

## 《2005 年建築物管理(修訂)條例草案》委員會

### 管理費的攤分

1. 《2005 年建築物管理(修訂)條例草案》委員會在二零零六年六月二十日舉行的會議<sup>1</sup>上，討論了按業主擁有的不可分割業權份數重新分攤管理費的建議。本文件載述政府對有關問題的回應。

### 背景

2. 大廈公契通常都會訂明業主之間如何分攤管理費。公契是大廈各業權共有人、經理人和發展商所簽訂的私人協議，政府並非締約的其中一方。正如其他私人合約，締約的任何一方如未經其他有關各方同意，不得單方面修改公契的任何條款。此外，公契也訂明業主、發展商和大廈經理人的權責。任何有關公契條款的修訂，都難免影響締約各方的權責。

3. 政府知道一些舊式公契存在問題；這些公契大都由大廈發展商草擬，一般業主都沒有參與有關的草擬工作。因此，政府由一九八

---

<sup>1</sup> 立法會CB(2)342/05-06(01)號文件：政府當局回應團體／個別人士於二零零五年六月二十五日會議上的意見

六年起，在批地契約中加入一項有關公契的條款，規定所有公契須由地政總署法律諮詢及田土轉易處審批，並須符合該處所發出的《大廈公契指引》(公契指引)。此外，政府於一九九三年在《建築物管理條例》(條例)(第 344 章)中加入了一些強制性條款(即條例第 VIA 部和附表 7)，而這些條款須隱含地納入所有公契之內。

### **重新分攤管理費**

4. 委員關注到若干舊式公契在分攤業主應繳的管理費方面有欠公平。

5. 為了糾正上述情況，法律諮詢及田土轉易處已規定，樓宇的不可分割業權份數和管理份數應按建築樓面面積分配。有關指引<sup>2</sup>如下：

“(a) 除下文(c)及(d)段另有規定外，在分配不可分割業權份數和管理份數時，須按經認可人士核證的單位與樓宇的建築樓面面積的比例計算。就本指引而言，建築樓面面積包括根據批地條件或《建築物條例》獲豁免的任何建築樓面面積。如建議按其他基準分配不可分割業權份數

---

<sup>2</sup> 法律諮詢及田土轉易處通函第 56 號所載指引第 6 項

和管理份數，必須提出充分理據。

- (b) 如不根據建築樓面面積而按其他基準分配不可分割業權份數和管理份數，必須令法律諮詢及田土轉易處信納採用其他基準不會導致樓宇某部分的業主須承擔不合比例的管理費用，或獲得不合比例的投票權，也不會妨礙或阻撓業主立案法團的組成。
- (c) 車位、花園、平台、露台、工作平台和附連在單位的其他類似地方可獲分配的不可分割業權份數和管理份數，可按名義價值或採用較建築樓面面積基準寬鬆的比例釐定，但同一類別的地方必須採用相同的基準。
- (d) 公用地方可獲分配的不可分割業權份數，必須按名義價值釐定。”

6. 此外，公契指引也對樓宇不同部分的管理帳目作出規管。有關指引<sup>3</sup>如下：

“樓宇如包括住宅單位、非住宅單位、車位或以上任何組合，經理人必須為樓宇的每一部分備存獨立的管理帳目和編製預算。住宅單位、非住宅單位和車位的業主，只須承擔各自

---

<sup>3</sup> 法律諮詢及田土轉易處通函第 56 號所載指引第 24 項

所屬部分的樓宇管理和維修費用(例如住宅單位的業主只須負責住宅公用地方的有關費用)。所有業主均須為樓宇的公用地方負責。”

7. 公契指引只適用於在該指引發出後興建的樓宇。至於當時已訂立公契的樓宇，雖然管理份數並不代表樓宇的擁有權，有別於不可分割業權份數，但對管理費水平作出的任何調整，都會改變業主在承擔樓宇的整體管理開支上所負的義務和責任的比重和程度。重新分配管理份數相當可能會令某些業主受惠，但同時損害另一些業主的利益，使其須履行的義務較當時公契所訂的更重。這可被視作對業主的財產權有所影響。

## **法律意見**

8. 我們已就此事徵詢律政司的意見。採用公契上沒有指明的方法為有關樓宇的業主重新分攤管理費的建議，會對業主的權利有重大的影響。重新分攤管理費主要是業主之間的私人金錢問題，似乎並無牽涉任何重大的公眾利益。雖然這項建議不會終絕業主就其業權份數所享有的全部法律權利，但卻相當可能會被視為“干預”／“控制”財產，因而須符合“公正平衡”原則，即這樣做能否在社會整體利益的需要與保障業主權利的需要之間取得公正平衡。權益受影響的人士

可能會以《基本法》第 6 條和第 105 條有關保障財產權為理由，強烈反對這項建議。

## **立法局(立法會的前稱)專責小組的討論**

9. 立法局專責小組在審議《1992年多層建築物(業主法團)(修訂)條例草案》時，曾討論有關問題。下文載述有關的背景和討論結果，以供委員參考。

10. 政府在一九八七年成立跨部門工作小組，研究如何就公契的不公平條文作出修補。工作小組建議立例引入一套適用於所有公契的公平條款，並以當時註冊總署(現為法律諮詢及田土轉易處)發出的公契指引為藍本。工作小組的建議在一九八九年二月以諮詢文件的形式發表。私人樓宇管理諮詢委員會隨後就諮詢所得的意見進行研究。

11. 其後，私人樓宇管理諮詢委員會提出多項建議，包括不論管理費是按業主擁有的不可分割業權份數的數目或按其單位的總面積釐定，均不得要求業主支付超過其所應分擔的管理開支；發展商須為尚未出售的單位支付所有管理開支，不得規避有關的責任；業主和發展商應按適當的比例分擔公用部分的管理開支。

12. 一九九一年五月，政府以白紙條例草案形式發表《1991年多層建築物(業主法團)(修訂)條例草案》，諮詢公眾的意見。該白紙條例草案有兩項條款與本文件所討論的問題有關。其中一項條款訂明，建築物如有任何份數仍未售出，則該份數的業主負有支付有關管理開支的法律責任，猶如其在購入該份數時，該份數已受公契所規限一樣<sup>4</sup>。另一項條款則列出了公式，用以計算業主所須分擔的管理開支的最高款額。有關的公式根據業主擁有的建築物份數或樓面面積所佔的比例計算，以比例較大者為準。白紙條例草案清楚訂明，這項條款不適用於當時已訂立的公契。

13. 就當時已訂立的公契而言，當時所顧慮到的是，任何建議都會打亂當時收取管理開支的安排。而這隨即會引起一個問題，就是應該如何處理那些根據其他公式分攤管理開支的公契。舉例說，當時已訂立的公契可能要求部分(而非全部)業主支付超過其所應合理分擔的管理開支的款額，在這情況下，這些業主的責任是否應只限於按照法例訂明的公式所計算的範疇？要是這樣做，為管理開支收取的款項便會減少；如不想有關款項減少，便須增加其他業主所分擔的款額。前者並非實際可行的辦法。至於後者，如要增加其他業主所分擔的款額，將難以確定增幅，而且從法律政策的觀點來說值得質疑，因為這等於更改附帶於現有財產權的基本責任。最重要的是，業主就建築物所佔

---

<sup>4</sup> 即現行條例第 34G 條。

的份數一經釐定後，理應不作更改。

14. 白紙條例草案的諮詢期在一九九一年八月結束。許多提出意見的人都認為，如根據白紙條例草案所載的公式分攤管理費，在實行上會有困難，因為不同建築物各有其獨特的情況，尤其是混合商業住宅樓宇。因此，該項條款其後從《1992年多層建築物(業主法團)(修訂)條例草案》中刪除，而有關的條例草案在一九九二年七月提交立法局審議。當時的決定是，有關管理開支的攤分，應以法律諮詢及田土轉易處發出和定期檢討的公契指引作為依據。

15. 當時立法局成立了專責小組，審議該條例草案。我們現時無法找到專責小組就分攤管理開支問題作出詳盡討論的紀錄。該條例草案在一九九三年五月獲立法局通過。

## **政府的意見**

16. 我們知道，一些舊式公契存在問題，令業主在管理和維修大廈時遇到困難。政府原則上並不反對設立機制，通過立法途徑修訂公契的條文，使業主可以更有效地管理和維修大廈。基本的問題是，我們應該在多大程度上賦權業主(相信應為大多數業主)尋求修訂公契；與此同時，對於因修訂公契而受到影響或反對修訂公契的少數業主，我們又應該提供多少保障。

17. 正如律政司指出，分攤管理費主要是業主之間的私人金錢問題。考慮到有關建議對保障財產權方面的影響，以及我們也不認為這個問題於根本上妨礙業主妥善管理和維修大廈，我們不建議在條例中加入條文，強制有關的大廈重新分攤管理費。我們希望委員明白，在更改現有合約權(和財產權)方面，法例所能做的其實有限。

### **徵詢意見**

18. 請委員就上述事宜發表意見。

民政事務總署

二零零六年九月