

二零零二年三月二十日
立法會民政事務委員會
《建築物管理條例》(第 344 章)檢討工作小組委員會會議

目的

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(下稱“小組委員會”)曾於以往會議討論下列事項，本文件闡述政府對有關問題的意見：

- a) 由建於個別地段的獨立洋房組成的洋房類物業羣業主成立業主立案法團；
- b) 業主立案法團個別成員(即管理委員會委員和個別業主)的法律責任；
- c) 成立業主立案法團的程序；及
- d) 為解決大廈管理糾紛設立非法定的調解機制。

由建於個別地段的獨立洋房組成的洋房類物業羣業主成立業主立案法團

2. 我們原則上不反對修訂《建築物管理條例》(條例)，使洋房類物業羣的業主能夠成立業主立案法團。為此，我們已徵詢法律意見，研究可否把條例的適用範圍擴大，使之包括洋房類物業羣，特別是可否根據洋房類物業羣業主所擁有的土地面積，又或洋房數目，以成立業主立案法團。

3. 根據初步的法律意見，多層大廈單位與建於個別地段的獨立洋房，其所有權的結構和業權的性質均有頗大分別。因此，僅修訂條例中有關業主份數釐定的條文(即條例第 39 條)，使之可根據業主所擁有的土地面積或洋房數目釐定業權份數，未足以令條例適用於洋房類物業羣。

4. 法律意見指出，由於條例的大多數條文和基本概念，均針對多層大廈單位的管理而詮釋，而洋房類物業羣與分層單位的業權和所有權，在性質上完全不同；加上洋房類物業羣沒有共同擁有的不可分割業權份數，因此有關條文實在難以適用於洋房類物業羣。下文臚列了一些例子，以作說明：

- a) 在條例中，“單位”是指公契所提述建築物內的任何處所，不論公契以單位或其他名稱描述，也不論該處所乃用作居所、店鋪、廠房、辦公室或任何其他用途，而該處所的業主，相對於同一座建築物其他各個部分的業主或佔用人而言，乃有權享有該處所的獨有管有權者。就洋房類物業羣而言，業主所擁有是有關地段及建於該等地段的獨立洋房。這些獨立洋房不大可能被納入“單位”的釋義範疇。因此，條例中所有提及“單位”的條文，均不適用於洋房類物業羣；
- b) 在條例中，“公用部分”是指建築物的全部，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、佔用或享用的部分。根據這項釋義，“公用部分”大抵是指多層大廈業主共同使用的公用地方和設施。由於洋房類物業羣並無建築物附有公用部分供業主共同使用，因此難以確定其“公用部分”。這或會妨礙業主立案法團履行條例第 18 條所訂明的職責；該條文訂明，業主立案法團必須使公用部分維持良好合用的狀況，並保持清潔；及
- c) 條例第 40B 和第 40C 條規定，假如某建築物無人管理，民政事務局局長或土地審裁處可命令有關業主立案法團的管理委員會或業主召開會議，以委任建築物管理代理人。不過，就援引該兩項條文而言，要確定是否有人管理洋房類物業羣的建築物，可能會有實際困難。第 40B 和第 40C 條是需要所有還是大部分洋房類物業羣的建築物無人管理，仍有待商榷。

5. 從上文可見，以根據業主所擁有的土地面積或洋房數目釐定的業權份數，取代不可分割業權份數，看來並不足夠。為使條例適用於洋房類物業羣的管理，我們必需詳細和大幅修改有關條文。由於獨立洋房和多層大廈單位的業權性質基本上是不同的，而且這兩類物業在管理上也有不同的需要，政府或須就獨立

洋房的管理草擬一條新法例。無論如何，我們會繼續與律政司一起研究，務求擬定一個合適的法律架構，使洋房類物業羣業主能夠成立業主立案法團，管理他們的物業。

業主立案法團個別成員(即管理委員會委員和個別業主)的法律責任

6. 小組委員會建議修訂條例，讓業主立案法團得以如法人團體般運作，使有關成員享有與有限公司董事相似的地位。具體來說，業主立案法團的法律責任不能夠轉嫁到業主立案法團管理委員會的個別委員身上。

7. 根據法律意見，現行《建築物管理條例》已附有足夠的條文，以達至上述目標。有關條文的分析如下：

- a) 條例第 8(2)(a)條規定，由當局根據條例第 8(1)條向業主立案法團發出註冊證書當日起，業主即成為一法人團體，可以提出起訴和被起訴；而在條例的規限下，亦可進行及容受一切其他作為和事務，猶如法人團體可合法進行及容受的一樣。第 8(2)(a)條旨在使業主立案法團等同於其他法人團體。因此，在現行條例下，業主立案法團已如法人團體般運作。
- b) 條例第 16 條規定，業主所負有的與建築物公用部分有關的法律責任，除條例條文另有規定外，須針對業主立案法團而非針對業主執行。此外，條例第 29 條規定，業主立案法團獲授予的法定權力和被委以的法定職責，須由管理委員會代表業主立案法團行使及執行。管理委員會委員僅是業主立案法團的代理人。由於業主立案法團是一個具有法律實體的法人團體，並可被起訴，因此，在一般情況下，個別業主或管理委員會委員如在作為代理人的權限範圍內，行使和執行業主立案法團的法定權力和職責，業主立案法團的法律責任並不會轉嫁到他們身上。
- c) 一般來說，業主立案法團成員只會在條例特別訂明的情況下需要負上法律責任。這些特定條文涵蓋的情況，主要是管理委員會或其個別委員，未盡其應盡的努力遵守條例的規定。例如：沒有展示註冊證書副本(第 11(3)

條)，沒有製備和備存法團帳目(第 27(3)條)，以及沒有遵照政府的命令委任建築物管理代理人(第 40B(2)條)。

- d) 條例第 17(1)條規定，如有針對業主立案法團作出的判決或發出的命令，執行判決或命令的法律程序，可針對業主立案法團的任何財產而提起；或在土地審裁處許可下，針對任何業主而提起。有關許可的申請須以傳票方式提出，而傳票須面交送達屬執行對象的業主。需要注意的是，土地審裁處在建築物管理方面所具有的司法管轄權，是受到條例第 45 條及附表 10 所限制。有關的案例顯示，在申請許可執行任何針對個別業主的判決或命令時，如所涉及的事項超出了土地審裁處的司法管轄權，則有關申請將不獲批准。在決定是否根據條例第 17(1)條給予許可前，法庭會考慮不同因素，包括：有關業主曾否從判定債權人所提供的服務中得到特別的利益，及為何只針對特定的個別業主而非大廈的其他業主而執行判決或命令。假如個案所涉及的決定是管理委員會的集體決定，則該決定的法律責任，將由業主立案法團而非管理委員會或其個別委員承擔。

8. 總括而言，根據現行條例的規定，除卻條例中與管理委員會委員責任有關的條文，或條例第 17(1)(b)條所指明的情況外，業主立案法團的法律責任，在一般情況下，不應轉移予個別業主或管理委員會的委員。最近有兩宗個案，發展公司或樓宇承建商向法院申請許可，就條例下若干有關樓宇管理的事宜，要求業主立案法團和管理委員會委員負上責任。法庭就這兩宗個案作出的判決，正好強化上文的結論。現把該兩項判決的重點節錄如下：

- a) 在 Millap Ltd. & Others 對 The Incorporated Owners of Fanling Centre & Others 案中(香港特別行政區土地審裁處建築物管理申請編號 1999 年第 LDBM 260 宗及第 LDBM 360 宗)，法庭裁定：

“《建築物管理條例》的第 16 條規定，除條例另有規定外，業主所負有與建築物公用部分的法律責任，須針對法團執行……條例的第 29 條闡明法團與管理委員會的關係：第 29 條規定“除本條另有規定外，本條例授予法團的權力及職責，須由管理委員會代表法團行使及執

行”。故此，就第 16 條與第 29 條而言，**管理委員會只是代表法團行使及執行它的權力及職責，而條例並無規定管理委員會須負上法團的法律責任，既然管理委員會無須負上法團的責任，個別委員在執行管理委員會的職責時當然亦無須負上法團的法律責任。**”

“如條例賦予管理委員會的個別委員法律上的責任，並強制他必須執行該責任，條例會清楚作出規定，如該委員違反此規定，則有關人士可向該委員提出起訴。”

“申請人辯稱第三至第十一答辯人，以他們為管理委員會的委員之故，所以他們分別是法團的代理人，因而他們可因合約(因違反公契或破壞受信責任)、衡平法(破壞受信責任)或侵權行為(侵入、疏忽或滋擾)，以個人身分(而不是管理委員會委員的身分)而被申請人控告。本席無法接納此論點。在本案，申請人是以他們為**管理委員會的個別成員**而向他們提出訴訟，除上述有關第三答辯人拒絕召開業主大會一事外，**本席無司法權審訊個別委員是否須就別些事項負上法律責任。**”

“管理委員會只是行使法團的權力及執行它的職責。它本身並不用負起法團的責任。負起與建築物公用部分有關的法律責任，須由法團負起。在本案的委員，即使指控是事實，第三答辯人以至各個別委員都是作出集體的決定(亦即管理委員會的決定)，或根據管理委員會的集體決定而有所作為，他們的決定或作為即屬於管理委員會的決定或作為，故此即使該些決定或作為是錯誤的決定或作為，法律的責任亦須由法團所負起。就申請人的指控而言，**條例並無任何部分賦予他們向管理委員會或它的個別會員提出訴訟的法律根基。**”

- b) 在葉大永建築師有限公司對金明閣業主立案法團及黃文賢(CACV143/99)案中，法庭裁定：

“《建築物管理條例》第 17 條(1)(b)款之規定，目的在於保障個別業主，防止法團判決之債權人濫用執行權力，任意選擇無辜業主以承擔法團債項” ……“該條例(即《建築物管理條例》第 17 條)的目的是既要保障債權人亦要保障個別業主，就是如果債權人未能向立案法團追

討欠款，可在某些情況下向大廈的個別業主追討，但必須得到土地審裁處批准。由於債權人是向整座大廈提供服務，照常理是應該先向立案法團追討。如果立案法團沒有資產而未能清還法庭所判之欠款，才需要向個別業主追討……法庭在決定應否根據條例第 17 條(1)批准債權人向個別業主追討時，應考慮的情況包括：債權人曾經採取了何種步驟向立案法團追討和執行法庭的判決；立案法團的經濟狀況如何及有何資產；債權人向大廈所提供的服務，是否使某一位業主特別受惠；為何選擇某一位業主而不是其他業主作出追討等。如果沒有充分理由隨意批准債權人向任何個別業主追討，可能會造成不公平的現象。假如立案法團的主席或其他負責人很容易受個別追討，試問那會有人接受義務公職？這決不是第 17 條的立法原意。”

上述兩宗判決顯示，政府無須為闡明立法意圖而修訂條例。

9. 委員建議就防止個別管理委員會委員承擔業主立案法團的法律責任修訂條例，並參考《公司條例》中有關公司董事責任的條文。關於這項建議，經徵詢法律意見後，我們認為無須及不宜修訂條例，原因如下：

- a) 現行的《公司條例》並無任何條文豁免公司董事的個人責任。相反，《公司條例》第 159 條規定，如章程大綱有所訂定，董事的法律責任可以是無限的。
- b) 為了良好的公司管治，以及保障股東、債權人、僱員、交易對象及一般投資者，《公司條例》載列了多項條文，規定公司董事須承擔民事和刑事的法律責任。以下是其中一些例子：
 - 第 40 條 — 如招股章程內有錯誤陳述，便須負上民事法律責任，賠償認購人的損失
 - 第 42 條 — 如認購款項少於最低認購額，便須負上民事法律責任，把認購款項退還申請人
 - 第 44 條 — 須就不正當分配股本負上民事法律責任，賠償公司及獲分配者的損失

- 第 129B 條 — 如未有按規定簽妥資產負債表，便須負上刑事法律責任
- 第 157J 條 — 如授權向不得接受貸款的董事作出貸款，便須負上刑事法律責任
- 第 275 條 — 如公司業務的經營是意圖欺詐公司的債權人，便須為公司的所有債務承擔無限的個人責任

10. 另有一些委員建議訂立清晰的條文，豁免業主和業主立案法團的管理委員會委員承擔某些民事法律責任，例如因執行業主立案法團職務而引致的誹謗法律責任。我們認為不宜訂立有關條文，原因如下：

- a) 條例是為了多層大廈的管理而制定的，因此，在條例中對誹謗責任作出豁免，並不恰當。就誹謗提出的訴訟是一個為了保障個人名譽、尊嚴、私隱而採取的法律行動，與條例的目的和大廈管理完全無關。條例第 16 條訂明，關於建築物公用部分，業主所負有的法律責任須針對業主立案法團而非針對業主執行。該條文主要是就管理建築物公用部分所涉的法律責任作出規定，而這方面的管理正是業主立案法團的主要職能。因此，“而非針對業主執行”這字句，已經使業主立案法團成員不可能因任何與建築物公用部分有關的問題以個人名義受到起訴。
- b) 如果一個人純粹因為是業主立案法團管理委員會的委員，便可豁免承擔誹謗行為的個人及法律責任，似乎並不恰當。

成立業主立案法團的程序

11. 我們已在二零零一年十二月十八日小組委員會會議的文件第 10 段指出，我們擬為條例增訂附表，載列成立業主立案法團的程序，使條文的意思更清晰和更容易理解。同時，我們亦正考慮應否修訂條例，在條例內規定成立業主立案法團時須採用的通知和委託書的格式。以上措施旨在減少因對條例所定程序有不同理解，而引致的大廈管理糾紛。

為解決大廈管理糾紛設立非法定的調解機制

12. 我們正考慮是否可透過安排一些團體，在民政事務總署轄下的大廈管理資源中心提供義務調解服務，以設立非法定的調解機制。這項安排旨在以更快捷和廉宜的方法，解決大廈管理糾紛，從而減少轉介予土地審裁處審理的個案。

結語

13. 政府現正就上文所述的四項建議諮詢有關的專業團體和商會。如果有關各方認為這些建議是必須而且可接受的，我們便會着手修訂條例。與此同時，我們樂於考慮小組委員會提出的其他意見。

民政事務局

二零零二年三月