

立法會
Legislative Council

立法會CB(3)418/05-06號文件
(此份會議紀要業經召集人核正)

檔號：CB(3)/DC/WTS/05

**立法會議員與黃大仙區議會議員
舉行會議的紀要**

日期：2005年11月10日(星期四)
時間：上午10時45分
地點：立法會大樓會議室A

出席議員：陳婉嫻議員, JP (召集人)
李華明議員, JP
陳鑑林議員, SBS, JP
李鳳英議員, BBS, JP
梁家傑議員, SC
黃定光議員, BBS
譚香文議員

應邀出席者：黃大仙區議會

黃金池先生, MH (主席)
陳安泰先生
鄒正林先生, MH
馮光中先生, JP
何賢輝先生
郭秀英女士
黎榮浩先生
劉志宏博士, JP
李明佩女士
李達仁先生, MH
李思泌博士, BBS, JP
吳耀民先生
蘇錫堅先生
黃逸旭先生

列席職員：總議會秘書(3)2
韓律科女士
高級議會秘書(3)3
衛碧瑤女士

* * * * *

II. 修訂《建築物管理條例》(第344章)

6. 黃大仙區議員認為現時的《建築物管理條例》有很多條文已不合時宜，希望政府能盡快修訂該條例，以改善私人樓宇的物業管理問題。他們指出，雖然很多私人樓宇已成立了業主立案法團(“法團”)，但由於不少擔任法團工作的人士均屬義務性質，對樓宇管理的專業知識不足，因此，目前仍有很多私人樓宇管理不善。黃大仙區議員就這課題表達的意見和建議綜述如下：

- (a) 政府應盡量協助業主成立法團，並為擔任法團工作的人士提供全面的樓宇管理／維修訓練課程，讓他們掌握專業的樓宇管理知識，以實行良好的樓宇管理；此外，政府亦應向他們詳細介紹法團的職責、權力和運作，包括法團會議的進行和投票程序等；
- (b) 政府應在《建築物管理條例》下，清楚訂明使用授權書的程序和有關的安排；
- (c) 政府應加強民政事務總署在協助業主／法團進行樓宇管理及維修方面的角色，而18區民政事務處地區大廈管理聯絡小組的聯絡主任亦應更積極向業主提供意見和協助；
- (d) 在某些情況下(尤其是空置單位較多的舊樓)，法團難以籌集足夠資金以進行有迫切性的維修，政府應設立緊急維修基金，協助這些樓宇進行所需的維修工程；
- (e) 有不少樓宇因欠缺妥善維修或建有僭建物而難以購買第三者風險保險，而且現時有關的保費正不斷上升，政府應為有困難購買第三者風險保險的樓宇提供協助；
- (f) 政府應設立發牌制度規管物業管理公司，藉以提升它們的專業水平；
- (g) 很多已出售的居屋和公屋的管理／維修問題，均由當時興建有關屋苑的工程所引起，例如施工程序產生問題而導致日後牆身／地磚剝落等，政府應釐清哪些維修工程屬其責任、而哪些屬業主的責任，並立法授權法團和物業管理公司，可就屬政府責任的維修工程與政府磋商進行有關工程的細節；

- (h) 有某些法團支付高昂的經理人酬金，而且耗資的樓宇維修費亦相當高，但縱使業主要求，物業管理公司也不願透露法團的財政狀況及有關資料。有鑒於此，政府應要求法團／物業管理公司增加其向業主提供法團財務資料及選用工程承建商的程序的透明度；
- (i) 政府應加強宣傳，讓市民在購買樓宇前有心理準備，管理私人樓宇是業主應盡的責任；及
- (j) 有部分商住樓宇的大業主或物業管理公司，可能為謀取私利，讓大廈更改名稱，罔顧小業主的利益，民政事務總署卻未能就此提供協助，政府應研究如何為小業主解決這方面的問題。

7. 召集人告知黃大仙區議員，政府當局已於2005年4月向立法會提交《2005年建築物管理(修訂)條例草案》。該條例草案旨在修訂《建築物管理條例》，藉以進一步就管理委員會的委出和改善法團的運作訂定條文。立法會已成立法案委員會，對該條例草案詳加研究。

8. 陳鑑林議員對黃大仙區議員建議政府應更積極地向業主／法團提供更多協助，表示贊同。依他之見，除增強目前民政事務總署的支援服務外，政府應主動介入協助業主為樓宇(尤其是沒有成立法團的樓宇)進行維修工程，以期盡快達致改善私人樓宇管理的政策目標，使市民安居樂業。

9. 譚香文議員表示她是《2005年建築物管理(修訂)條例草案》委員會的委員。政府當局已告知法案委員會，設立發牌制度規管物業管理公司一事，並不屬該條例草案的範圍，但當局承諾會在立法會完成審議該條例草案後處理有關建議，屆時立法會會與當局跟進此事。此外，香港會計師公會亦贊成法團應增加披露其財務資料的透明度，並已就有關事宜向法案委員會提交意見書。至於法團支付高昂經理人酬金一事，她建議黃大仙區議員向立法會秘書處申訴部尋求協助。

10. 梁家傑議員表示他亦是有關法案委員會的委員。他指出，黃大仙區議員提出的問題，大部分已在法案委員會會議上作出討論，例如有關授權書的安排，以及法團會議的投票機制等。應法案委員會的邀請，來自不同界別的人士(包括物業管理公司、業主、區議會等)曾向法案委員會陳述他們對該條例草案的意見。由於法案委員會仍在審議條例草案，他建議黃大仙區議員留意委員會的審議工作，並歡迎有法團工作經驗的區議員或有關人士向法案委員會提供意見。

經辦人／部門

11. 梁家傑議員補充說，鑒於法案委員會認為目前由土地審裁處處理有關的樓宇問題並非最有效的做法，因此，委員會已向政府建議應設立一個簡化的調解機制，以處理較簡單的個案。政府當局承諾會考慮該建議。

黃大仙區議會

12. 召集人建議黃大仙區議會收集該區各區議員的意見，並向立法會秘書處進一步提供一份綜合意見書，以便轉交《2005年建築物管理（修訂）條例草案》委員會跟進。

秘書／
《2005年建築物管理（修訂）條例草案》委員會／
民政事務委員會

13. 與會的立法會議員指示秘書，將黃大仙區議員表達的意見及建議，轉交《2005年建築物管理（修訂）條例草案》委員會處理，以及建議該委員會在與政府當局討論有關課題時邀請黃大仙區議會代表發表意見。召集人進一步建議將不屬該條例草案範圍的事宜轉交立法會民政事務委員會跟進。

* * * * *

舊區私人樓宇成立法團的問題

成立法團後缺乏支援

現時民政事務署趨促各私人樓宇自組法團，經常派員主動及積極協助各大廈籌組法團，鼓勵業主擔任法團職務。然而，不少大廈法團的主席及委員在不清楚有關法團的功能和自己的責任的情況下當上有關職務。其後卻不知如何管理大廈各項事務，在遇到大維修時更是不知所措。此時民政署卻非常被動，業主們均感到成立法團後缺乏支援組織，無人協助。加上所以委員只屬義務性質，無管理大廈經驗，組織性亦比較鬆散，以致未能妥善管理大廈。

政府建議法團聘請經理人或其他專業機構或專業人員，以由其代表法團執行職責及權利。但是，舊式唐樓、戶數少及樓齡高的樓宇均由於經濟問題無能力聘請合資格人士妥善管理大廈，這類型大廈的業主居民往往又是老弱婦孺居多，未能擔當妥善管理大廈的職責。縱使現時政府有提供大廈管理資源中心可供業主們查詢，但大部份業主不知如何聯絡該中心，更有不少法團委員完全不知有該中心的存在。部份業主亦投訴該中心只屬諮詢性質，未能提供實質協助。

空置單位較多的舊樓難以籌集資金進行維修

現時不少舊樓的空置情況非常高，遇到大廈需要進行大維修時，空置單位的業主每每因住在其他地方或是移民，因此無法聯絡他們，餘下的業主居民有見及此，認為那些業主不用支付維修費，自己也不願支付，因此無法籌集資金進行維修。

另一情況：由法團向各業主收取維修費，部份業主根本不害怕屋契被釘死，不肯支付維修費。法團無可奈何，亦無經濟支援作出法律行動去控告該名業主。這情況在一些只有數伙至十數伙的舊式唐樓最為普遍。

舊樓購買第三者保險不獲接納

2000年8月1日立法(未有實施日期)

現時業主立案法團需要購買第三者保險，但銀行對於太舊樓宇不肯承保。政府有何措施協助？

建議：

1. 全面修改 344 章
2. 加強大廈管理宣傳教育
3. 加快重建速度，建立新公契
4. 成立樓宇維修基金

1. 政府決定於 05 年 4 月提出修訂建築物管理條例，規定全港 2.7 萬幢有立案法團的大廈購買不少於 1000 萬元的第三者保險。
若法團不買或因樓宇太舊未合乎保單要求，甚或樓宇有潛建物而潛建物又不能即時進行維修，應如何處理？除了告法團，致令破產外，是否有其它積極做法協助業主渡過難關？
2. 政府可否考慮成立緊急支援服務基金，要求私人樓宇業主在差餉中多收百分之二至三作緊急支援服務基金，以便在
 - I) 大廈遇上突發事故或需要維修卻找不到業主
 - II) 業主拖欠/無法支付維修費時，可以墊支應用。
 - III) 此外，應賦予有關部門受權法團動用該基金並可即時把拖欠款項之單位“釘契”
3. 法團名存實亡
 不少樓齡舊和沒有管理公司的大廈，由於管理問題複雜，很多業主只有在接到屋宇署維修令才成立法團，以安排其維修工作。在大廈維修後，法團便不再運作，亦不會進行改選。
4. 限制更換主席次數
 目前 344 章規定，只需百分之五業主便可召開會議，百分之十可撤換主席。我們認為有關規定是合理的。惟部分法團只有十數伙單位，要動議撤換主席極為容易。一些少數滋事者可借故亂事，令法團無法正常運作。在此，能否有其他條例制衡。例如建議規定每屆更換主席次數，或再補選主席一職時需遞增百分比。
5. 授權書
 法團舉行各項會議均接受授權書作為有效出席人數，但此舉卻容易造成少數人操控結果。應如何制衡？
 - I) 冒簽情況嚴重，難以核實
 - II) 授權書日期合法性(目前即場簽亦受理)
 - III) 查冊費貴、資料沒有及時更新，查核業主身份有困難
 - IV) 授權書格式應統一
 - V) 每名業戶應設定授權的上限，以免壟斷/操控結果
6. 訂明法團權限，避免法團政治化
 目前法團/互委會權限和職權不清。部分法團、互委會會以 344 章第 18 條所列明，以“共同利益，聯絡居民”作口實經常舉辦旅行、聯歡，當遇上有利益衝突時，容易操控居民，從而鈎結承建商從中取利。法團應以理性作原則，以減低政治化管理。
7. 加強物業管理公司角色及引入發牌註冊制度
 目前不少物業管理公司在制度上已非常專業，因此法團在屋苑管理上可交由物業管理公司處理，令專業管理公司扮演更積極角色。政府亦應設立物業管理公司註冊和發牌制度，以加強其專業性。當有管理公司不稱職，即可被剔除名單。

8. 管理公司續約問題

目前兩年需續約一次年期太短，可改為四至五年續約一次，這同樣可避免管理公司事事被法團牽制。

9. 民政事務處大廈管理聯絡角色

現時民政事務處大廈管理聯絡的角色模糊，不少地區聯絡主任雖然擔任法團和業主之間的調解員，惟他們對 344 章並不熟悉（法團會議程序出現錯誤），未能發揮協助法團/互委會角色。大部份業主都期望該小組人員在爭論上可作判決，但小組人員大多只提供案例給雙方參考，令法團和業主無所適從。

10. 加強宣傳教育

政府除了加強宣傳大廈維修重要性外，亦向市民宣傳法團和管理公司職責和權力，使市民更明白其運作，以免被人利用。

關於黃大仙區議會議員就舊區私人大廈管理方面所提的各項問題，民政事務總署現回應如下：

政府在私人大廈管理方面的政策

1. 管理私人大廈是業主應盡的責任。政府的方針是提供協助和支援，使私人大廈業主可以更妥善地管理和維修自己的物業。民政事務總署通過《建築物管理條例》(條例)，為業主提供一套法律架構，以方便業主成立業主立案法團(法團)，並為大廈管理事務訂定條文。為了使業主有更充分的準備，以實行良好的大廈管理，民政事務總署也為他們提供支援服務和意見，並定期舉辦訓練課程。

民政事務總署向業主提供的支援

2. 由於不少業主都是義務擔任法團工作，有時難免在個別範疇上因專業知識不足而感到力不從心。有見及此，民政事務總署分別在十八區民政事務處設立地區大廈管理聯絡小組，為大廈業主提供外展服務，當中包括：

- (a) 探訪區內的私人大廈，向業主介紹良好的大廈管理方式；
- (b) 就成立法團的程序，向業主提供指引和意見；
- (c) 出席業主會議，並在有需要時向業主提供意見；

- (d) 就法團的運作，向業主提供意見；
- (e) 為管理委員會委員舉辦大廈管理訓練課程、研討會、講座、工作坊；
- (f) 舉辦教育和宣傳活動，以推廣良好有效的大廈管理方式；
- (g) 協助調解業主、法團和管理公司之間的糾紛。

3. 此外，民政事務總署也在港九新界合共設立了四個大廈管理資源中心，為業主提供與大廈管理有關的資訊、意見和免費專業諮詢服務。中心也設有預約免費專業諮詢服務，業主可就大廈管理的不同範疇，例如法律、會計、測量、工程和日常管理方面的事宜，約見在中心義務當值的專業人士，以徵詢初步意見。除此之外，業主或法團也可以通過預約，要求國際獅子總會港澳三〇三區提供外展服務，派出具專業資格的會員列席業主會議，提供專業意見。

4. 我們必須強調，地區大廈管理聯絡小組的聯絡主任，雖然已接受一系列與大廈管理有關的在職培訓課程，但是他們並非法律專業人士，因此他們不能（也不應）就法團或業主提出的問題提供法律意見，或就個別事宜作出判決。儘管如此，他們會向業主解釋相關的條文，以及根據實際情況向業主提供法庭案例作參考之用。

民政事務總署為職員提供的培訓

5. 所有聯絡主任職系人員均須接受入職訓練，課程內容包括大廈管理的基本知識。他們完成課程後，還須參加有關認識條例的訓練課程，包括由民政事務總署與香港大專院校合辦的“多層大廈管理法律事務訓練課程(第一部分和第二部分)”及“專業調解實務課程”。此外，本署也定期舉辦大廈管理工作坊，讓員工交流大廈管理工作的經驗。由二零零五年開始，本署資助員工修讀由本港大專院校開設的大廈管理學位課程。

政府為鼓勵業主進行大廈維修而提供的資助

6. 政府致力協助業主維修居住的大廈。屋宇署在二零零零年展開的“屋宇維修統籌計劃”(現稱為“樓宇維修統籌計劃”)，正是為了協助業主解決樓宇的管理及維修問題。屋宇署繼續推行有關的維修統籌工作，除市區重建局提供的各項資助外，香港房屋協會也參與有關的工作，向業主提供技術和財政上的支援。

7. 大廈管理和維修是業主的責任，然而，我們理解，對那些經濟上有困難的業主來說，進行大廈維修有一定的困難，因此，屋宇署會繼

續通過香港房屋協會和市區重建局的各項資助計劃，幫助有需要的業主進行維修。

8. 針對欠款的業主，有些公契授權經理人把其物業註冊押記和出售。條例規定，就公契訂明的欠款，如大廈已成立業主立案法團，則註冊押記和出售物業的權力改由法團擁有。如公契載有這項條文，有關的法團或經理人通常會先到小額錢債審裁處(申索5萬元或以下)或區域法院(申索100萬元或以下)，就申索提出證據，然後才註冊押記和出售物業。如公契沒有此項條文，有關的法團或經理人通常會先到小額錢債審裁處就債項提出證據，然後向土地審裁處申請批准註冊押記和出售物業。由於法團或經理人有權進行註冊押記和出售物業，這對不願意合作的業主具有一定的阻嚇力。

9. 條例訂明，業主欠付的費用將被視為對法團的欠債。條例也訂明追討這些費用的辦法。如業主並沒有在欠債的單位居住，法團可要求有關的住客付款，而該住客可從其租金扣除有關金額。另外，有關金額可視為向法團繳付的租金，而按《業主與租客(綜合)條例》(第7章)第III部，法團則被視為有關單位的業主。換句話說，法團可向法庭就應付給法團的租金申請財物扣押令，扣押有關業主的動產，使對方付

款。在提出該申請時，須以訂明格式提交誓章。第三個方法是，該單位的已登記承按人可代繳欠款，然後追收該款項，辦法是把有關金額計入按揭契據所欠的本金。更為普遍的情況是土地審裁處判欠款業主敗訴後，該項判決可藉各種命令執行。命令可包括財物扣押令、第三債務人的法律程序、押記令、接管人的委任、拘押令、暫時扣押令狀，甚至監禁令。

舊樓購買第三者風險保險

10. 根據香港保險業聯會指出，在購買第三者風險保險時有困難的樓宇，一般是欠缺妥善維修或建有僭建物的大廈。只要大廈沒有僭建物，管理和保養情況也良好，保險公司並不會拒絕舊樓投保第三者風險保險。

11. 為了協助大廈業主進行維修和保養，以及清拆僭建物，市區重建局和香港房屋協會特別設立相關的維修基金，以資助業主或法團進行大廈的維修工程。大廈的狀況得到改善後，一般都能順利購買第三者風險保險。

12. 如果業主在清拆僭建物方面遇到困難，可向屋宇署求助。屋宇署

會視乎個別情況，發出命令要求大廈業主清拆僭建物。

13. 有關法團必須購買第三者風險保險的規定，會在《2005 年建築物管理(第三者風險保險)規則》獲通過後十二個月起生效。政府和有關的團體會繼續鼓勵和協助未曾購買第三者風險保險的大廈業主作好準備，包括進行維修和清拆僭建物。

關於授權書的安排

14. 由於現時政府當局並沒有就授權文書的格式作出法定規定，不少法團與業主因而就授權書的安排出現爭拗。為方便法團管理，民政事務總署已在《2005 年建築物管理(修訂)條例草案》加入條文，訂明授權書的標準格式，以及法人團體業主委任代表的程序。條例草案也規定業主須在業主會議舉行前 24 小時遞交授權書，以減少因為送遞時間而出現的問題。

15. 鑑於委託他人代為出席業主會議是每位業主的權利，民政事務總署認為不應訂明個別人士獲委託的上限。業主應該小心選擇與其想法一致的人士，代表他出席業主會議，以行使他的權益。民政事務總署也建議法團，可以在當眼處列出已遞交授權書的單位(個人資料必須

保密)，以避免冒簽授權書的情況。

《建築物管理條例》列明法團的職責、權力和運作

16. 條例明確列明法團的職責和權力，如果業主就法團的運作方面有疑問，民政事務處職員樂意提供協助，他們會與法團保持聯絡，並就大廈管理事宜的查詢提供意見，提醒法團管理委員會遵從條例的規定行事。至於更換管理委員會委員方面的規定，有關的決定必須經由業主會議的決議通過才可執行。此外，出席業主會議的人數必須達到法定人數，否則決議不會有效。在會議上表決的議項，也須取得過半數支持才可通過。因此，現行法例並無訂明可藉由百分之十的業主的求而撤換法團主席(或其他委員)。

加強對物業管理公司的監管

17. 本署已備悉有關的建議，並已着手進行分階段研究。首階段的研究將就下列三個課題進行資料搜集和分析：(1) 本港物業管理行業的運作和概況；(2) 海外當局規管物業管理行業的方式和情況；以及(3) 本港規管其他行業/專業的經驗。一俟首階段的研究得出結果，本署會考慮進一步跟進。

18. 就管理公司續約的問題，本署已向《2005 年建築物管理(修訂)條例草案》委員會建議，條例附表 7 第 7 段所訂明的終止委任經理人機制，應適用於首任經理人(即公契訂明的經理人)，以及法團其後委任的合約經理人，而有關的合約並沒有訂明終止委任機制。換句話說，如果合約已訂明終止委任的機制，則無論有關條款／規定為何，立約雙方也應尊重合約精神。我們會在委員會審議階段修正案中作出適當的修訂。

加強大廈管理的宣傳和教育工作

19. 一直以來，民政事務總署都十分重視宣傳和教育工作。我們設立大廈管理網頁、印發小冊子/海報/宣傳單張/光碟、製作展板、定期舉辦研討會/工作坊/優質樓宇管理比賽，以及在電視和電台推廣大廈管理的知識。我們也印製介紹大廈管理資源中心的宣傳單張，並通過民政事務處的聯絡網派發給市民。另外，我們也不時因應社會的需要和情況(例如鋁窗事件)而安排特別的宣傳和教育活動等。

民政事務總署

二零零五年十月