，以招標形式委任的公共屋邨經理人的酬金僅為2至3%之間。此外，發展商委任的首任經理人大多維護發展商的利益，尤以那些由住用部分及非住用部分組成的大型屋苑的經理人為然。他繼而提述在大廈管理方面或會出現若干損害業主利益的不當行為。

18. 鑒於主席提出的關注事項，劉慧卿議員認為應在《建築物管理條例》內增訂條文，就發展商委任其聯營公司或附屬公司作為大型屋苑發展項目首任經理人的情況作出規管。吳亮星議員表示，若有關委任是循正當程序作出，而監管指引亦屬充分的話，則發展商應獲准進行其合法業務。

政府當局

19. 鑒於委員提出強烈意見及關注事項，民政事務局首席助理局長(5)表示，政府當局會研究是否可以在《建築物管理條例》內就新建大廈或新發展項目重新委任首任經理人一事制訂機制。她答允在切實可行的情況下盡快向小組委員會匯報研究結果。

#### 業主之間不可分割業權份數和管理份數的分配

20. 委員察悉，鑒於小組委員會關注到有個案顯示大廈住用部分和非住用部分(或商用部分)的業主獲分配的不可分割業權份數和管理份數出現“不公平”的情況，政府當局會建議修訂公契指引，規定大廈的不可分割業權份數和管理份數須根據建築樓面面積，而非樓宇價值來釐定。委員對政府當局的建議表示歡迎。

#### 管理委員會個別委員的法律責任

21. 助理法律顧問4表示，政府當局已就管委會個別委員的法律責任問題提出兩個方案，供小組委員會考慮。第一個方案是在《建築物管理條例》內訂明業主法團轄下管委會的個別委員不會純粹因為身為委員，便要就業主法團根據《建築物管理條例》所作既非越權亦非侵權的集體決定而負上個人法律責任，惟《建築物管理條例》中與個別委員責任有關的特定條文(例如：第11(3)、12(4)、27(3)、40(A)(2)及40(B)(2)條)所涵蓋的情況，則屬例外。該方案可讓管委會的委員根據《建築物管理條例》的相關法定條文向法院申請頒令，藉以剔除指控。但該等在《建築物管理條例》的條文或會限制管

委會委員可以申請剔除指控的情況，因為若沒有此等法定條文，在案例法中或有可予援引的個案。在此情況下，法庭在決定是否頒令剔除指控時，便失去了援引案例法的酌情權。另一個方案是保留已有既定的“案例法”基礎，由法庭考慮在不斷演變的案例法中發展而成的各項因素。助理法律顧問4表示，小組委員會應從政策角度研究該兩個方案。

22. 委員普遍認為應在《建築物管理條例》中明文規定可向法庭申請頒令剔除指控的基礎。鄭家富議員及劉慧卿議員指出，本著誠意參與或從事管委會工作的業主不應純粹因為身為管委會委員，便要就業主法團的集體決定負上法律責任。

23. 吳亮星議員表示，政府當局的目標，應是確保免除管委會委員民事及刑事責任的法定條文，不會導致該等委員擁有無須承擔相應法律後果的不受制約權力。民政事務局首席助理局長(5)回應時表示，管委會委員應根據《土地審裁處規則》第11條或《高等法院規則》第18號命令第19條規則，申請將其名字從有關的訴訟中剔除。土地審裁處或高等法院其後會根據其對《建築物管理條例》的法定條文的詮釋作出裁定。

24. 劉慧卿議員詢問，針對管委會委員提出的法律程序會否隨剔除命令的頒發而終止。主席指出，提出有關法律程序的管理公司或發展商或會對土地審裁處或高等法院就申請將管委會委員名字從有關的訴訟中剔除所作出的裁定提出上訴。劉議員表示，在此等情況下，法例對管委會委員的保障仍然有限。助理法律顧問4表示，《土地審裁處規則》第11條將酌情權授予土地審裁處，使其可將管委會委員的名字從訴訟程序中剔除，無須有關的管委會委員提出申請。憑藉《高等法院規則》第18號命令第19條規則，高等法院亦擁有可如此行事的酌情權。鄭家富議員表示，如果在《建築物管理條例》明文提供保障，使管委會委員無須就業主法團的集體決定承擔法律責任，便有可能減低其後法律程序所涉及的費用。此等明文規定亦會有助土地審裁處或高等法院行使其將管委會委員的名字從有關訴訟中剔除的酌情權。

#### 設立非法定的調解機制解決大廈管理的糾紛

25. 應主席邀請，民政事務總署助理署長(4)向委員簡介政府當局與香港和解中心及香港調解會就該兩個組織在民政事務總署轄下的大廈管理資源中心(下稱“資源中心”)提供義務調解服務所進行聯絡工作的進展。她特別提述政府當局正就各項細節安排與該兩個組織進行討

論，而有關討論會集中於3個備受關注的範疇，即符合資格的調解人員數目、調解人員的資歷及調解方式是否解決大廈管理糾紛的有效方法。政府當局打算以試驗性質邀請該兩個組織各自處理兩宗由當局選定的大廈管理糾紛個案。政府當局會評審該兩個組織的調解服務成效，然後才決定日後的工作路向。

政府當局  
政府當局

26. 吳亮星議員及劉慧卿議員對進行試驗計劃，以評估該兩個組織在資源中心所提供的調解服務的質素及成效表示支持；他們並要求政府當局稍後向小組委員會匯報有關工作的進展。鑒於調解人員或須耗用10至20多個小時處理一宗複雜的大廈管理糾紛個案，劉議員建議政府當局向該兩個組織清楚說明他們在資源中心持續提供免費調解服務的條款及安排。吳議員亦提出相若的關注事項。他要求政府當局就免費調解服務在質素和數量兩方面，提供進一步的資料。

27. 民政事務總署助理署長(4)回應時表示，政府當局已向該兩個組織清楚表明，當局預期他們在資源中心就有關大廈管理事宜的糾紛向業主法團或管委會提供免費的調解服務，而此種服務與其他專業團體在資源中心提供的志願服務相若。

28. 就離島區議員容詠嫦女士進一步提交的意見書，劉慧卿議員詢問，作為出現糾紛的其中一方的管理公司往往處於上風，若他們拒絕調解，調解機制可達致的成效為何。民政事務總署助理署長(4)回應時表示，管理公司與業主彼此處於均勢，對調解機制的成效並不一定是最具影響的因素。民政事務總署助理署長(4)引述勞資審裁處解決勞資糾紛的經驗為例，說明談判雙方處於均勢，並非進行成功調解的必備條件。

29. 鄭家富議員表示，長遠而言，期望由幾個志願機構持續就大廈管理的糾紛提供調解服務是不切實際的。他認為，為推動業主參與大廈管理工作，政府當局應擔當一個積極的角色，向管委會及業主法團提供支援服務，以解決業主與發展商或管理公司之間的糾紛。民政事務局首席助理局長(5)回應時表示，長遠而言，政府當局在解決大廈管理糾紛中所擔當的角色，是一個必須獨立處理的重大問題。在現階段，政府當局認為值得先嘗試以志願調解服務解決大廈管理的糾紛。

30. 主席認為，資源中心的職員應可擔當一個重要的角色，就是向業主法團及管委會委員提供意見，以解決有關大廈管理的輕微糾紛。若此等輕微糾紛未能獲得解決，便須提供免費的調解服務。主席建議，為進行長



遠的規劃，政府當局應對免費調解服務及資源中心提供的各類支援服務的成效，進行監察及評估。

未來路向

政府當局

31. 在回應劉慧卿議員時，民政事務局首席助理局長(5)表示，政府當局正因應小組委員會提出的意見及建議，研究對《建築物管理條例》作出一些有需要的修訂。她表示政府當局可在2002年7月向小組委員會提出相關的初步立法建議，其中包括為改善成立業主法團的程序所提出的修訂。

**III. 下次會議日期**

32. 委員同意在2002年7月8日上午10時45分舉行下次會議。

**IV. 其他事項**

33. 議事完畢，會議在下午12時25分結束。

立法會秘書處  
議會事務部2  
2002年7月4日