

《2005年建築物管理(修訂)條例草案》委員會

二零零五年十二月十五日會議上提出的事項

1. 在二零零五年十二月十五日法案委員會的會議上，委員討論了獨立屋宇屋苑(如康樂園)成立委員會(非業主立案法團)的建議¹，並就《建築物管理條例》(條例)所載有關“建築物”一詞的定義，提出了若干法律問題。本文載述政府對這些問題的回應。

“建築物”一詞的定義

2. 在一九九三年前，業主立案法團(法團)是根據《多層建築物(業主法團)條例》成立的。根據該條例第2條，“建築物”一詞的定義如下：

- (a) 包括地庫在內共有2層或多於2層的建築物；及
- (b) 該建築物所在的土地，以及與該土地屬同一業權的其他土地。

根據這個定義，如建築物由兩幢不屬同一業權的大廈組成，即使該兩幢大廈的業主有共同使用的設施，而該兩幢大廈在結構上相連，該建築物也不能成立一個法團。

3. 《多層建築物(業主法團)條例》在一九九三年經過大幅修訂後，改稱《建築物管理條例》。“建築物”一詞的定義修訂如下：

- (a) 包括地庫或地下停車場在內共有2層或多於2層的建築物，單位數目不限；

¹ 立法會 CB(2)657/05-06(01)號文件 — 獨立屋宇屋苑的業主成立委員會(非業主立案法團)的建議

- (b) 該建築物所在的土地；及
- (c) 以下的其他土地(如有的話) –
 - (i) 與該建築物或土地屬同一擁有權者；或
 - (ii) 與根據第 II 部委任管理委員會或與申請委任管理委員會有關時，由任何人為該建築物各單位的業主及佔用人的共同使用、享用及利益(不論是否獨有)而擁有或持有者。

在修訂“建築物”一詞的定義(尤其是新增第(c)(ii)段)後，建築物的兩幢大廈如各自有土地為鄰幢大廈業主的共同使用、享用及利益而持有，便可在不違反公契條文的情況下成立一個法團。該項修訂僅關乎委任管理委員會一事，並不涉及建築物公用地方的擁有權。

4. 委員詢問，雖然康樂園內的“公用部分”由發展商持有，但有關部份是為業主的共同使用、享用及利益而設的，是否符合條例中“建築物”一詞在一九九三年修訂後的定義。根據律政司的意見，康樂園的大多數業主都不符合條例中對“業主”所下的定義。根據條例，業主指土地註冊處紀錄顯示，當其時擁有一幅上有建築物土地的一份不可分割份數的人²。由於康樂園的大多數業主都不是“擁有一份不可分割份數的人”，因此康樂園的建築物或其他並無分配不可分割份數的類似獨立屋宇屋苑並不屬於條例所指的“建築物”。

有關通過立法途徑接管公用部分的建議

5. 委員詢問當局會否制定法定條文，賦權獨立屋宇屋苑的法團(如成立的話)從發展商接管所謂的“公用部分”。委員提出這項建

² “業主”也指管有該份數的已登記承按人。

議，是基於政府早前也曾通過立法途徑，對少數業主的權利作出干預，例如制定機制，訂明可藉擁有 50%份數的業主通過的決議，終止委任公契所指明的經理人(條例附表 7 第 7(1)段)。委員請政府解釋兩者的性質有何分別，並詢問如獨立屋宇屋苑的業主可根據條例成立法團並有權管理和維修屬私人擁有的所謂“公用部分”，政府須承擔什麼法律後果。

6. 根據律政司的意見，從發展商接管所謂的“公用部分”，等同侵擾發展商的業權。這與條例附表 7 第 7(1)段的情況截然不同，因為該項條文只是涉及更改終止委任公契經理人的機制。雖然一些舊公契可能沒有訂明終止機制，但這不一定表示公契經理人的管理權利是“沒有限期”的。在普通法之下，締約一方如未能履行其合約責任，另一方在若干情況下可把合約視為已被取消³。因此，關於從發展商接管所謂“公用部分”的建議，除非被剝奪業權的發展商獲得適當賠償，否則這項建議並沒有充分的理據。

7. 此外，我們從康樂園的批地文件得知，批地條件已訂明發展商有責任確保“公用部分”妥為管理，並須作出銀行擔保，以保證會妥善履行有關的責任。位於新界的另一獨立屋宇屋苑錦繡花園，其批地文件也載有類似的規定。條例第 34H(1)條訂明，凡擁有建築物任何部分的人，均須維持該部分修葺妥善及狀況良好。因此，假如發展商負有責任確保“公用部分”妥為管理，但其管理和維修有關部分的權利卻被剝奪，這對發展商來說實在有欠公允。

³ Chitty on Contract 第一冊(第 28 版)第 25-051 段。

康樂園物業管理有限公司的意見

8. 我們曾去信康樂園物業管理有限公司查詢康樂園的業權結構，並徵詢該公司的意見。該公司表示，康樂園的“公用部分”由發展商持有。關於建議成立業主委員會和如何成立委員會一事，該公司認為應由業主決定。

豪園

9. 在立法會文件“二零零五年六月二日會議上提出的事項”(CB(2) 2017/04-05(02)號)中，我們闡述了灣仔區豪園的業權結構。簡單來說，豪園由七幢住宅樓宇和一個三層停車場組成。豪園的業主在一九九五年成立法團⁴。就豪園而言，其情況是與屋苑有多過一份公契有關，而非關乎沒有不可分割份數。在法院就振輝花園一案⁵作出裁決後，對於根據條例委任管理委員會已有更清晰的指引。因此，大廈如有多過一份公契，應該不大可能成立法團。然而，委員或者想知道豪園各座住宅樓宇之間是否有“公用部分”。

10. 豪園所在的整幅地段分割成六個分段(A 分段至 E 分段及 RP 段⁶)。A 分段至 E 分段(七幢住宅樓宇)受五份不同的公契規管。這些公契訂明，各分段的業權份數只分配給該分段上的建築物的單位，換句話說，某分段上的建築物的單位業主只擁有該幢建築物的業權份數，而不享有其他分段上的建築物的權益。豪園的 RP 段(一個三層停車場)

⁴ 根據土地註冊處的資料顯示，豪園的業主早在一九八八年便向土地註冊處申請成立法團，有關申請因為不合乎當年《多層建築物(業主法團)條例》中“建築物”的定義而不獲接納。隨着條例在一九九三年修訂後，土地註冊處在詮釋《建築物管理條例》第 2 條中“建築物”一詞擴闊了的定義時，採取較為寬鬆的尺度。因此，土地註冊處在一九九五年接納豪園成立法團的申請。

⁵ Siu Siu Hing 訴土地註冊處處長(HCAL 77/2000)

⁶ 保留部分

不被任何公契所涵蓋，也沒有獲分配不可分割份數。豪園沒有總公契或“公契及管理協議條款”列明所有業主的業權份數。該五份公契均載有標準條文，訂明該五個分段的業主有權使用 RP 段。根據土地查冊紀錄，RP 段先由發展商保留，其後在二零零零年十月以一元的代價轉予豪園業主立案法團。

未來路向

11. 由於康樂園內所謂的“公用部分”屬發展商擁有的私人物業，我們認為並無法律依據讓康樂園或其他有類似業權結構的獨立屋宇屋苑的業主根據條例成立法團。因此，我們希望委員重新考慮立法會文件“獨立屋宇屋苑的業主成立委員會(非業主立案法團)的建議”(CB(2)657/05-06(01))所載的意見。該文件就委員早前提出設立機制讓獨立屋宇屋苑業主成立委員會(而非法團)的建議，提出了若干基本問題，以供委員考慮。

12. 我們徵詢過委員的意見後，會繼續與有關部門磋商上述的建議。我們也會就有關事宜諮詢獨立屋宇屋苑的業主、地產和物業管理業界以及專業團體。由於有關的建議涉及複雜的問題，而且要進行廣泛諮詢，因此我們不建議把有關的修訂項目納入《2005 年建築物管理(修訂)條例草案》。

徵詢意見

13. 請委員就上述事宜提供意見。

民政事務總署

二零零六年五月