

《2005年建築物管理(修訂)條例草案》委員會

解決大廈管理糾紛的其他方法

目的

在二零零五年五月十七日的《2005年建築物管理(修訂)條例草案》委員會會議上，委員要求政府回應下列事項：

- (a) 設立房屋及規劃地政局所建議的“樓宇事務審裁處”的時間表，以及該審裁處的擬議職權範圍，特別是該審裁處會否處理《建築物管理條例》的條文規定所引起的糾紛；和
- (b) 研究在司法程序中設立強制性調解機制來處理與大廈管理有關的案件是否可行。

本文件載述政府對上述事項的回應。

擬設立的樓宇事務審裁處

2. 房屋及規劃地政局自從在二零零五年一月公布“樓宇管理及維修公眾諮詢報告”後，一直與香港測量師學會共同研究是否可成立樓宇事務審裁處(審裁處)，以解決涉及私人樓宇管理和維修事宜的糾紛。

3. 當局希望審裁處可通過獨立的仲裁機制，處理業主之間、業主和業主立案法團(法團)之間、業主和管理公司或物業經理人之間有關樓宇管理及維修事宜的糾紛。當局初步的構思，是由審裁處處理涉及漏水、收取和動用大廈管理／維修基金、移除公用地方內未獲批准

的裝置(例如天台建築物、廣告招牌)等問題的糾紛。

4. 設立審裁處的建議涉及不少複雜的政策和法律問題，包括：審裁處的法律地位和體制安排、審裁處與現時處理樓宇管理糾紛的土地審裁處的關係、相對於屋宇署，審裁處在處理僭建工程方面有哪些司法管轄權(屋宇署根據《建築物條例》獲得有關的司法管轄權)，以及設立審裁處對政府資源造成的影響。上述問題需要一些時間方可釐清。

5. 房屋及規劃地政局必須仔細研究上述問題，並徵詢相關政府部門(包括屋宇署、民政事務總署、律政司、司法機構政務長)和有關專業團體的意見。該局計劃在本年年底進行第二階段的樓宇管理及維修諮詢工作時，就設立審裁處的建議徵詢公眾意見。該局在考慮公眾意見後，會着手落實有關建議。

土地審裁處

6. 《建築物管理條例》(條例)第 45 條和附表 10 規定，有關大廈管理糾紛的案件，須交由土地審裁處審理解決。至於可否簡化現行解決大廈管理糾紛的程序，我們已徵詢司法機構政務長的意見。我們也建議另設一個大廈管理審裁處，以解決有關大廈管理的糾紛。

7. 司法機構政務長認為，土地審裁處現時採用的程序已經十分方便簡單。土地審裁處的法官會根據每宗糾紛的性質，向親自出庭的當事人提供審訊指示，讓其作好準備。因此，如另設一個運作方式很可能與土地審裁處一樣的大廈管理審裁處，並無足夠理據支持。至於在土地審裁處審理的大廈管理糾紛中，可否不准當事人聘請代表律師

的問題，司法機構政務長認為這些糾紛的性質各有不同；關乎某些事情的法律並不容易理解，例如涉及詮釋契約的事宜必須由代表律師處理。因此，她認為在土地審裁處審理的大廈管理案件中，不准當事人聘請代表律師是不恰當的。

調解

民政事務總署的試驗計劃

8. 近年一直有意見要求，採用調解作為法院以外另一種解決大廈管理糾紛的機制。在香港調解會(調解會)及香港和解中心(和解中心)的協助下，我們推行了一項調解試驗計劃。這兩個組織同意為納入試驗計劃的十宗糾紛個案提供免費專業服務；每宗個案可獲得最多三個半小時的調解時間。

9. 我們向調解會及和解中心一共提供了 15 宗有關大廈管理糾紛的個案，以供評估是否可納入試驗計劃，進行調解。該 15 宗個案大多與下列問題有關：業主分攤維修費、物業經理收取的費用、維修保養工程，以及管理委員會的服務表現等等。在評估這些個案的複雜程度後，調解會及和解中心接辦了其中的五宗個案，並認為這些個案可透過三個半小時的免費調解而得以解決。

10. 在這五宗已進行調解的個案中，有兩宗得以圓滿解決，所涉問題是漏水，以及按照大廈公契的規定分擔維修和保養費事宜。

11. 調解會及和解中心同意接辦十宗糾紛個案，以評估調解能否有效解決大廈管理糾紛。我們會密切注視情況，並會在試驗計劃處理更多個案後，進一步評估調解能否有效解決大廈管理糾紛。

12. 我們在推行試驗計劃方面遇到最大的困難，是如何說服有關各方自願參與(儘管這項計劃是免費的)。如果當局強制規定有關各方進行調解，這項計劃的參與率必然會更高。不過，調解會及和解中心均認為，要調解成功，我們必須鼓勵涉及糾紛的各方自願參與計劃。為此，我們已廣為派發有關調解會及和解中心的資料小冊子，以宣傳這兩個組織的工作。我們並繼續在本署轄下的大廈管理資源中心(資源中心)舉辦工作坊，介紹試驗計劃的詳情；而各資源中心和民政事務處也張貼了試驗計劃的宣傳海報。我們已向各區民政事務處大廈管理小組的所有員工講解這項調解服務試驗計劃，並要求他們在日常聯絡工作中，向區內的法團／業主介紹這項計劃。此外，我們已去信所有區議員，呼籲他們協助推廣這項計劃，並鼓勵他們轉介有關的個案。

添喜大廈

13. 除推行試驗計劃外，我們也通過調解來解決添喜大廈事件¹。在香港房屋協會的協助下，所有添喜大廈業主都獲得特別的免息貸款(還款期由一年至終生不等)，以應付有關的民事責任。此外，香港調解會免費提供調解服務，協助債權人(添喜大廈的主要業權人)和添喜大廈的小業主互相溝通，並就清還債務和解除業主法律責任的問題達成共識。

¹ 香港仔添喜大廈在一九九四年發生致命意外後，法庭於一九九九年裁定，有六方(其中一方為添喜大廈業主立案法團(法團))須負上責任，向原告人作出賠償。添喜大廈的主要業權人是有償付能力的其中一方。該業權人已償付本身所須承擔的賠償額，並已代表其他五個被告人作出十足賠償。其後，主要業權人入稟法院向添喜大廈法團追討款項。法庭於二零零四年一月裁定，有償付能力的各方(即添喜大廈的主要業權人和法團)須按業權份數分擔全數賠償額。添喜大廈法團所須承擔的款額加法律費用約為 2,500 萬元。二零零四年十一月八日，高等法院下令添喜大廈法團清盤，原因是該法團無法支付判定債項。法團清盤後，添喜大廈的業主須為有關債項負上個人責任。

初步意見

14. 雖然我們知道其他國家以調解方式解決家庭糾紛甚為有效，但在解決大廈管理糾紛的情況卻有所不同。事實上，以調解作為解決大廈管理糾紛的機制，在其他國家仍未普遍，情況與解決家庭糾紛有別。

15. 要以調解方式有效解決家庭糾紛，有關各方必須有合作和解決問題的經驗，而且未嘗長期交惡或進行訴訟；假如當事人有互相影響的能力(例如報答或傷害的能力)，便更有助平息糾紛。這些因素對於大部分大廈管理糾紛來說，似乎並不適用。此外，雖然法團及其管理委員會是大廈全體業主的法律代表，但當出現糾紛時，由少數人代表所有業主在調解過程中作出決定，始終不是易事。因此，我們認為調解方式對於處理兩名業主之間的糾紛(例如涉及漏水、滋擾或侵權等問題)，效果較佳。

16. 儘管如此，我們會繼續考慮以調解方式解決大廈管理糾紛。我們也會繼續推動業主和法團採用這個方法解決問題，以鼓勵他們多參與計劃。在試驗計劃完結後，我們便可中肯地評估調解服務在解決大廈管理問題方面的成效。

17. 關於這方面，我們還注意到一些舊式公契訂明，應通過仲裁解決糾紛；有關的大廈如出現糾紛，當事人須根據公契委任仲裁人處理。

地區人員的訓練

18. 除安排受過訓練的調解員提供正式調解外，我們也着重為聯

絡主任提供調解技巧的訓練。我們由二零零三年起，聘請一所大專院校為所有負責大廈管理工作的聯絡主任提供調解課程。

司法機構政務長的觀點

19. 由二零零零年五月至二零零三年七月，司法機構推行了一項為期三年的家事調解試驗計劃，協助正在分居或辦理離婚的夫婦，就有關子女和其他事宜的安排達成雙方均接受的協議。這是一個自願參與的計劃，由經過訓練而且中立的調解員，協助雙方在保密的情況下就有關的事宜進行溝通和協商。在這項試驗計劃下，司法機構成立了一個調解統籌主任辦事處，提供有關家事調解服務的資料和協助求助夫婦物色家事調解員。有關的調解費用由司法機構承擔，每宗個案的最高限額為 9,000 元。所有參與計劃的調解員都是外駐的，並不附屬家事法庭。

20. 司法機構政務長認為，可以進一步研究嘗試以調解方式解決大廈管理糾紛的構思，但須先行討論一些問題，包括調解和訴訟的關係、調解員的資格、對資源的影響、法律架構等等。我們會在調解試驗計劃完結時，再與司法機構政務長討論有關的事宜。

民政事務總署

二零零五年六月