

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(2)2251/00-01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5月23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
何俊仁議員
黃宏發議員, JP
鄭家富議員
葉國謙議員, JP

缺席委員：蔡素玉議員

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. 上次會議的續議事項

[CB(2)1606/00-01(01)號文件及立法會 CB(2)1606/00-01號文件的附錄]

持有可分割份數的洋房類物業業主成立業主立案法團

政府當局已就委員在上次會議上所表達的關注事項作出回應[CB(2)1606/00-01(01)號文件]，但鄭家富議員對當局的回應大表失望，尤其是把洋房類物業納入《建築物管理條例》的規管範圍此點，當局的回應實在叫他失望。他認為，儘管委員認為有需要擴大該條例的涵蓋範圍，並就此方面提出了各項建議，政府當局仍沒有採取任何行動，實在令人遺憾。他要求政府當局在切實可行的範圍內，盡快徵詢律政司的意見。

2. 民政事務局首席助理局長(5)回應時解釋，在2001年4月27日會議後，民政事務局及民政事務總署曾與律政司進行初步討論。所取得的初步意見是，根據《建築物管理條例》，業主立案法團(“業主法團”)的決議過程是以不可分割份數的擁有權為前提。另一方面，洋房類物業業主所擁有的洋房座落以可分割份數標誌的不同地段。因此，不論就業權的組成或物業的性質來說，洋房類物業都有別於分層建築物，不能歸入該條例的涵蓋範圍。他指出，分層建築物與座落不同地段的洋房有所不同，分層建築物的單位業主須共用包括升降機、走廊、樓梯和天台在內的公用部分。民政事務局首席助理局長(5)補充，政府當局亦會考慮應否把洋房類物業的管理事宜納入該條例的規管範圍。鑒於各方對此事意見分歧，政府當局在現階段並未得出任何結論。

3. 何俊仁議員承認，把《建築物管理條例》的規管範圍擴大至包括洋房類物業會有嚴重和複雜的影響。然而，他強調，政府當局在研究此事時應顧及先前所作的政策承諾，即協助業主成立業主法團，以致長遠而言，能使建築物獲得更妥善的管理。他指出，洋房類發展項目中各間洋房的業主須共用公用部分，包括建築物、康樂、體育及交通設施等。何議員亦指出，有些在不同地段興建的小型屋宇獲准根據地政總署轄下法律諮詢及田土轉易處（“田土轉易處”）所確認的文書成立業主法團。何議員建議，田土轉易處應確保新建私人建築物的公契訂明發展項目中每個單位或每間洋房及公用部分所佔的不可分割份數數目。

4. 主席提出類似的看法。他指出，《建築物管理條例》曾在1993年及2000年作出修訂，以配合社會在建築物管理方面不斷轉變的需要。他建議，為使洋房類物業業主的權益獲得相同保障，政府當局應考慮在下次修訂該條例的立法工作中，把洋房類物業納入該條例的規管範圍。主席強調，政府當局不應純粹基於法律上的技術細節，便豁免把洋房類物業的管理事宜納入該條例的規管範圍。黃宏發議員認為，私有共有的概念可應用於《建築物管理條例》，使該條例亦涵蓋在不同地段興建而位置相近的類似建築物。何俊仁議員同意有需要應用“共同發展”的概念，以便成立單一的業主法團，負責一併管理座落不同地段的小型屋宇。倘若成立不同的業主法團，該等業主法團在謀求方法解決建築物管理問題時將難以達成共識。

洋房類物業由發展商持有大部分不可分割份數

5. 何俊仁議員認為，一些發展商透過擁有發展項目的公用部分而持有大部分份數，卻無法律責任繳付有關份數的管理開支，此種情況並不公平。雖然他同意政府當局若以立法措施推翻公契的條款，必須審慎行事，但《建築物管理條例》附表7已有條文具有推翻公契內不合理條款的效力。何議員指出，倘若經理人由持有大部分份數的發展商根據公契委任，而該發展商又有權為所有其他目的而投票，則業主不大可能組成業主法團以終止經理人的委任。他促請政府當局在《建築物管理條例》加入適當並具凌駕效力的條文，以保障單位業主的權益。

6. 葉國謙議員贊成進一步修訂《建築物管理條例》，以方便業主成立業主法團。他同意何俊仁議員的意見，認為發展商如憑藉公契持有大部分份數，卻沒有法律責任繳付該等份數的管理開支，該等發展商在成立業主法團的決議中不應有權投票。

7. 主席認為，如發展商或經理人持有不可分割份數，卻無法律責任繳付有關份數的管理開支，讓他們就增加管理費的建議投票並不合理。他亦指出，如發展商以託管形式把所擁有的公用部分轉交另一人，而該人又無法律責任繳付管理費，卻有權在業主法團的會議上投票，則會出現複雜的問題。

8. 民政事務局首席助理局長(5)回應時強調，如以立法措施推翻公契的條文，必須採取針對性的方法，以收窄受影響的範圍。他指出，《建築物管理條例》在1993年作出的有關修訂，只適用於該條例附表2所訂的管理委員會(“管委會”)會議程序和附表3所訂的業主法團會議程序。根據在2000年制定的修訂條例，無需承擔法律責任繳付管理開支的份數，在終止委任建築物經理人的決議上並不附帶任何投票權。該等修訂並無影響發展商和業主根據公契所享有的業權。他強調，公契是發展商與業主之間訂立的私人協約，政府當局若以立法措施推翻公契的條款，必須審慎行事。

9. 黃宏發議員指出，公契的條文由發展商建議，並由田土轉易處審批，首名買家一經簽署購買有關物業單位的法律文件，公契的條文即算敲定。該等公契通常會訂明由發展商擁有發展項目的公用部分及停車場(如有的話)，藉此把大部分份數分配予發展商。黃議員認為，倘若份數的分配或公契的條文顯然並不公平，法例應提供機制，令該等條文失效。他建議政府容許為混合發展項目的商業和住宅單位分別註冊公契，以保障單位業主的權益。

10. 民政事務局首席助理局長(5)解釋，田土轉易處會根據內部指引，評估公契所建議的份數分配方式，該等內部指引訂明應考慮有關發展項目不同單位當時的市場價值。他表示，由田土轉易處向委員解釋審批公契的準則更為恰當。

11. 葉國謙議員認為，政府當局應訂立獨立而具透明度的機制，以監察和修訂公契的不公平條文。何俊仁議員建議，經民政事務局或法庭批准後，業主法團可藉決議修訂公契的不公平條文。主席亦建議，政府當局應檢討混合發展項目的公契應否分別訂明商業和住宅單位的管理開支。主席進一步建議，小組委員會在日後會議上，應與田土轉易處討論審批公契的準則，以及訂立機制監察和修訂公契的事宜，委員對此表示贊同。

管委會的委任

政府當局

12. 何秀蘭議員指出，該條例第3(2)(b)條現時的草擬方式未必可清楚說明，在合計擁有50%份數的業主反對委任管委會的情況下，管委會是否可由合計擁有30%份數的業主決議委任。主席及何俊仁議員均認為，倘若合計擁有50%份數的業主提出反對，決議案根本不會獲得通過。然而，主席要求政府當局考慮可否進一步改善草擬方式，以確保該條文的涵義清晰明確。

II. 其他事項

小組委員會將研究的事項

大廈管理審裁處

13. 何俊仁議員建議，政府當局應成立一個以審裁處形式運作的機制，以調解發展項目業主之間因建築物管理方面的小問題而引起的糾紛，例如上層單位滲水引致兩名單位業主發生爭執。

代表

14. 黃宏發議員認為應修改獲委任代表在業主法團會議上的投票程序。他認為，單位業主應有權要求就某項決議案進行投票，並押後舉行會議，以便業主有充分時間投票。主席表示，不同的業主法團會採用不同形式的委託書。他建議政府當局檢討把獲委任代表計入法定會議人數及審核投票結果的程序。

委任管委會的程序及業主法團的會議程序

15. 黃宏發議員建議全面檢討召開首次業主會議以委任管委會的程序。他認為應為單位業主提供更具透明度的投票程序及更長的投票時間。何秀蘭議員表示，根據現行制度，除參與召開業主會議以委任管委會的程序的人士外，其他人實難以獲選加入管委會。何俊仁議員認為，《建築物管理條例》應就管委會成員的提名和投票訂明一套劃一的程序。主席及葉國謙議員均同意全面檢討選舉管委會成員及進行業主法團會議的安排和程序。

16. 委員同意，小組委員會會在日後會議上就上文提及的事宜進行討論。

經辦人／部門

下次會議日期

17. 主席告知委員，截至2001年6月22日，小組委員會共接獲14份意見書。委員同意在2001年7月9日下午4時30分舉行的下次會議上與團體代表會晤。

18. 議事完畢，會議於下午12時35分結束。

立法會秘書處
2001年8月30日