

本局檔號：L/M(35) in HAB/V/BM/2/12 Pt.4

來文檔號：CB2/PS/2/00

電話：2835 1484

圖文傳真：2591 6002

(傳真號碼：2509 9055)

香港昃臣道 8 號
立法會大樓
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
小組委員會秘書
(經辦人：石愛冰女士)

石女士：

**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**

二零零二年七月十日會議的跟進事項

二零零三年二月二十六日的來信收悉。就有關檢討大廈管理糾紛調解試驗計劃的成效事宜，現回覆如下：

香港調解會(調解會)及香港和解中心(和解中心)同意在調解試驗計劃內處理十宗糾紛，並就每宗個案進行最長三個半小時的調解會議。在二零零二年七月十日的《建築物管理條例》檢討工作小組委員會會議上，議員獲悉共有八宗大廈管理糾紛個案已轉交調解會及和解中心，以評估該等個案是否可以在試驗計劃內進行調解。該八宗個案主要涉及業主間保養費的攤分、物業管理公司的收費、維修保養工程，以及業主委員會的

工作表現。

調解試驗計劃的進展

其後，調解會及和解中心從該八宗個案中，選取了五宗納入試驗計劃。至於餘下的三宗個案，調解會及和解中心均認為案情複雜，故難以在三個半小時內調停糾紛。就被選取的五宗個案而言，只有一宗(個案甲)能繼續跟進，而其餘四宗個案的當事人，幾經游說後仍拒絕接受調解。

繼首批的八宗個案後，我們另把兩宗個案轉交調解會及和解中心作評估。其中一宗(個案乙)涉及業主之間如何分攤管理費，而另一宗(個案丙)則關於業主立案法團管理委員會收取管理費的數額。調解會及和解中心皆認為該兩宗個案可予調解，而當事人亦同意參與調解程序。

所有三宗個案已召開調解會議。個案甲涉及業主與互助委員會之間的糾紛，他們雙方對大廈公契分攤保養及維修費的條文有不同理解。調解會在二零零二年九月就該個案進行會議，隨後雙方達成協議，同意採用互助委員會對公契條文的解釋。根據雙方簽訂的協議，互助委員會須向部份業主發還以往多收的款項；不過，我們最近獲悉互助委員會並沒有遵守協議行事。調解會會召開進一步的調解會議，以期解決此事。

個案乙是關於業主之間如何攤分管理費的事宜。和解中心在二零零三年三月初進行調解會議，惟有關各方在會後仍未能達成任何協議。

個案丙是關於業主立案法團管理委員會收取的管理費數額。調解會在二零零三年三月中進行調解會議，各方在會後未能達成協議。該法團將會訴諸小額錢債審裁處，向有關業主追討欠交的管理費。

大廈管理糾紛調解服務的成效

正如上文提及，調解會及和解中心同意調解十宗糾紛，以評估大廈管理糾紛調解服務的成效。調解試驗計劃至今處理了三宗個案，我們認為在現階段為計劃的成效作結論言之過早。我們會在六個月後，待試驗計劃處理更多個案，才檢討和評估有關服務的成效。

民政事務局局長

(梁悅賢

代行)

副本送：民政事務總署署長 (經辦人：張馮泳萍女士)

二零零三年三月二十六日