

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(2)696/01-02(01)號文件

檔 號：CB2/PS/2/00

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
立法會秘書處擬備的討論文件
有關改善《建築物管理條例》的建議

目的

本文件旨在就各項改善《建築物管理條例》的建議徵詢委員的意見。

背景

2. 在2001年2月21日的人事編制小組委員會的會議上，委員要求政府當局盡快對《建築物管理條例》進行全面的檢討。不過，政府當局只承諾在一年內就此事向民政事務委員會作出回覆。民政事務委員會各委員在2001年3月13日的會議上議決成立一個小組委員會，專責與政府當局就檢討《建築物管理條例》進行討論，以加快進展。

3. 小組委員會至今與政府當局共舉行了4次會議，討論各項與大廈管理有關的事宜，以及《建築物管理條例》的條文及在運作方面的不足之處。小組委員會亦曾在其中一次會議中與代表團體會晤。

4. 在2001年11月27日的小組委員會會議上，政府當局表示，經考慮委員及代表團體表達的意見後，當局在檢討《建築物管理條例》時會考慮就下列事宜制訂實質建議 ——

- (a) 持有可分割份數的洋房類物業的業主成立業主立案法團(下稱“業主法團”);
- (b) 業主法團成員的法律責任特定豁免; 及
- (c) 分配予大廈公用部分的業權份數的投票權。

政府當局亦承諾在2002年上半年就檢討工作向小組委員會作出回覆。

5. 立法會議員以往曾在不同場合提出上述事項；對於政府當局終於答應在檢討《建築物管理條例》時考慮此等事項，委員表示歡迎。然而，委員認為政府當局在其檢討中亦應研究下列事項——

- (a) 業主法團的成立及選舉程序；
- (b) 修訂對業主不公平的公契條文的機制；
- (c) 終止建築物經理人的委任所需份數的百分率；及
- (d) 解決建築物管理糾紛的調解機制。

6. 為配合政府當局進行檢討工作的時間表，小組委員會決定集中討論此7個事項，以便能在2002年3月前提出建議，供政府當局在其檢討中加以考慮。

徵詢意見

7. 委員及代表團體曾就該7個事項表達意見及提出多項建議。為方便委員進行討論，現把有關的意見及建議撮錄於**附錄**。謹請委員就各項改善《建築物管理條例》的建議發表意見。

立法會秘書處
議會事務部2
2001年12月12日

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

相關意見及建議的摘要

(截至2001年12月12日的情況)

I. 擁有可分割份數的洋房類物業的業主成立業主立案法團(下稱“業立法團”)		
意見／現時情況	改善建議	政府當局的回應／初步意見
<p>(a) 部分洋房類物業的業主是擁有“可分割份數”，但《建築物管理條例》(下稱“該條例”)的規管範圍只包括擁有不可分割份數的多層建築物及多業權建築物的管理。擁有“可分割份數”的業主因而無法成立業立法團。</p> <p>(b) 該條例的規管範圍應擴大至包括洋房類物業的管理。政府當局應確保所有物業業主享有成立業立法團的權利，藉此集體管理他們的物業。</p>	<p>該條例第2條“建築物”一詞的定義應予修訂，使該詞亦包括座落在可分割份數的地段的洋房類物業。</p>	<p>政府當局原則上不反對洋房類物業的業主成立業立法團，如該等洋房包含供業主共同享用的設施。業主的業權份數可按下列情況釐定 ——</p> <p>(i) 按業主擁有的洋房數目佔洋房總數的比例釐定業權份數，即每一洋房佔一份業權；或</p> <p>(ii) 按業主洋房單位佔有關地段的大小比例釐定業權份數，例如以每平方米土地為一份業權；或</p> <p>(iii) 按業主洋房單位佔地段上的建築物面積的比例釐定業權份數。</p>

	<p>(c) 應把公寓“共有共管”的管理概念應用於該條例的適用範圍，以便只須成立一個業主法團共同管理座落在同區內多個地段的物業。</p>		
<p>II. 業主法團成員的法律責任特定豁免</p>			
	<p><u>意見／現時情況</u></p> <p>(a) 業主法團應集體承擔的法律責任不應轉嫁至業主法團個別成員身上。</p> <p>(b) 該條例未有清楚訂明業主及管理委員會(下稱“管委會”)的權限，因而導致兩者發生衝突。</p>	<p><u>改善建議</u></p> <p>(a) 應考慮是否可豁免業主法團的業主及個別成員的民事責任。</p> <p>(b) 該條例應清楚訂明業主法團成員的法律責任。</p> <p>(c) 該條例應訂定條文，以提高管委會的問責性及保障業主的權益。</p>	<p><u>政府當局的回應／初步意見</u></p> <p>給予業主法團個別成員全面的豁免是不恰當的。政府當局會考慮只在非常明確、特定及有限度的情況下，才豁免業主法團個別成員的法律責任，以免出現該項豁免被濫用的情況。</p>

	<p>(c) 應全面檢討該條例中有關管委會委員權力、責任、法律責任，以及監察管委會委員等事宜的規定。 [筲箕灣太安樓業主立案法團的意見書已於2001年7月4日隨立法會CB(2)2018/00-01(01)號文件發出]</p>	<p>(d) 該條例應訂定條文，禁止建築物經理人使用業主法團基金支付保障其本身利益的訴訟費用。 [香港業主立案法團聯會的意見書已於2001年7月6日隨立法會CB(2)2051/00-01(01)號文件發出]</p> <p>(e) 應訂明管委會主席的最長任期。 [陳永偉先生的意見書已於2001年5月21日隨立法會CB(2)1606/00-01(14)號文件發出]</p> <p>(f) 任何人不應出任管委會主席超過4年。 [萬國良先生的意見書已於2001年7月4日隨立法會CB(2)2018/00-01(04)號文件發出]</p>	
--	--	---	--

	(d) 業主法團在成立時，如不終止根據公契委任的建築物經理人的委任，兩者日後在權力方面會有衝突。	(g) 應清楚訂明業主法團與根據公契委任的建築物經理人(如兩者並存)在職責及權力方面如何劃分。 [陳志清先生的意見書已於2001年5月21日隨CB(2)1606/00-01(06)號文件發出]	
III. 建築物公用部分業權份數的投票權			
	<p><u>意見／現時情況</u></p> <p>(a) 把大量份數分配予建築物公用部分，但發展商卻無須就其擁有此等公用部分按比例繳交管理費，此舉實有欠公允。</p>	<p><u>改善建議</u></p> <p>(a) 持有過半數份數但無須就該等份數繳交管理費用的發展商，不應獲准就成立業主法團或增加管理費的建議投票。</p> <p>(b) 無需繳付管理費的份數，在業主會議上不應擁有任何投票權，亦不應用作計算任何會議的法定人數。</p>	<p><u>政府當局的回應／初步意見</u></p> <p>由於涉及私人業權和責任，政府當局認為應採用審慎、狹義和針對性的處理方法，概括性地限制有關權利並不恰當。</p>

IV. 業主法團的成立及選舉程序

意見／現時情況	改善建議	政府當局的回應／初步意見
<p>(a) 在計算召開業主會議所需法定人數時，以份數而非業主人數為基礎，並不方便業主成立業主法團。</p> <p>(b) 強制規定業主召開整個屋苑的業主會議，才能委任管委會，並不方便業主成立業主法團。</p> <p>(c) 如公契訂明發展商(藉擁有公用部分)對單位業主不公平的不可分割份數的分配，則業主法團的成立有時會受公契條文所限制。</p>	<p>(a) 在計算召開委任管委會的業主會議所需法定人數時，應以業主人數為基礎。</p> <p>(b) 管委會應由屋苑內每幢大廈的業主所選出的代表組成。</p> <p>(c) 該條例應訂明在某一期限後，合計擁有不可分割份數百分率較小的業主可召開業主會議，並在會上委任管委會。</p>	<p>(a) 該條例第3條訂明，委任管委會的任何業主會議，可由合計不少於5%份數的業主召開。政府當局認為此規定不難遵守。</p> <p>(b) 業主法團將代表屋苑內受公契涵蓋的所有業主。提出“大廈代表”此新類別代表以取代或作為管委會的附加架構，只會令該條例的架構及業主法團的決策程序變得不必要地複雜，並可能抵觸公契的相關條款。</p>

	<p>(d) 容許把獲委任的代表視作出席會議的業主計算，會導致操控的情況。</p> <p>(e) 容許委任代表有助鼓勵及促進業主參與建築物的管理。</p>	<p>(d) 由於公契可規定須擁有超過30%的業權份數，才能委任管委會，該條例第3(2)(b)條中“如無公契，或公契並無委任管委會的規定”可予刪除，以方便成立業立法團。 [陳志清先生的意見書已於2001年5月21日隨CB(2)1606/00-01(16)號文件發出]</p> <p>(e) 除非業主不在香港，否則不得委任代理人，並須訂明每名業主就業主會議可委任的代理人的數目。</p>	<p>(c) 容許委任代表有助鼓勵及促進業主參與建築物的管理。委任代表是由業主自行決定。在決定應否委任代表時，業主須考慮有關會議的議程及擬討論的事項。</p>
--	---	--	---

	<p>(f) 政府當局應就組成業立法團的程序發出規則，供業主及民政事務總署的前線職員參考。</p> <p>(g) 應全面檢討和詳細訂明召開首次業主會議以委任管委會的程序，包括法定人數計算及所需份數等。</p>	<p>(f) 競選管委會委員的人士不應主持委任管委會的會議。 [啟勝管理服務有限公司的意見書已於2001年5月21日隨CB(2)1606/00-01(09)號文件發出]</p> <p>(g) 應修訂該條例第3(1)(c)條，明確訂明在計算召開業主會議以委任管委會所需的份數時，應獲得有關單位的其中一名“共有人”抑或全部“共有人”的簽署，才可計入該單位的總份數。 [陳志清先生的意見書已於2001年5月21日隨CB(2)1606/00-01(16)號文件發出]</p> <p>(h) 應修訂該條例第II部(管理委員會)相關條文的措詞，以清楚表明該部適用於管委會的第一次委任。 [陳志清先生的意見書已於2001年5月21日隨CB(2)1606/00-01(16)號文件發出]</p>	<p>(d) 政府當局認為，該條例的相關條文一直運作良好。但為使有關條文更為明確及更易為業主採用，政府當局會考慮在該條例增訂一個附表，列明成立業立法團的適當程序。</p>
--	--	---	---

V. 修訂對業主不公平的公契條文的機制

意見／現時情況	改善建議	政府當局的回應／初步意見
<p>(a) 部分大型洋房類物業的公契載有對業主不公平的條款。舉例而言，愉景灣的公契顯示，發展商雖持有 77.4%的不可分割份數，但只須繳付 1.4%的管理開支，而業主雖只持有 22.6%的份數，但須承擔 98.6%的管理開支。</p> <p>(b) 一些公契(尤其是包含商業及住宅兩類單位的混合發展項目的公契)訂明住宅單位的業主須繳交不合理的大比率管理費，但擁有商業單位的發展商則只須負擔小比率的管理費。</p>	<p>(a) 應訂立機制，以便業主法團可藉決議及經民政事務局局长或法庭批准後修訂公契的條款。</p> <p>(b) 該條例應予修訂，以便在業主法團會議上，公契可藉份數不少於 75%的業主通過的決議修訂。 [屯門大興花園第二期業主立案法團的意見書已於 2001 年 7 月 6 日隨 CB(2)2051/00-01(02)號文件發出]。</p> <p>(c) 應容許混合發展項目內商業單位及住宅單位的公契分開註冊，以保障單位業主的權益。</p> <p>(d) 政府當局應檢討應否在混合發展項目的公契內分別訂明商業單位及住宅單位的管理開支。</p>	<p>(a) 公契是發展商與業主之間的私人合約，當中訂明有關各方的業權和義務。該條例第2條訂明，公契是指一份界定業主之間的權利、權益及責任的文件。政府當局並非合約中的任何一方，因此不宜干預該等合約的條款，尤其是影響有關各方的業權及金錢權利和義務的條款。</p>

	<p>(c) 該條例附表 7 雖已包含凌駕公契中不公平條款的條文，但政府仍須審慎研究凌駕公契內不公平條款的立法措施。</p> <p>(d) 地政總署轄下的法律諮詢及田土轉易處應確保新建私人建築物的公契訂明發展項目中每個單位或每座洋房及公用部分所佔的不可分割份數的數目。</p>	<p>(e) 該條例應加入有凌駕效力的條文，以保障業主的權益不受公契的不公平條款影響。</p> <p>(f) 該條例應賦權地政總署署長，就混合或住宅發展項目的公用部分訂定公平計算及分配不可分割份數的準則。 [香港業主立案法團聯會的意見書已於 2001 年 7 月 6 日隨 CB(2)2051/00-01(01) 號文件發出]</p>	<p>(b) 該條例的確包括隱含於公契內的條文。但須注意的是，此等法定條文主要關乎如何釐定業主須繳交的管理開支總額、會計程序及終止業主法團委任的經理人員，而並非關乎產權及金錢方面的考慮。</p>
--	--	---	---

<p>(e) 舊區部分建築物有兩份公契。由於每份公契均可成立一個業主法團，此情況會令建築物的管理出現混亂。 [灣仔區大廈業主立案法團互助委員會委員聯席會議的意見書已於2001年5月21日隨CB(2)1606/00-01(04)號文件發出]。</p> <p>(f) 有些公契指定該條例附表1第13及14段中提述的地方由住宅單位業主使用，以致擁有商業單位的發展商無責任為此等公用部分繳付管理費。 [屯門大興花園第二期業主立案法團的意見書已於2001年7月6日隨CB(2)2051/00-01(02)號文件發出]。</p>	<p>(g) 就座落兩個地段而又有兩份公契的發展項目而言，政府應把必須經100%的業主同意才可合併兩份公契的規定放寬為75%。 [灣仔區大廈業主立案法團互助委員會委員聯席會議的意見書已於2001年5月21日隨CB(2)1606/00-01(04)號文件發出]。</p> <p>(h) 該條例應訂明，公契指明的公用部分應與其附表1所指明的公用部分相同。 [屯門大興花園第二期業主立案法團的意見書已於2001年7月6日隨CB(2)2051/00-01(02)號文件發出]。</p>	
--	--	--

VI. 終止建築物經理人的委任所需的份數百分率

意見／現時情況	改善建議	政府當局的回應／初步意見
<p>(a) 終止建築物經理人的委任所需的份數百分率(即 50%)過高。</p>	<p>(a) 業主法團如擬終止建築物經理人的委任，應獲得不少於 50%的業主(按人頭計)通過有關決議，而非獲得份數不少於 50%的業主通過有關決議。 [香港業主立案法團聯會的意見書已於 2001 年 7 月 6 日隨 CB(2)2051/00-01(01) 號文件發出]</p> <p>(b) 業主法團終止建築物經理人的委任所需的份數應由 50% 降至 30%。 [海韻花園業主立案法團的意見書已於 2001 年 5 月 21 日隨 CB(2)1606/00-01(03) 號文件發出；屯門大興花園第二期業主立案法團的意見書已於 2001 年 7 月 6 日隨 CB(2)2051/00-01(02) 號文件發出]</p>	<p>《2000 年建築物管理(修訂)條例》已對該條例附表 7 第 7 段作出修訂，以便就業主法團終止經理人的委任而言，只有擁有份數並支付有關該份數的管理開支的業主，或負有支付有關該份數的管理開支的法律責任的業主，才有權投票。政府當局認為，上述條文已就業主及經理人兩者的權益作出平衡。若進一步降低該百分率，則免除經理人的決定或會被質疑為未能反映大部分業主的意願。現行的規定是適當及實際可行的。</p>

		<p>(c) 該條例附表 7 第 7 段的目的是在公契訂有嚴格規定時，就終止建築物經理人的委任提供另一個簡易途徑。如公契或管理合約載有條文，以致可以更易及更快的方式終止建築物經理人的服務，則應豁免在此情況下遵從附表 7 第 7 段的規定行事。當局可考慮加入新訂第 7(1A)段，訂明“法團可按照公契或其他合約(如有的話)，終止經理人的委任；”，或將第 7(1)段改寫為“不論公契或合約(如有的話)的條文為何，除第(5)及(5A)節另有規定外，法團在為有關目的而召開的業主大會上，可藉份數不少於 50%的業主通過的決議……”</p> <p>[陳志清先生的意見書已於 2001 年 5 月 21 日隨 CB(2)1606/00-01(16)號文件發出]</p>	
--	--	--	--

	<p>(b) 若建築物經理人是由擁有過半數份數的發展商根據公契的規定委任，而該等經理人可就任何事項投票，即使成立業主法團，亦不大可能終止該等經理人的委任。</p>	<p>(d) 根據公契委任的建築物經理人應在業主法團成立後，與業主法團訂立為期3年的新合約。 [香港業主立案法團聯會的意見書已於 2001 年 7 月 6 日隨 CB(2)2051/00-01(01) 號文件發出]</p> <p>(e) 該條例應規定根據公契委任的建築物經理人在業主法團成立後的 3 個月內，以標準的格式與業主法團訂立合約。 [海韻花園業主立案法團的意見書已於 2001 年 5 月 21 日隨 CB(2)1606/00-01(03)號文件發出]</p>	
--	---	---	--

VII. 解決建築物管理糾紛的調解機制		
意見／現時情況	改善建議	政府當局的回應／初步意見
<p>(a) 由於會涉及法律費用，許多市民不會透過土地審裁處解決糾紛。</p> <p>(b) 民政事務總署應向業主法團提供更多支援，例如以調停人身份解決業主之間因建築物管理問題出現的糾紛，並發出各類指引，協助業主法團管理樓宇。</p> <p>(c) 應簡化土地審裁處的仲裁程序。</p>	<p>(a) 應設立調解機制，用以解決建築物管理的糾紛。該機制的運作應以勞資審裁處或小額錢債審裁處的運作模式為藍本。</p> <p>(b) 政府當局應成立建築物管理局，負責執行該條例中有關業主法團運作的規定。 [筲箕灣太安樓業主立案法團的意見書已於2001年7月4日隨CB(2)2018/00-01(01)號文件發出]</p>	<p>若業主之間或業主與業主法團之間出現糾紛，民政事務總署及其轄下各區辦事處的職員應協助聯繫及提供意見。業主及業主法團亦可透過土地審裁處解決糾紛；土地審裁處自1993年開始有司法管轄權審理涉及該條例的建築物管理個案。相對於向原訟法庭尋求協助，土地審裁處已提供較快捷和廉宜的處理途徑。政府當局認為現行制度一直運作良好。</p>

立法會秘書處
 議會事務部2
 2001年12月12日