

立法會

Legislative Council

立法會CB(2)2783/01-02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7月10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)
何俊仁議員
吳亮星議員, JP
劉慧卿議員, JP
鄭家富議員
葉國謙議員, JP

缺席委員：何秀蘭議員
黃宏發議員, JP

出席公職人員：民政事務局首席助理秘書長(5)
梁悅賢女士

民政事務總署助理署長(4)
黃馮坤儀女士

民政事務局助理秘書長(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)2485/01-02號文件]

2002年5月14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)2520/01-02(01)號文件]

2. 應主席邀請，民政事務局首席助理秘書長(5)表示，有關根據大廈公契(下稱“公契”)或業主立案法團(下稱“業主法團”)與經理人訂立的管理合約委任的大廈經理人的終止委任事宜，政府當局已就小組委員會提出的關注事項及建議進行研究。她向委員簡介政府當局提出的初步建議，內容如下——

- (a) 若公契或管理合約已訂明經理人的首個任期，則在該段指明期間內，業主法團只可按照《建築物管理條例》附表7第7段的規定，終止經理人的委任；
- (b) 在公契或管理合約訂明的首個任期屆滿後，業主法團可就委任新經理人事宜，根據《建築物管理條例》附表3第3(3)段召開業主大會，並藉多數票委任新經理人及終止委任現任經理人。為免大廈出現無人管理的情況，新經理人的委任期應在現任經理人的委任期終止後翌日生效；
- (c) 若公契或管理合約並無訂明首個任期，則須待經理人任滿首兩年後，業主法團方可循上文(b)段所載程序終止其委任；及
- (d) 若業主法團未有循上文(b)段所載程序委任新經理人，則無論是在首個任期之內或之後，業主法團均須按照《建築物管理條例》附表7第7段的規定，方能終止經理人的委任。

終止私人大廈首任經理人及其後的經理人的委任

3. 主席表示，他認為上文第2(b)段載述的初步建議符合大廈公契指引(下稱“公契指引”)的精神，而公契指引規定，根據公契委任的首任經理人的任期不得超過兩年。如實施該建議，則在不少於10%業主出席的業主大會上，業主法團一旦取得過半數票支持，便可藉決議在首任經理人首個任期屆滿後終止該名經理人的委任，但新經理人的委任期須在現任經理人的委任期終止後翌日生效。

4. 劉慧卿議員指出，在若干情況下，私人大廈的業主或有意終止首任經理人的委任，但卻不打算馬上委任新的經理人。

5. 民政事務局首席助理秘書長(5)回應時表示，如果決定終止委任現任經理人(不論是公契所指明的首任經理人或是其後由業主法團委任的經理人)，卻沒有立即委任新經理人，便可能令大廈出現無人管理的情況。政府當局認為，業主法團在作出該項重要決定時，必須按照《建築物管理條例》附表7第7段的規定，取得合共擁有大廈不可分割業權份數超過50%的過半數業主(有權投票者)的支持。在該情況下，業主法團須藉取得擁有不可分割業權份數不少於50%的業主通過的決議，方可解僱首任經理人或其後的經理人，而非按上文第2(b)段所載建議，只須獲過半數出席業主大會的業主投票通過便可。她指出，按照《建築物管理條例》附表7第7段的規定，小型大廈的業主法團有酌情權終止其大廈經理人的委任，並讓其管理委員會(下稱“管委會”)負起管理大廈的責任。

6. 吳亮星議員詢問有關委任新經理人及終止委任現任經理人的安排。他詢問業主法團是否可在不同的會議上委任新經理人及終止現任的經理人的委任。

7. 民政事務局首席助理秘書長(5)回應時表示，當局的建議基本上是為了確保有關樓宇不會出現無人管理的情況。政府當局無意訂明業主法團委任新經理人及終止委任現任經理人的決定須在同一會議中作出。政府當局唯一關注的是，若推行新機制，業主法團必須根據《建築物管理條例》附表3第3(3)段的規定委任新的經理人，而新經理人的委任期須在現任經理人的委任期終止後翌日生效。

8. 主席強調，《建築物管理條例》擬增訂的有關條文應採用明確字眼，以充份達致提供新機制的目的，讓業主法團可在公契或管理合約訂明的首個管理期屆滿

政府當局

後，終止有關經理人的委任。他指出，修訂建議應訂明新經理人的委任期須在現任經理人的委任期終止後翌日生效的規定，以及就此事而召開的業主大會的法定程序和相關安排。他提醒政府當局，有關條文在草擬或技術方面一旦出現問題，便可能令發展商及經理人得以根據法律原則挑戰業主法團作出的決定。為此，主席建議政府當局應提供適當的參考資料及指引予業主法團及管委會遵守。他認為最好在同一次業主大會上通過新經理人的實際委任及終止現任經理人的委任。民政事務局首席助理秘書長(5)答允考慮主席的意見。

9. 何俊仁議員詢問，終止首任經理人或其後任何經理人的委任的擬議新機制是否適用於現有的大廈。主席指出，只要首任經理人首兩年的任期屆滿，擬議新機制便告適用。由於該建議對現時終止委任經理人的情況會帶來重大改變，私人大廈大部分業主將會歡迎該建議，但預期發展商及管理公司會提出反對。

10. 何俊仁議員質疑業主法團在未能確定能否終止現任經理人的委任的情況下，能否有效地進行委任新經理人的工作。

11. 主席表示，在實際情況中，大部分業主法團會進行意見調查，以確定業主的主流意見，然後才展開招標工作，挑選下一任的新經理人。業主法團在業主大會上獲擁有不可分割業權份數超過50%的業主通過終止委任現任經理人的決定後，才會對新經理人作出實際委任。

12. 助理法律顧問4指出，根據《建築物管理條例》附表7第7(5)(c)段的規定，如果在前3年內有前任經理人的委任被終止，則現任經理人的委任不可被中止。如果繼任的經理人在服務不足3年內被中止委任，又或在合約有效期不足3年的管理合約屆滿後被中止委任，上述條文便告適用。

13. 民政事務局首席助理秘書長(5)解釋，政府當局為推行新機制對《建築物管理條例》提出修訂建議時，會同時將附表7第7(5)(c)段廢除。對於現行未有訂明首屆任期時間的公契及管理合約，她解釋，上文第2(b)段所載程序在有關經理人首兩年管理期屆滿後才告適用。但如果公契或管理合約內指明的首屆管理期長過兩年，則上文第2(b)段所述安排在該訂明期限過後才告適用。

14. 大部分委員表示支持政府當局就終止委任首任經理人及其後的經理人所提出的建議。主席認為，終止委任經理人的決定，與解散業主法團的決定的重要性相

政府當局

若。應其建議，民政事務局首席助理秘書長(5)答允重新考慮應否將實施擬議新機制所需要的業主百分比更改為20%，以便與業主大會上通過解散現有業主法團的決議所需要獲得的業主百分比一致。

在管理合約屆滿前終止繼任經理人的委任

15. 主席認為，就終止委任表現不佳的經理人而言，業主法團應無須遵守《建築物管理條例》附表7第7段的規定。反之，應准許業主法團運用管理合約訂明的相關條款，例如就終止委任給予3個月的通知。他指出，透過招標程序委任的繼任經理人如果表現欠佳，業主法團應有權終止其委任。他認為就終止經理人的委任而言，即使繼任經理人的管理合約尚未屆滿，亦只需取得一個較低的不可分割業權份數百分比(例如20%)，便可終止其委任。

16. 民政事務局首席助理秘書長(5)回應時解釋，政府當局認為，就大廈管理而言，在管理合約屆滿前終止經理人的委任是一項重大決定，因此，是項決定應獲過半數業主表決支持。她指出，如果實施上文第2(b)段所載關於新機制的建議，業主法團便可簽訂年期短於3年的大廈管理合約。如果只憑出席業主法團大會的業主的過半數人士支持，即可在管理合約屆滿前的任何時間終止有關合約，此舉或會導致頻頻轉換物業經理人，從而影響私人樓宇業主的利益；特別是在現行管理合約屆滿前終止有關合約的決定，只是由出席業主法團大會的業主的過半數人士所作出，而此等人士可能在有關大廈全體業主中只佔少數。為保障業主的利益，政府當局建議，如果在現有合約屆滿前終止經理人的委任，有關決定須由合共擁有不少於50%不可分割業權份數的業主作出，以保障業主的利益。

17. 何俊仁議員指出，以往曾出現若干個案，管委會將現任經理人的管理合約續期兩或3年，但並無諮詢業主或在業主會議上通過有關決議。他表示，必須適當地平衡各方利益，並須顧及各種不同的情況。何議員認為應按比例修訂在管理合約屆滿前終止委任經理人所需要的不可分割業權份數百分比，即如果實施上文第2(b)段所述的擬議新機制，必須取得擁有不可分割業權份數不少於20%的業主同意。

18. 主席贊同何俊仁議員的意見。他指出，如果業主與管委會對終止委任經理人持相反意見，他同意須由擁有不少於50%不可分割業權份數的業主藉決議作出決定。但如果管委會只是按管理合約條款終止委任表現極

政府當局 差劣的經理人，他看不到為何規定須由不少於50%不可分割業權份數的業主作出有關決議。主席要求政府當局考慮就此種情況訂定一個較低的標準。

政府當局 19. 民政事務局首席助理秘書長(5)重申，如果實施終止委任經理人的擬議新機制，則《建築物管理條例》附表7第7(5)(c)段的規定便不再適用。因此，政府當局認為，在合約期內終止委任現任經理人的任何決定，不應只憑出席業主法團大會的業主藉過半數票作出。她強調，有需要避免經常轉換經理人，除非這是合共擁有不少於50%不可分割業權份數的業主所作出的決定。無論如何，政府當局會考慮委員的意見。

設立非法定的調解機制解決大廈管理的糾紛

20. 主席詢問關於設立非法定調解機制解決大廈管理糾紛的工作進展。何俊仁議員建議，政府當局應研究在法例中賦權土地審裁處將大廈管理的糾紛轉介在民政事務總署轄下營運的調解機制進行和解，以節省就該類糾紛提出法律程序所引起的鉅額法律費用。

21. 民政事務局首席助理秘書長(5)回應時表示，政府當局須評估非法定的調解機制在解決大廈管理糾紛方面的成效，然後才制訂建議，供委員考慮。她指出，現有的調解組織並無規定其調解員必須獲得認可；現時具備專業知識的人士在接受若干調解訓練後便可成為調解員。此外，據香港和解中心及香港調解會表示，現時符合資格處理大廈管理糾紛的調解員為數不多。

政府當局 22. 民政事務總署助理署長(4)補充，政府當局正與香港和解中心及香港調解會進行磋商，商討有關該兩個組織在民政事務總署轄下的大廈管理資源中心提供免費調解服務的細節安排。當局將向該兩個組織提供合共8宗糾紛個案，讓他們評估此等個案是否適宜進行調解，以及提供適當的調解員及調解服務。此外，該兩個組織已答應在2002年7月、8月及9月就調解服務舉辦宣傳工作坊；該兩個組織若評定該8宗個案適宜進行調解，將會邀請有關個案的有關人士出席參與這些宣傳工作坊。政府當局將會評估該等糾紛個案的免費調解服務的成效，然後向小組委員會匯報有關情況。她補充，該兩個組織至今仍未確定可提供多少名合資格的調解員處理大廈管理的糾紛。

業主之間不可分割業權份數和管理份數的分配

23. 主席詢問政府當局是否已對公契指引作出修

政府當局 訂，規定大廈業主之間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。民政事務局首席助理秘書長(5)回應時證實政府當局已就公契指引作出相關的修訂。應主席的要求，民政事務局首席助理秘書長(5)答允向小組委員會提供公契指引修訂本及根據公契指引修訂本登記的首份公契的複本。

其他事項

24. 何俊仁議員表示，《建築物管理條例》的條文有不足之處，他會在夏季休會期間擬備清單，以供小組委員會考慮。

政府當局 25. 何俊仁議員進一步表示，許多業主並未知悉近日有關建築物安全及保險等事宜的法例在修訂後，引致在大廈管理及維修方面出現的相關規定。他建議政府當局安排簡介會及印發資料單張，方便業主遵行有關規定。民政事務局首席助理秘書長(5)答應跟進此事。

政府當局 26. 劉慧卿議員提述近期一宗個案，藉以說明有需要制訂較明確的指引，以便民政事務總署的前線員工協助業主成立業主法團及管委會。葉國謙議員對此亦表關注，並補充表示，聯絡人員應在有關過程中更主動地向業主提供意見。民政事務局首席助理秘書長(5)答應跟進此事。

公眾諮詢

政府當局 27. 劉慧卿議員及鄭家富議員強烈認為，除徵詢各專業團體及商會的意見之外，政府當局亦應就擬議新機制及對《建築物管理條例》作出的其他修訂諮詢業主、業主法團及其他相關人士。民政事務局首席助理秘書長(5)答應考慮委員的意見。

未來路向

28. 主席詢問關於修訂《建築物管理條例》的其他立法建議的工作進度。民政事務局首席助理秘書長(5)表示，根據律政司的意見，《建築物管理條例》或須作大幅修訂，才可適用於洋房類物業的管理。政府當局建議另行處理有關洋房類物業成立業主法團的相關立法建議，以免令其他業經討論的法例修訂建議受到延誤。何俊仁議員告知委員，近期一宗法庭案件對根據共有發展概念發展的洋房類物業群成立業主法團一事帶來深遠的影響。應主席的要求，何議員答允提供該宗法庭案件的資料，供小組委員會及政府當局參考。

[會後補註:該宗法庭案件的資料其後在2002年7月18日隨立法會CB(2)2622/01-02(01)號文件送交委員參閱。]

29. 政府當局答允就下列事項提供初步建議，供下次會議討論之用——

- (a) 在進行諮詢後提供上文第2(b)段所述的新機制；
- (b) 在《建築物管理條例》內明文豁免管委會委員承擔因業主法團的集體決定所引起的若干法律責任；
- (c) 在《建築物管理條例》內加入一個新附表，說明成立業主法團及委任管委會的會議程序；及
- (d) 建議賦予業主法團以下權力：如果業主不負責任或不知所踪，未有支付其應分擔的樓宇改善費用，業主法團可向樓宇安全貸款計劃申請貸款，以便進行必需的樓宇管理工作。

III. 下次會議日期

30. 委員同意在2002年9月26日(星期四)上午10時45分舉行下次會議，討論政府當局提出的初步立法建議。

IV. 其他事項

31. 議事完畢，會議在下午12時15分結束。

立法會秘書處
議會事務部2
2002年9月17日