

**立法會當值議員**  
**就有關要求修訂《建築物管理條例》(第344章)的事宜**  
**與"建築物管理條例344關注組"舉行會議**

立法會當值議員李柱銘議員、張宇人議員和張學明議員，以及應邀出席的王國興議員曾於2006年12月14日與"建築物管理條例344關注組"(下稱"申訴團體")會晤。

**申訴團體的意見**

2. 在會議席上，申訴團體主要表達了對荃灣區兩幢大廈(運通洋樓及平愛大廈)業主立案法團主席的各項不滿。議員已告知申訴團體的代表，有鑒於立法會申訴制下，議員接受並處理市民對政府措施或政策不滿而提出的申訴，議員不會處理私人糾紛，故議員將不會處理申訴團體對法團的不滿。由於申訴團體表示得悉立法會議員正在審議《2005年建築物管理(修訂)條例草案》(下稱"條例草案")，故希望將以下意見向議員反映：

(a) 業主要求管委會主席召開法團業主大會的權利

申訴團體表示，即使有足夠業主按條例規定要求召開業主大會要求法團交待帳目，法團主席仍拒絕遵從。此外，上述法團主席主動向屋宇署要求清拆大廈簷篷，但並無召開會議諮詢業主，業主在未獲諮詢及無權參與聘用工程公司的決定的情況下，被迫分擔高昂的工程費用。

(b) 委託代表

在處理委託書是否有效的問題上，申訴團體表示，倘若條例賦予法團主席決定權，則在法團主席因私利而隨意決定委託書是否有效的情況下，其他業主無法確認其決定是否正確或涉及濫權成份。

(c) 對管委會委員的保障／法團的財政安排

申訴團體表示，有關的業主立案法團主席長期由同一人擔任，及出現帳目不清的情況。該法團自1998年至今一直沒有向業主交出備用基金帳目及核數結果，甚至在沒有諮詢的情況下要求個別管委會委員簽署同意書，以象徵式"1元"的數目交待2004年前的帳目。申訴團體認為條例未能給予個別委員足夠保障，委員擔心日後可能因法團主席的違規行為而須承擔法律責任。

(d) 解決大廈管理糾紛的方法

申訴團體認為，條例未賦予民政事務總署足夠權力向業主提供協助，上述大廈業主曾向荃灣民政事務處求助，但該處只能作出協調，及建議業主向土地審裁處提出訴訟。雖然有關業主已就法團主席的違規行為向土地審裁處提出訴訟，但業主卻要承擔繳付訟費的風險。就此，政府當局應考慮成立如勞資審裁處的仲裁機構，以簡化小業主提出訴訟的程序，及減低有關的訴訟開支。

3. 申訴團體認為，當業權份數較多的大業主透過法團主席身份及條例賦予的權力，作出有損小業主利益的決定時，《建築物管理條例》未能發揮為大廈小業主提供保障的效用，故認為條例須作出相應的修訂。

**政府當局的回應**

4. 政府較早前已就申訴團體的要求提供回應，現載於附錄，以供參閱。

**議員的意見**

5. 議員在聽畢此申訴後，同意將申訴團體的以上意見轉交條例草案委員會傳閱及備悉。

立法會秘書處

申訴部

2006年12月15日

民政事務總署

第四科  
香港灣仔軒尼詩道一百三十九號  
中國海外大廈二十一樓

HOME AFFAIRS DEPARTMENT

Division IV  
21st Floor, China Overseas Building,  
139 Hennessy Road,  
Wan Chai, Hong Kong.

卜署檔號 Our Ref.: (74) in HAD HQ IV /20/10/6/ Pt. 17

來函檔號 Your Ref.: CP/C 755/2006

電話 Tel.: 2123 8395

傳真 Fax.: 2147 0984

香港中區  
昃臣道八號  
立法會大樓  
立法會秘書處  
(經辦人：沈秀貞女士)

沈女士：

**有關要求修訂《建築物管理條例》(第344章)的事宜**

貴處於二零零六年十一月二十四日致函民政事務局、民政事務總署和屋宇署，轉述“建築物管理條例344關注組”的申訴個案。就信中所提述的事宜，我們現回覆如下。

《建築物管理條例》(條例)的訂立，是旨在提供一個法律架構，讓私人大廈的業主可以註冊成為業主立案法團(法團)，以法人團體的身分更有效地執行大廈管理的工作。具體來說，有關條例就法團的職責和權力、委任法團管理委員會(管委會)的程序、管委會的運作和權責等各個方面訂立條文，以便讓業主在法團的運作上，可以有所依循。當中一個重要的精神是由業主自行決定關乎他們所共同擁有的大廈的管理事宜。

條例第14(1)條訂明，法團會議可通過有關公用部分的控制、管理、行政事宜或有關該等公用部分的翻新、改善或裝飾的決議。而為了便利業主通過法團會議就大廈公用部分的管理事宜作出決定，條例就法團會議的舉行及程序訂下規定。根據條例附表3第3(5)(a)段，在任何法團會議上，業主按所擁有的不

可分割業權份數投票，每份一票。業權份數代表了業主就有關大廈所擁有的財產權。業主在法團會議上投票的權利，是附帶於有關財產權的責任和權益，不可輕易受到影響。

而為了保障業主的權益，條例除了就法團和管委會的運作訂下規定外，也賦予業主監察法團運作的權力。根據現行條例附表3第1(2)段，管委會主席須在收到不少於5%的業主要求下，就業主指明的事宜召開法團的業主大會。此外，條例也訂有條文保障業主的知情權，例如訂明業主可以要求法團提供收支表、資產負債表和每年預算的副本，管委會秘書須張貼管委會會議、業主大會的會議記錄於建築物內的顯眼處等等。

為了完善現行條文，我們已於去年四月向立法會提交了《2005年建築物管理(修訂)條例草案》(條例草案)，並與法案委員會進行了四十多次會議，詳細討論修訂條文。當中就保障業主權益方面擬議了多項條文。例如，現行條文規定法團(如有關建築物有超過50個單位)須聘請會計師審計法團的收支表和資產負債表，但是卻並未要求法團提供有關報告予業主。在今次的修訂工作中，我們建議加入條文，訂明管委會須把會計師報告在法團周年大會上提交法團省覽，而業主也可要求管委會提供有關報告的副本。此外，我們也就法團採購事宜的條文作出修訂，以防止業主的金錢被不當使用。我們建議在條例中訂明，任何採購，如果它的價值超過指定的數額，即須以招標承投的方式取得，並由業主大會揀選標書。這些建議的條文，將有助提高法團在使用業主金錢方面的透明度，使業主更了解自己大廈的財政開支。

來信提到兩幢位於荃灣的大廈，分別是運通洋樓和平愛大廈。

### 運通洋樓

根據荃灣民政事務處(民政處)的資料，運通洋樓業主立案法團曾分別在一九九六年、一九九八年、二零零一年、二零零三年和二零零六年舉行的法團周年大會上進行改選。法團的現屆主席自一九九六年起連續五屆獲業主大會委任為法團主席。有關主席並未擁有運通洋樓的大份數業權。法團管委會現時共有十五名委員，但內部分歧嚴重，並經常就大廈管理事宜如財

務事宜等發生糾紛。民政處的職員曾多次提醒主席和管委會委員遵從條例的規定，並嘗試調解雙方的糾紛。

關於清拆簷蓬一事，根據屋宇署的紀錄，屋宇署曾於二零零三年致函法團，指出簷蓬的結構安全系數低於可以接受的標準。屋宇署其後向法團發出命令，要求聘任認可人士對有關簷蓬作出勘察及研究，並提交報告及相關的補救工程建議。屋宇署表示，該署從未作出類似「大廈法團主席主動去信要求清拆」的回覆。

法團在收到屋宇署的命令後，於二零零四年召開業主會議，並邀請趙葭甫區議員、屋宇署職員及本處聯絡主任出席有關會議。由於當日的會議並未通過維修簷蓬的決議，有關的簷蓬拆卸工程未能進行。屋宇署其後於今年四月核准法團提交的補救工程建議，工程主要包括拆卸簷蓬的前端部分。法團遂於八月十三日以書面形式向各業主交代簷蓬問題的詳情。由於業主就清拆簷蓬的範圍問題存在極大分歧，民政處多次向主席建議召開業主大會，議決如何執行屋宇署的維修要求，法團因此決定於本年十一月十五日舉行業主大會。但當日由於天雨關係，有關會議被迫取消，並改於十二月二十日舉行。民政處的聯絡主任和屋宇署的代表均會出席當晚的業主大會，向業主提供協助和意見。

### 平愛大廈

根據民政處的資料，平愛大廈業主立案法團曾於二零零五年八月十二日召開特別業主大會。會上通過決議在空置的升降機槽安裝升降機，而該新升降機的所有購置及安裝費、牌照費、保險費、電費、維修費均由一至三樓的業主(即法團主席及其公司)負責，有關業主會每年支付法團一萬元作為行政費用。在當日會議以後，有業主不斷要求主席詳細解釋加裝升降機的詳情。民政處曾主動協助調解，並於二零零五年十月及十一月分別約見反對的業主和主席，建議雙方考慮簽署協議文件，以澄清升降機運作時雙方的責任問題。雖然主席已於二零零五年十一月初提交一份聲明書與該批反對業主，表明一至三樓的業主會負責每年購買第三者公眾責任保險和支付所有有關新升降機的費用，但是業主擔心有關聲明書欠缺法律約束力，未能全面保障大廈其他業主的權益，故此雙方仍然僵持不下。

根據屋宇署的資料，屋宇署曾於二零零六年四月至十一月期間，四次收到認可人士根據《建築物條例》提交的圖則，申請在平愛大廈加裝升降機。由於有關圖則未能符合《建築物條例》的規定，因此屋宇署已根據《建築物條例》拒絕有關申請。有關認可人士至今尚未向屋宇署再次提交圖則審批。屋宇署表示，在處理加裝工程申請時，會考慮工程對現有樓宇結構的影響，並會根據《建築物條例》的規定，處理有關申請。

如上述所言，民政處的職員已多次嘗試就兩幢大廈所發生的糾紛作出調解，但良好有效的大廈管理始終有賴業主之間的衷誠合作和良好溝通，如果爭執雙方的分歧嚴重，調解往往未能成功解決有關糾紛。

來信提到有關成立如勞資審裁處的仲裁機構，以便簡化訴訟程序和減少訴訟開支的建議。有關課題屬於房屋規劃及地政局的工作範疇。房屋規劃及地政局曾於二零零五年十月就強制驗樓發出諮詢文件，並於文件中就是否需要在現有的法庭/審裁機制以外，另設一個機制以排解樓宇管理及維修等糾紛，收集公眾的意見。房屋規劃及地政局現正整理公眾提交的意見，並會在完成有關工作後，公佈諮詢結果。

如果你有進一步的查詢，請與下開代行人聯絡（電話：21238395）。

民政事務總署署長

(郭善兒



代行)

副本抄送  
民政事務局局長  
屋宇署署長

二零零六年十二月十一日

