

立法會

Legislative Council

立法會CB(2)2250/00-01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4月27日(星期五)
時 間 : 上午8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)
何秀蘭議員
鄭家富議員
葉國謙議員, JP

其他出席議員 : 李柱銘議員, SC, JP

缺席委員 : 何俊仁議員
黃宏發議員, JP
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. 確認通過會議紀要

[立法會CB(2)1303/00-01號文件]

2001年4月4日會議的紀要獲得確認通過。

II. 《建築物管理條例》(第344章)檢討工作的範圍和進展

2. 民政事務局首席助理局長(5)回應主席時表示，政府當局曾就《建築物管理條例》提出重大法例修訂，該等修訂已在2000年6月獲立法會通過。當局亦成立了由民政事務總署署長擔任主席的跨部門督導小組，負責監察《2000年建築物管理(修訂)條例》的施行情況。在2001年2月21日的人事編制小組委員會會議上，政府當局曾答應委員的要求，在2002年2月／3月向民政事務委員會提交文件，講述《建築物管理條例》的檢討工作。雖然他個人對於現時是否適宜就該條例進行另一次主要修訂工作有所保留，但政府當局仍然歡迎議員就此方面提出意見。民政事務局首席助理局長(5)補充，政府當局就《建築物管理條例》進行檢討的範疇，與立法會CB(2)1367/00-01號文件附錄所載小組委員會將討論的主要事項相同。就此，委員察悉政府當局已就小組委員會將討論的主要事項作出整體的回覆[CB(2)1367/00-01(01)號文件]。

III. 業主立案法團的成立

[CB(2)1367/00-01(01)及(02)號文件]

把洋房類物業的管理納入《建築物管理條例》的規管範圍

3. 委員一致同意《建築物管理條例》的規管範圍應擴大至包括洋房類物業(例如大嶼山愉景灣、元朗錦綉花園及大埔康樂園)的管理。李柱銘議員建議修訂該條例

第2條中“建築物”一詞的定義，使該詞不單包括擁有不可分割份數的多層建築物單位，亦包括座落擁有可分割份數的地段的洋房。李議員認為，愉景灣、康樂園及錦綉花園一類的物業應設有業主立案法團(“業主法團”)，參與該等物業的管理工作。葉國謙議員同意李議員的見解。他表示，政府當局應確保所有物業業主(包括洋房的業主)享有成立業主法團的權利，讓他們可按照《建築物管理條例》集體管理他們的物業，保障業主的最佳利益。

4. 民政事務局首席助理局長(5)回應時表示，根據《建築物管理條例》，業主法團的決議過程是以不可分割份數的擁有權作為前提。洋房類物業業主所擁有的是土地地段或可分割份數，名下持有的物業是洋房而非分層建築物單位。依他之見，不論就業權的組成或物業的性質而言，洋房類物業都不能歸入《建築物管理條例》的涵蓋範圍。事實上，《建築物管理條例》(前稱《多層大廈(業主法團)條例》)旨在方便建築物的單位業主成立法團，並就該等建築物的管理作出規定。洋房並非分層建築物單位，洋房類物業的管理性質近似土地管理而非建築物管理。雖然《建築物管理條例》在1993及2000年均作出了重大修訂，但該條例的原有目的依舊不變。他補充，立法會主席在審閱《2000年建築物管理(修訂)條例草案》某些擬議委員會審議階段修正案時，曾裁定“這些修正案旨在把條例的適用範圍擴及一種新類型的建築物——洋房類物業，而條例及條例草案均沒有涵蓋這類建築物。這些修正案與條例所涵蓋、使分層建築物或分層建築羣獲得有效的管理的主題無關”。

5. 民政事務局首席助理局長(5)又表示，如洋房類物業的擁有權一如分層建築物，由不可分割的份數組成，當局不會禁止業主根據《建築物管理條例》成立業主法團。如非上述情況，洋房類物業的管理事宜則不能根據《建築物管理條例》處理。

6. 鄭家富議員不滿政府當局的答覆。他促請政府當局從政策角度，考慮把《建築物管理條例》的規管範圍擴大至包括洋房類物業。為配合方便成立業主法團的政策，政府當局應修訂《建築物管理條例》，使該條例涵蓋洋房類物業業主成立業主法團的事宜。他認為有良心的發展商會以不可分割的份數為基礎組成洋房類物業的擁有權，但其他發展商則可能利用公契訂立不公平的條件及條款，限制洋房業主成立業主法團。

7. 李柱銘議員指出，在處理管理洋房類物業的事宜時，政府當局不應受《建築物管理條例》中“建築物”這個定義狹窄的詞語所限制。他認為在各大政黨的支持

下，政府當局應顯示堅定的立場，並要求發展商合作，協助洋房類物業的業主成立業主法團。對於政府當局在文件提及在錦綉花園設立管理諮詢委員會一事，他同意當局已邁出積極的一步。然而，政府當局應設法建立更多類似機制，管理洋房類物業。

政府當局

8. 葉國謙議員表示，雖然他欣賞政府當局成功協助設立管理諮詢委員會，但政府當局應探討為洋房類物業成立業主法團是否可行，作為長遠的解決辦法。他補充，鑒於房屋協會轄下屋邨各幢建築物座落於不同地段之上，政府當局亦應作出安排，以便該等屋邨單位的業主成立業主法團。主席要求政府當局研究有何可行方案，解決持有“可分割份數”的洋房式住宅單位業主無法成立業主法團的問題。

9. 民政事務局首席助理局長(5)重申，制定《建築物管理條例》的目的，是方便建築物或建築羣的單位業主成立法團，並就該等建築物的管理及附帶引起和相關的事宜作出規定。政府當局會因應該條例在現今社會環境下的限制，檢討當中有何不足之處。

10. 民政事務局首席助理局長(5)又表示，業主不能成立業主法團的大型洋房類物業為數不多。他指出，愉景灣洋房類物業的業權是以不可分割的份數組成。主要問題在於持有大部分不可分割份數的管理公司是否願意成立業主法團。他向委員保證，民政事務總署會繼續與業主及發展商聯絡，協助擁有權由不可分割份數組成的物業成立業主法團。特別一提的是，離島民政事務處會繼續與愉景灣洋房類物業的發展商及業主聯絡，以期制訂解決辦法。

11. 民政事務局首席助理局長(5)亦指出，《建築物管理條例》第39(a)條訂明，業主在物業所佔的份數，可照土地註冊處註冊的文書(例如公契)所規定的方式釐定。持有可分割份數的洋房類物業業主可攜手制訂計劃，按照該條例第39(b)條自行分配不可分割的份數。根據有關計劃，業主可按照《建築物管理條例》召開業主會議，以委任管理委員會(“管委會”)，繼而申請註冊成立業主法團。土地註冊處處長其後在辦理註冊成立業主法團的申請時，應研究有關計劃是否可行。主席對有關計劃的可行性有所保留。他表示，一如愉景灣及康樂園的情況，大部分持有若干百分率的不可分割份數的發展商，均不願意協助為洋房類物業成立業主法團。

12. 委員認為，除錦綉花園及康樂園外，還有很多規模細小的洋房羣受公契條文所限，以致不能成立業主法團。

13. 主席對於管理諮詢委員會管理錦綉花園的成效有所保留。他指出，在1993年以前亦曾設立類似的管理諮詢委員會，以協助管理私人建築物。然而，該等委員會在管理建築物方面的權力及成效，均受公契的不公平條文所限制。為改善情況，有關法例於1993年作出修訂，讓單位業主能夠成立業主法團，並推翻公契中某些限制業主法團及管委會運作的不公平條文。

妨礙業主法團成立的公契條文

14. 委員亦認為政府有責任伸張公義及確保公契條文公平。主席表示，洋房業主現時因發展商持有大部分份數而被剝奪成立業主法團的權利。在1993年以後註冊的公契中，仍有部分容許發展商或建築物經理人透過擁有物業的公用部分，持有一個不合比例的不可分割份數百分率，他對此感到失望。他認為地政總署轄下的法律諮詢及田土轉易處(“田土轉易處”)應解釋審批公契的準則及指引。他建議，《建築物管理條例》應訂明在某個指定期限後，合計擁有一個較小百分率的不可分割份數的業主可召開會議，以委任管委會。有些洋房類物業在成立業主法團時在某些方面受不公平的公契條文所限制，他就此要求政府當局提供該等洋房類物業的名單。

政府當局

15. 民政事務局首席助理局長(5)回應時表示，政府當局會徵詢律政司的意見，以確定《建築物管理條例》的規管範圍可否及如何擴大至包括洋房類物業。然而，把該類物業納入該條例的規管範圍，即表示業主法團現時以不可分割份數的擁有權為前提的決議過程會出現根本改變。他強調，為此提出任何修訂法例的建議以諮詢公眾前，必須全面討論多項立法及技術事宜。

政府當局

16. 主席詢問，政府當局會否及如何確保公契的條文公平合理。他促請政府當局針對公契的不公平條文(例如不按業權份數的比例攤分管理費的條文)作出補救。李柱銘議員補充，部分發展商藉公契持有大量份數，卻無須負上按比例繳付管理開支的法律責任。鄭家富議員指出，愉景灣的公契賦權發展商持有77.4%的不可分割份數，但只繳付1.4%的管理開支，而業主則持有22.6%的份數，卻須承擔98.6%的管理開支。主席及葉國謙議員均同意，現時很多公契指明發展商與業主分別繳付的管理費比例並不合理，特別是設有商場及住宅單位的綜合用途發展項目的公契。

17. 民政事務局首席助理局長(5)回應時表示，《2000年建築物管理(修訂)條例草案》委員會曾討論修訂公契條款及條件的事宜。政府當局同意立法會主席所作的裁決，即設立機制讓業主法團可議決更改公契的條款，並非《建築物管理條例》的主題。政府當局的立場是，公契是發展商與業主之間訂立的私人契約，當中訂明有關各方的產權和責任。政府當局並非締約的一方，因此無權干預公契的條款及條件，特別是那些影響有關各方產權的條款及條件。

18. 主席提醒政府當局，《建築物管理條例》已在1993年作出修訂，以推翻公契中多項不公平條文。《2000年建築物管理(修訂)條例》亦載有條文，訂明只有擁有份數並有法律責任繳付與該等份數有關的管理開支的業主，才可投票終止建築物經理人的委任。

19. 民政事務局首席助理局長(5)解釋，《建築物管理條例》在1993年及2000年作出的修訂範圍既狹窄又集中。基本上，在1993年作出的修訂針對業主法團及管委會的會議程序，而在2000年制定的相關修訂條例，則只適用於終止建築物經理人的委任方面。該等修訂並無干預發展商及業主根據公契享有的產權。政府當局認為，經修訂的條文已適當地平衡業主與發展商或經理人之間的利益。

20. 鄭家富議員表示，雖然政府當局不應干預私人契約締約各方的產權及責任，但當局應透過立法設立機制，確保公契所載的條文公平合理。葉國謙議員強調保障單位業主的權益的重要性。他詢問可如何修訂現有公契的不公平條文。主席建議政府當局提出可行方案，解決持有“不可分割份數”的洋房類住宅單位業主因公契把大部分份數配予發展商，以致無法成立業主法團的問題。

21. 民政事務局首席助理局長(5)解釋，田土轉易處是地政總署的執行部門，負責代表地政總署署長審批公契。該處已更新審批公契的指引，以期更公平地平衡買家與發展商之間作為共有人、業主及經理人的權益，以及作為業主之間的權益。有關指引載於田土轉易處在1999年6月29日發出的通函第41號內。他察悉委員關注的事宜，並會就修訂“不公平”公契條文的可行方案，進一步徵詢律政司的意見。

政府當局

22. 委員同意邀請田土轉易處的代表出席小組委員會日後的會議，解釋審批公契的準則和指引。委員又要求政府當局臚列由不公平公契條款引起的建築物管理問題，因為民政事務總署的前線職員應熟悉該等問題。

政府當局

代表

23. 葉國謙議員認為應准許按照附表3第4(2)段委任的代表，在根據《建築物管理條例》第3、3A、4或40C條召開的業主會議上投票。他同意政府當局的觀點，認為准許委任代表會鼓勵及方便業主參與建築物的管理工作。

IV. 其他事項

工作守則

24. 葉國謙議員指出，根據第44條訂立的工作守則規定標書所涉及的款額如超過200,000元，則須由業主法團在業主大會上決議批准。他認為應檢討該項規定，因為大型發展項目中很多開支項目(例如升降機維修服務合約)，每年涉及的開支均超過200,000元。委員同意把此事列入小組委員會的待議事項一覽表內。

公眾諮詢工作

25. 鄭家富議員建議小組委員會邀請業主法團及業主委員會就《建築物管理條例》的檢討工作提交意見書，因為該等團體擁有建築物管理問題的第一手資料。主席支持鄭議員的建議，並表示委員所知的問題可能只是冰山一角。委員同意發出新聞稿，以及在立法會網頁上刊登通知，邀請各界就有關檢討工作提交意見書。委員又同意在日後的會議上就該項檢討工作與團體代表會晤。

26. 鄭家富議員亦認為，由於成立小組委員會是為了與政府當局討論《建築物管理條例》的檢討工作，以加快檢討過程，政府當局應把檢討工作的詳情告知所有業主法團和業主委員會，以及邀請該等團體就檢討工作提出意見。民政事務局首席助理局長(5)表示，政府當局會決定日後在此事上所採取的路向。他補充，民政事務總署轄下的大廈管理資源中心可在此事上提供協助，小組委員會邀請各界提交意見書的資料可存放於中心，供公眾索閱。何秀蘭議員認為政府當局早應開始進行公眾諮詢工作，因為《建築物管理條例》的檢討工作對普羅大眾有重大影響。她要求政府當局向小組委員會匯報諮詢工作的詳情。

經辦人／部門

下次會議日期

27. 委員商定小組委員會將於2001年5月23日(星期三)上午10時45分舉行下次會議，繼續與政府當局進行討論。

28. 議事完畢，會議於上午10時30分結束。

立法會秘書處
2001年8月30日