

屯門大興花園第二期業主立案法團的信頭

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
陳偉業主席

陳主席：

立法會民政事務委員會就《建築物管理條例》(第 344 章)成立檢討工作小組委員會，對此，本人就現行《建築物管理條例》(第 344 章)的有關意見反映如下：

1. 大廈公契條款

《2000 年建築物管理(修訂)條例草案》委員會於 2000 年審議條例草案時，立法會主席裁決時指出“提供機制讓業主立案團更改大廈公契條款一事，不屬條例的範圍”；政府亦認為大廈公契是發展商和業主之間的契約，政府既不是締約的任何一方，所以無權干預有關條款。

從表面上看，以上言論似乎合乎邏輯和情理，然而，現實卻是另一回事。首先，大廈公契是由發展商制訂，小業主入住後才對整體屋苑的事務和環境逐漸熟悉，公契內有些隱藏而未暴露的問題為日後爭拗埋下伏筆。如果這些爭拗沒有或難以透過正常渠道獲得解決，對整體屋苑管理未必有利，對小業主也不公平。其次，現時法例規定修改大廈公契，需有 100%業權份數的通過方能進行，這無疑是使修改公契條文形同虛設，根本無法落實。

因此，現條文規定完全未顧及現實情況，確須修改。本人認為，應以至少不多於總業權份數的 75%議決通過進行修改公契，令發展商、大業主和小業主都有足夠的保障。

2. 業主立案法團終止經理人的委任

條例附表 7 第 7 段訂明，業主立案法團在為有關目的而召開的業主大會上，可籍合計擁有份數不少於 50% 的業主通過決議，通知經理人終止其委任，而無須給予補償。政府認為上述條文已適當地平衡業主與經理人的權益。本人認為並非如此，事實上要取得 50% 業權份數通過決議，實在困難重重。因為：(i) 發展商（大業主）本身持有 5—10% 甚至更多的業權份數，在屋苑入伙初期，經理人均由發展商聘用，而這些經理人又是發展商集團的附屬公司或有千絲萬縷利益關係的公司，因此，發展商（大業主）往往並不希望自己選擇的經理人被終止委任，因而持反對態度。(ii) 大型屋苑的租盤多，許多業主並非居住在該屋苑，召開業主大會的信息往往未能取得租客的合作而及時知會業主。

政府積極倡議成立業主立案法，鼓勵業主參與法團事務，目前成立法團需 30% 以上業權份數贊成。有見於此，本人認為，以 30% 以上業權份數的贊成率作為終止經理人，足以代表大多數業主的意願。

3. 業主立案法團的法律責任

眾所周知，所有業主立案法團的成員都是以自願和義務形式參予法團工作，由於法團成員整體質素有高有低，對法例的認知也有一定的局限性，尤其是舊式單棟樓宇，其法團面對的問題眾多，在處理有關事項時很可能產生法律責任問題，雖然條例規定業主立案法團的集體法律責任不應亦不可轉移給業主立案法團的個別成員。事實上，在發生法律訴訟時，有許多個案是被大業主或管理公司以控告法團成員個人行為的形式向法團成員施加壓力，使有志參與法團工作、為屋苑管理出力的人士心存顧慮。

因此，應修改現行法例，使其較現時更清晰、明確地分清法團或成員個人所負的法律責任，對參與法團工作人士有所保障。

4. 公用部分（附表 1）

條例對「公用部分」解釋為：(a) 建築物的全部，但不包括在土地註冊處註冊的文書所指明或指定專供某一業主使用、佔用或享用部分；及(b)附表 1 指明的部分，但上述文書如此指明或指定的部分除外。然而，眾多屋苑的公契把附表 1 指明的(13)、(14)部分劃分為住宅共用地方。商場業權屬發展商（大業主），如此劃分，目的是免去負擔該部分地方的保

養、維修等費用，同時剝奪商場租戶的享用權。

建議條例明確指出，當公契公用部分與條例不符時，均屬無效。

5. 主管當局的權限

目前條例給予主管當局的權力極之有限，只能充當協調角色，每當法團向主管當局尋求協助時，主管當局亦愛莫能助，法團無所適從，最後矛盾激化，訴諸法律。因此令有心參與法團事務的業主卻步。

建議條例賦予主管當局適當的權力，及時協助化解法團與發展商（大業主）及業主之間的矛盾，從而推動業主積極參與法團事務。耑此。順頌

會務順利

屯門大興花園第二期業主立案法團 主席

李楸夏 謹啓

2001年7月3日