

立法會民政事務委員會
為受制於法定樓宇改善指示的業主立案法團而設的
“樓宇安全貸款計劃”

目的

政府建議，容許受制於《建築物條例》下各項命令及改善消防安全指示和法定命令的大廈業主，在某些不負責任或不知所踪的業主沒有支付應分擔的維修費用時，可向“樓宇安全貸款計劃”(貸款計劃)申請貸款，以敷所需。本文件旨在列出這項建議的內容。

背景

法定的樓宇安全指示或命令

2. 在不同法例下，當局可要求業主就大廈的公用部分進行工程，以確保公眾安全；例如根據《建築物條例》，屋宇署署長有權向個別業主發出法定命令，以強制他們就大廈的公用部分進行改善工程。根據《消防條例》，消防處處長可發出“消除火警危險通知書”，以消除大廈的火警危險(包括消防設備的適當保養)。《消防安全(商業處所)條例》規定，屋宇署署長和消防處處長可向某些商業處所及舊式商業大廈發出指示，要求他們改善樓宇的消防安全。《2000年消防安全(建築物)條例草案》亦建議，應授權屋宇署署長和消防處處長向業主立案法團和個別業主發出改善消防安全指示，以改善大廈的消防安全。根據《建築物管理條例》(香港法例第344章)第16條，某幢大廈所需進行的維修或改善工程如涉及大廈的公用部分，而該大廈又由業主立案法團負責管理，則有關的法定命令或指示須送交業主立案法團而非個別的業主。

私人大廈的個別業主可以怎樣做，以遵行法定的改善消防安全指示或《建築物條例》下的任何命令

3. 目前，私人大廈業主如在遵行法定指示或命令時遇到財政上的困難，可向屋宇署在二零零一年七月開始推行的貸款計劃申請低息貸款，而個別的業主或代表同一單位其他共同業主的業

主，都可向該計劃申請貸款，惟後者須獲同一單位其他共同業主的同意。每名業主獲批的貸款額，不一定只限於各業主擁有有關單位的業權份數而定；相反，有關工程的總費用既由須繳付費用的業主攤分，貸款額便按承擔費用的業主數目計算。倘若有小部分業主不知所踪或不同意進行有關工程，餘下的業主或要額外借貸款項，以便把該小部分業主所需繳交款項亦計算在內。這做法一直被批評，因為對那些願意履行責任的業主來說，要他們承擔額外的貸款和借貸成本(即貸款利息)，實在有欠公允。

業主立案法團可採取什麼行動，以遵行法定的改善樓宇指示或命令

4. 如有關的法定命令涉及大廈的公用部分，業主立案法團須進行命令所訂的工程，並可為此通過決議，約束所有業主承擔責任。業主須繳付公契有關係文所訂應付的款項，按份數繳付工程的費用。根據《建築物管理條例》第 22(3)條，業主應付的款額，屬該業主欠業主立案法團的債項。

5. 業主立案法團可採取任何合理的行動，向不知所踪或不負責任的業主追討債項。舉例來說，按照《建築物管理條例》第 24 條，業主立案法團可根據《業主與租客(綜合)條例》第 III 部，申請財物扣押令，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。根據《建築物管理條例》第 19 條，在某些情況下¹，業主立案法團可於土地註冊處，針對該業主的權益作出押記註冊。另外，業主立案法團也可循民事訴訟程序控告業主；如法庭認為業主立案法團的申索合理，業主立案法團可以多種方式執行法庭的判決，包括於土地註冊處針對該業主的權益作出押記註冊。

6. 根據現行的《建築物管理條例》第 18 條，業主立案法團的權力和職責，並不包括代表任何或所有業主借貸，以執行管理

¹ “19. 某些情況下法團可將業主單位出售或作出押記註冊

(1) 如公契規定，業主如沒有繳付公契所訂應付的任何款項，某人即可將該業主的土地權益出售，或於土地註冊處針對該業主的權益註冊一項押記，則儘管公契的條文有所規定，法團而非該人亦可循同樣方式，受同樣條件的限制，行使上述出售土地權益或註冊押記的權力，猶如法團乃公契所提述的人一樣。

(2) 第(1)款所提述的“沒有繳付公契所訂應付的任何款項”，須解作包括業主沒有繳付管理委員會有關其行使第 40(1)(a)(ii)或(b)條所賦的權力而承付的費用。”

職務；因此，假如有些業主不知所踪或不負責任，未有承付其應分擔的費用，業主立案法團亦無權貸款以敷不足之數。在這種情況下，假如其他遵行規定的業主拒絕根據貸款計劃，借取金額超過其應分擔的貸款，則業主立案法團所能做的，便只是根據《建築物管理條例》，對那些不負責任的業主採取法律行動。這或許會阻礙有關大廈按照法定的指示或命令及時進行所需的工程。

7. 為了確保能根據法定的命令和樓宇改善指示進行工程，不致因為不負責任或不知所踪的業主未有支付其應付的費用而耽誤施工，我們認為有需要制定適當的機制，而機制不應對其他業主造成不公平的情況。

建議

8. 我們建議修訂《建築物管理條例》，明確授權業主立案法團可根據貸款計劃申請貸款，以便遵行法定的改善消防安全指示或其他改善樓宇安全法定命令。貸款額將等同那些不知所踪或拒絕支付改善費用的業主所應繳付的總額。有關款額會由業主立案法團議決，而決議對所有業主均具約束力。作為貸款人的業主立案法團，將擔任那些不知所踪或不負責任的業主(而非大廈的所有業主)的代理人。換言之，只有該兩類業主須就政府發放的有關貸款負上法律責任，而該等法律責任不會轉移至其他已向業主立案法團支付費用的業主。

9. 我們亦建議根據《建築物管理條例》授權屋宇署署長，就不知所踪或不負責任業主所持的物業業權註冊押記，作為貸款的保證。在註冊這種押記之前，屋宇署署長須把通知書送達該些業主，告知有關事項，以及給予一個月指定期限，讓他們可在該段期限內提出反對。如有業主就他應負擔的改善費用金額提出反對，該業主所佔的貸款份額便會從整筆貸款中扣除，直至該宗反對事項透過該業主與其法團之間的商議獲圓滿解決為止。這個安排既可讓受影響的業主獲得公平聆訊的權利，又能確保為有關樓宇適時進行法定命令所要求的修葺工程。

10. 由於不知所踪或不負責任的業主須承擔貸款，我們建議在《建築物管理條例》下賦予政府有權採取適當的措施，向任何通過業主立案法團代為借貸的業主追討債項。這些受影響業主所持物業的押記，須待業主直接或通過業主立案法團償還其債項份額後，方可獲得註銷。

未來路向

11. 我們得悉議員對上述建議的意見後，便會着手草擬有關《建築物管理條例》的修訂建議，同時制定實施的有關安排。我們會就該建議的具體細節，再次諮詢議員的意見。

民政事務局
二零零二年四月