

二零零一年十二月十八日
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

當局擬就《建築物管理條例》(以下簡稱“條例”)進行檢討，本文件敘述有關的檢討架構。

背景

2. 條例曾先後於一九九三年和二零零零年大幅修訂。當局在二零零零年六月制定《建築物管理(修訂)條例》(以下簡稱“修訂條例”)後，成立了一個跨部門督導委員會，負責監督和評估修訂條例的實施情況，並就進一步改善條例，提出適當建議。此外，當局正與立法會民政事務委員會轄下的《建築物管理條例》檢討工作小組委員會(以下簡稱“小組委員會”)緊密合作，以進行條例的檢討工作。

諮詢

3. 當局擬詳細諮詢有關的專業團體和業界組織，目的是取得有關各方的一致意見，從而進一步修訂條例。

4. 小組委員會曾於二零零一年十一月二十七日會議上提出下列事項，作為是次諮詢的主要項目：

- (i) 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；
- (ii) 業主立案法團成員的法律責任；
- (iii) 無須支付管理費用的不可分割業權份數持有人的投票權；
- (iv) 成立業主立案法團的程序；
- (v) 修訂大廈公契的條款；
- (vi) 業主立案法團終止經理人的委任；及
- (vii) 就解決管理方面的糾紛設立調解機制。

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

5. 條例旨在鼓勵建築物分層單位業主成立法團，並就建築物的管理作出規定。根據條例的規定，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，以及他們的物業是洋房而非分層單位；因此，不論就業權的組成或物業的性質來說，洋房類物業現時都不能歸入條例的規管範疇。

6. 如果有關洋房類物業設有供業主共同使用或享用的地方，當局原則上不會反對這些物業的業主成立業主立案法團。政府擬詳加諮詢有關方面，確定如何把條例的適用範圍擴大，使之包括洋房類物業，特別是可否根據洋房類物業業主所擁有的土地或物業面積成立業主立案法團。

業主立案法團成員的法律責任

7. 條例已就業主立案法團的權責作出規定。在正常情況下，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。一般來說，如果業主立案法團的個別成員參與法團工作時秉誠行事，實無須為這方面而擔憂。如果個別成員出於個人意願而犯罪(例如：盜竊或貪污)，他當然必須為罪行負責。

8. 我們必須強調，制定一般條文以豁免業主立案法團成員民事和刑事責任的做法，會使法團成員的權利不受約制，以致他們無須承擔相關的法律後果。如果確需在這方面作出修訂，我們必須採取謹慎及針對性的方法，收窄適用範圍，清楚訂明有哪些責任可獲豁免，以及在何種情況下可予豁免。由於所涉事項複雜，兼具爭議之處，當局必須詳細諮詢有關各方。當局樂意聽取小組委員會和有關各方的意見。

無須支付管理費用的不可分割業權份數持有人的投票權

9. 根據已於二零零零年修訂的條例附表 7 第 7 段，擁有業權份數但無須支付管理開支的業主，在終止委任經理人的議決上無權投票。有建議對持有這類份數的業主的權利再加以限制，使其不得在業主會議中投票，也不得作為法定人數計算(請參閱當局就二零零一年四月二十七日小組委員會會議提交的文件第 11 段)。不過，由於問題涉及私人的產權和責任，當局認為必須採取謹慎及針對性的方法，收窄適用範圍；一般性限制有關權利的做法並不可取。當局樂意聽取小組委員會和有關各方的意見，然後制定合適的建議。

成立業主立案法團的程序

10. 在當局就二零零一年四月二十七日小組委員會會議提交的文件中，第 4、第 5 和第 6 段分別討論了關於投票代表、法定人數和大

廈代表的事宜。當局認為條例的有關係文行之有效。當局會樂意聽取小組委員會和有關各方的意見。為使條文更清晰和方便業主理解其中內容，我們會考慮為條例增訂附表，載列成立業主立案法團的程序。

修訂大廈公契的條款

11. 大廈公契是發展商和業主之間的私人契約，訂明有關各方的產權和責任。條例第 2 條已就公契的定義作出闡釋，訂明公契是一份界定業主之間的權利、權益、責任的文件。由於政府並非締約的任何一方，因此無權干預各項條款，特別是影響有關各方享有的產權、金錢權益和責任的條款。

12. 條例中確有條文須隱含地納入大廈公契內，但有關的條文主要關乎如何決定業主應付管理開支的總額、會計程序、業主立案法團終止委任經理人等事宜，而並非與產權、金錢權益等有關。

13. 對於有人建議當局引進法例，藉以修訂或刪除大廈公契內有關條款一事，因為此事涉及私人的產權、金錢權益和責任，當局認為必須謹慎行事。由於所涉事項複雜，兼具爭議之處，我們須仔細研究有關政策、法律和技術方面的問題。當局樂意考慮有關各方均接受的方案。

業主立案法團終止經理人的委任

14. 當局已在就二零零一年四月二十七日小組委員會會議提交的文件第 8 段討論此事。當局認為終止經理人的委任是一項大廈管理上的重大決定，須由業主共同議決。業主可親自或委派代表，在為此召開的業主大會上投票以作決議。修訂條例已把附表 7 第 7 段修訂，使業主立案法團就終止經理人的委任決議時，只有那些擁有業權份數並已支付管理開支(或負有支付管理開支的法律責任)的業主，才有權投票。這項修訂實際上已降低終止委任經理人所需的不可分割業權份數的百分率。我們認為 50% 的規定是合理的。倘再把這個百分率調低，解僱經理人的決定便可能被質疑為並非代表大多數業主的意願。因此，現行的規定是適切可行的。

就解決管理方面的糾紛設立調解機制

15. 如果業主之間或業主與業主立案法團之間發生糾紛，民政事務總署及各區的民政事務處會協助斡旋，並提供意見。業主和業主立案法團亦可入稟土地審裁處，以排解所發生的糾紛。從一九九三年起，土地審裁處獲條例賦予司法管轄權，聆訊及裁決有關大廈管理的個

案。事實上，相對於把個案交由原訟法庭審理，土地審裁處已提供一個較為快捷和相宜的途徑，以解決大廈管理的糾紛。當局認為這制度行之有效。儘管如此，我們仍持開放的態度，並樂於聽取小組委員會和有關各方的意見。

結語

16. 上文述及的事宜有不少複雜，兼具爭議之處。當局採取非常審慎的態度，尤以處理涉及私人產權、金錢權益、責任等事宜為然。有鑑於此，我們認為，在着手進一步修訂條例前，必須深入諮詢有關各方的意見。我們會繼續與小組委員會和有關各方緊密合作，務求制定適當的建議。

民政事務局

二零零一年十二月