

二零零二年五月十四日會議
討論文件

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關於大廈管理的事項，本文件闡述就有關問題所作的研究：

- a) 新落成大廈首間管理公司的任期；
- b) 業主之間不可分割業權份數和管理份數的分配；及
- c) 管理委員會個別委員的法律責任。

新落成大廈首間管理公司的任期

2. 根據現行大廈公契指引(下稱“公契指引”)第 8(a)段，首位經理人的任期不應超過兩年；此指引旨在確保私人大廈在落成後首兩年期間，即使業主並未成立任何組織管理大廈，都不會出現無人管理的情況。我們的原意是，在經理人的首兩年任期屆滿時，有關業主應可透過根據公契成立的業主委員會，或根據《建築物管理條例》(下稱“條例”)成立的業主立案法團，自行決定是否重新委任該經理人。惟小組委員會表示，實際上許多管理公司在首個任期屆滿後，在沒有任何檢討機制的情況下，都會繼續其大廈的管理工作。根據法律意見，如果有關公契並無明確訂明重新委任同一管理公司的條文，該管理公司在首兩年任期屆滿後亦可繼續留任。然而，業主立案法團可根據條例附表 7 第 7 段，藉擁有不可分割業權份數不少於 50% 並支付有關該份數的管理開支(或負有支付有關該份數的管理開支的法律責任)的業主通過決議，終止該管理公司的委任。

3. 我們曾經考慮，應否為條例或公契指引增訂類似條例附表 7 第 7 段的條文，以訂明重新委任首任經理人的條件。我們認為不宜作出此增訂，原因是倘若重新委任經理人須藉擁有份數不少於 50% 的業主通過決議方可進行(跟終止委任經理人的規定一

樣)，則由於不滿經理人表現的業主才會較為樂意出席業主大會，因此重新委任經理人可能比終止委任經理人更為困難。如業主人數不足以通過重新委任首任經理人的決議，大廈管理便可能出現真空情況。此外，由擁有少於 50%份數業主所通過的決議只能代表少數業主的意見，所以我們認為不宜減少所需份數的百分率去利便首任經理人的重新委任。權衡各方面因素後，我們建議保留現有安排，即讓首任經理人在首兩年任期屆滿後繼續留任，直至大廈業主終止其委任為止。

業主之間不可分割業權份數和管理份數的分配

4. 鑑於有個案顯示大廈住用部分和非住用部分(或商用部分)的業主獲分配的不可分割業權份數和管理份數出現“不公平”的情況，小組委員會表示關注。就某些大廈而言，投票權的行使和管理費的攤分，是分別以不可分割業權份數和管理份數作為準則。因此，分配不均會造成投票權和管理責任錯配的情況——住用部分的業主須繳付較多管理費但擁有較少投票權，而非住用部分的業主(往往是發展商)則擁有較大投票權，但所須負的管理責任則較少。

5. 我們經研究一些現行公契的有關條文後，發現導致上述問題的主要原因，是採取了不同準則分配同一座大廈的不可分割業權份數和管理份數。在某些情況下，不可分割業權份數是根據樓宇價值釐定，管理份數則是根據建築樓面面積計算。因此，那些價格較高的處所獲分配較多不可分割業權份數，而面積較大的處所則獲分配較多管理份數。非住用或商業處所的樓面面積通常比住宅樓宇小，但其市值較高，因而非住用部分的業主(通常是發展商)持有較多不可分割業權份數，投票權亦較大；但由於其持有較少管理份數，所需要支付的管理費亦較少。另一方面，住用部分的樓面面積較大，市值卻較低，故此小業主持有較少不可分割業權份數(投票權亦較少)，但較多管理份數(須支付的管理費較多)。

6. 我們認為，倘若不可分割業權份數和管理份數均以同一標準釐定，兩者在一座大廈或屋苑的住用和非住用部分的分配上，便不會出現不合比例的情況。因此，我們建議修訂公契指引，規定大廈的不可分割業權份數和管理份數須根據建築樓面面積，而非樓宇價值來釐定。理由如下：

- (a) 不同處所或不同類別處所的市值會隨着時間改變。因此，以“現時樓宇價值”作為計算不可分割業權份數的準則，並不能反映不同時候個別處所的真正價值或不同處所的真正相對價值；相反，以建築樓面面積計算不可分割業權份數，則可反映不同處所的固定相對面積。而且，處所面積亦是決定其價值的一個重要元素；
- (b) 把較大管理份數分配給使用公用地方及設施較多的業主，讓他們支付較多管理費，實屬公平合理。付費較多者亦理應在管理事宜上有較大的決定權。惟我們並無方法可實際評估設施的使用量，而處所的建築樓面面積似乎是分配管理份數最客觀的標準；及
- (c) 倘若不可分割業權份數與管理份數均以建築樓面面積釐定，兩者的數值便會互成正比。因此，並無需要為不可分割業權份數與管理份數的比率設定上限。

管理委員會個別委員的法律責任

7. 根據現行條例，除了條例中與管理委員會個別委員責任有關的條文，或條例第 17(1)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，都不應轉嫁至個別業主或管理委員會委員身上。

8. 小組委員會關注到，倘若管理委員會個別委員純粹是因為身為管理委員會委員而被起訴，他可否根據現行條例申請剔除有關的指控。我們已經就此徵詢法律意見，所得意見如下：

- (a) 如果管理委員會個別委員是在土地審裁處被起訴，他可根據《土地審裁處規則》(第 17 章，附屬法例)第 11 條，以 Millap Ltd. & Others 對 The Incorporated Owners of Fanling Centre & Others(1999 年第 LDBM 260 宗及第 LDBM 360 宗)和葉大永建築師有限公司 對 金明閣業主立案法團及黃文賢(CACV 143/99)這兩宗案例作為基礎，申請將其名字從訴訟中剔除；及

- (b) 如訴訟程序是在原訟法庭展開，管理委員會委員可基於有關狀書並無披露合理的訴訟因由，或在其他方面而言，該狀書是濫用法庭的法律程序，而根據《高等法院規則》(第 4 章，附屬法例)第 18 號命令第 19 條申請頒令，剔除狀書內關於他的部分。

由此可見，現時已有既定的“案例法”基礎，讓管理委員會委員申請剔除針對他的訴訟程序。

9. 鑑於小組委員會的關注，我們曾研究在條例中加入明確條文，使立法原意更為清晰的可能性，其中一個可行的方法是在條例訂明業主立案法團管理委員會的個別委員不會純粹因身為委員，便要就業主立案法團根據條例所作既非越權亦非侵權的集體決定而負上個人法律責任；惟條例中與個別委員責任有關的特定條文(例如：第 11(3)、第 12(4)、第 27(3)、第 36、第 40(A)(2)及第 40(B)(2)條)所涵蓋的情況，則屬例外。加入這些條文後，一旦管理委員會委員純粹因身為委員而被起訴，須為業主立案法團的集體決定而負責時，他便可依據這些法定條文(而非案例)向有關法庭申請頒令，藉以剔除指控。

10. 雖然這些條文會令立法原意更為清晰，並能為管理委員會委員提供依據，藉以剔除針對其個人的法律程序，然而，這亦可能會限制管理委員會委員可以申請剔除指控的情況；因為根據案例法可援引的範圍可能較廣。在訂立有關條文後，法庭在決定是否頒令剔除指控時，“究竟被控人士是否純粹因身為管理委員會委員而被起訴”將會成為唯一的考慮因素。相反，倘若條例並不包括相關的明確條文，法庭反而能考慮在不斷演變的案例法中發展而成的各項因素。

11. 我們建議詳細研究此方法的利弊，方作出結論。

徵詢意見

12. 請委員就上述建議及論點提出意見。

民政事務局
二零零二年五月