

香港中區
昃臣道八號
立法會大樓
立法會《建築物管理條例》(第 344 章)
檢討工作小組委員會秘書
戴燕萍女士

戴女士：

本年四月二十八日的來信收到了，謝謝。你我其後曾詳細討論信中內容，現把討論事項列後，以供存案。

(a)項 – 持有可分割業權份數的洋房類物業業主成立業主立案法團

本年四月二十七日，我在小組委員會會議上強調：根據第 344 章的規定，業主立案法團的決議過程，是以不可分割業權份數的擁有權為前提。由於洋房類物業業主擁有的是地段或可分割的業權份數，加上他們的物業是洋房而非分層建築物，因此，不論就業權的組成或物業的性質來說，洋房類物業都不能歸入第 344 章的範疇(請參閱本年四月二十七日小組委員會在會議上討論的政府文件第 2 段)。我已同意初步諮詢律政司的同事，看看應否以及如何把第 344 章的適用範圍擴大，使之包括洋房類物業。如果現在就要政府提出有關的立法建議，未免言之過早。

(b)項 – 洋房類物業由發展商持有大部分不可分割的業權份數

在本年四月二十七日的小組委員會會議上，我曾請委員留意政府文件的第 7 段。當時我曾強調：公契是發展商和業主之間的私人契約，其中訂明有關各方的權利和責任；若要以立法措施推翻公契的條款，必須審慎行事。政府並非締約的任何一方，因此無權干預有關條款，特別是影響有關各方業權和責任的條款。我並沒有承諾就這事提出立法建議。

(c)項 – 洋房類物業的例子

根據民政事務總署署長所提供的資料，元朗的錦綉花園和大埔的康樂園是本港規模較大的洋房類物業，其業主均持有“可分割”的業權份數。

(d)項 – 為受到“不公平”公契條款影響的業主制訂“補救”措施

請參閱上文(b)項。

(e)項 – 由持有 10%業權份數的業主成立業主立案法團

第 344 章第 4 條訂明，土地審裁處可在擁有份數不少於 10%的業主申請下，命令由審裁處所指定的業主召開業主會議，以委任管理委員會。因此，第 344 章已就此事作出規定。

(f)項 – 臚列由不公平公契條款衍生的大廈管理問題

公契是發展商與業主之間的私人契約，其中訂明有關各方的業權和責任。至於公契條款是否公平，其實頗具主觀及判斷成分，視乎所涉一方的業權和其他既得利益而定。政府並非締約的任何一方，因此不宜就個別公契條款是否公平的問題，妄下判斷。基於上述分析，相信你會明白，政府實無從臚列由“不公平”公契條款衍生的大廈管理問題。

(g)項 – 就檢討工作諮詢公眾

據我們記憶所及，小組委員會曾考慮諮詢公眾。我當時說，民政事務總署轄下大廈管理資源中心可在這方面予以協助，在各個中心放置小組委員會的信件和小冊子，以供市民索閱。我並沒有承諾進行諮詢工作。

謹提供以上的資料，以正視聽。

民政事務局局長

(盧志偉

代行)

二零零一年五月十四日

副本送：民政事務總署署長