

**立法會民政事務委員會**  
**私人大廈業主處理緊急維修和保養工程可循的途徑**

**目的**

本文件旨在告知議員，現時私人大廈業主處理公用地方緊急維修和保養工程可循的各種途徑。

**非緊急維修和保養工程**

2. 私人大廈業主有責任維修和保養其物業，包括物業的公用部分。政府在大廈管理方面的政策目標，是協助業主履行這方面的責任。為此，我們透過《建築物管理條例》(第 344 章)(下稱“條例”)就業主立案法團的成立及運作提供法律綱領，以及就大廈管理工作的各個範疇，向業主立案法團提供諮詢服務。私人大廈內公用部分的維修和保養工程，基本上須由業主負責或由根據條例成立的業主立案法團代表業主負責。

3. 根據條例第 18(1)條，業主立案法團須使大廈的公用部分維持良好合用的狀況，並保持清潔；並須按任何法定的命令，對有關公用部分進行所需的工程。

4. 業主立案法團可按條例的下列條文，繳付和追討履行上述職責的費用：

- a) 條例第 20 條規定，業主立案法團須設立並維持一項常用基金，以支付法團行使權力或執行管理職責的費用，及建築物作為一個整體所應付的與保養及修理有關的支出。
- b) 條例第 22 條規定，就根據第 20 條設立的基金而言，業主所需繳付的款額，須由管理委員會按照公契確定。如無公契，或公契並無確定繳款的規定，則每名業主需繳付的款額，須由管理委員會按照業主各自所佔的份數確定；而有關份數須根據條例第 39 條所載的方式釐定。業主應付的款額，由應付之時起即屬該業主欠業主立案法團的債項。

- c) 條例第 24 條規定，《業主與租客(綜合)條例》(第 7 章)第 III 部適用於根據第 22 條應付的款額，猶如業主立案法團乃單位的業主，而該款額乃應付給法團的租金一樣。換言之，倘若業主未能繳付有關款項，業主立案法團可向區域法院申請發出財物扣押令。根據該命令，執達主任會檢取單位內所發現的動產，以抵償業主應付的款額。
- d) 條例第 19 條規定，業主如沒有繳付公契所訂應付的任何款項(包括大廈公用地方的修理和保養費用)，業主立案法團可將業主的單位出售或作出押記註冊。
- e) 如單位業主並無在第 22 條規定應付的款額到期後一個月內支付，而由單位的已登記承按人代業主支付該款額，則已登記承按人可向業主追討付款額，猶如該代付款額已成為該單位的已登記按揭業主到期應付的本金的一部分一樣。

5. 我們知悉，業主立案法團有可能因為有些業主沒有繳付應分擔的維修、保養及／或改善工程的費用，而不能及時進行有關工程。為了令業主立案法團可按法定的樓宇改善命令及時進行維修、保養及／或改善工程，以及防止該等工程因某些不知所踪或不負責任的業主不願分担所需費用而遭延誤，我們建議容許業主立案法團向政府的“樓宇安全貸款計劃”申請貸款。這項建議的詳情，載於與本文件同時提交的另一份文件，以供委員會在四月十二日的會議上討論。

## **緊急情況下的維修工程**

6. 根據《建築物條例》(第 123 章)下現有的機制，在私人大廈的某部分對人身及公眾安全構成即時危險的緊急情況下，建築事務監督可代業主進行緊急的建築工程和排水工程，並向該等業主追討工程費用。建築事務監督可向任何須承擔有關工程費用的人追討這筆費用。由於已有上述既定機制，因此並無需要為這個目的而特別設立基金。

7. 《建築物條例》的有關係文如下：

- a) 《建築物條例》第 26(4)條規定，如有緊急情況，建築事務監督可無須通知有關建築物的擁有人，或在發出通知之前或之後，進行他覺得必需的工程，只要建築事務監督認為該工

程可歸因於該緊急情況，有關費用即可向該擁有人追討。如建築事務監督決定該個別情況屬緊急情況，則該項決定即為最終決定，並對所有人具約束力。

- b) 《建築物條例》第 28(8)條規定，如有緊急情況，建築事務監督可在通知或不通知有關擁有人的情況下，進行他覺得因該緊急情況而必需的排水工程，而有關費用可向須承擔費用的擁有人追討。

上述兩項條文賦予建築事務監督權力進行緊急的建築工程和排水工程。至於情況是否緊急，則須視乎當時的實際情況而定。舉例來說，如有建築物石屎剝落而令繁忙的公用道路需要封閉，屋宇署署長可進行緊急拆卸工程，清除有關建築物上已鬆脫爆裂或有問題的石屎或批盪，以重開道路。政府隨後會向有關建築物擁有人追討緊急拆卸工程的費用。

民政事務局  
二零零二年四月