

立法會 CB(2)300/05-06(01)號文件

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 Hennessey Road,
Wan Chai, Hong Kong.

本署檔號 Our Ref.: (20) in HAD HQ IV/20/5/31 Pt. 5
來函檔號 Your Ref.: CP/C 386/2005
電話 Tel.: 2123 8395
傳真 Fax.: 2147 0984

香港中環皇后大道 8 號
立法會大樓
立法會秘書處秘書長
(經辦人：陳李湘雯女士)

郵遞及傳真
(傳真：2521 7518)

李女士：

就康樂園成立業主立案法團的事宜

你二零零五年七月二十日的來信敬悉。有關湯家驊議員就獨立屋宇屋苑成立業主立案法團所提出的建議，民政事務總署的回應現隨本函附上，敬請參閱。

如你有任何查詢，請與本人(電話：2123 8395)聯絡。

民政事務總署署長

(羅芷茵



代行)

連附件

副本送：

《2005年建築物管理(修訂)條例草案》委員會秘書 (經辦人：戴燕萍女士)

二零零五年十月十四日

政府當局回應

湯家驊議員就獨立屋宇屋苑成立業主立案法團所提出的建議

目的

1. 湯家驊議員曾與康樂園部分業主會面，討論在該屋苑成立業主立案法團(法團)的事宜。其後，湯議員在二零零五年七月十一日向立法會提出修訂法例的建議，目的是就獨立屋宇屋苑在《建築物管理條例》(條例)下成立法團作出規定。本文件載列政府對湯議員所提建議的意見。

不可分割業權份數以外的另一個基準

2. 正如立法會文件第 CB(2)1709/04-05(01)號所闡釋，獨立屋宇屋苑難以在條例下成立法團，癥結在於這些屋苑的公契通常沒有訂明如何向業主分配不可分割業權份數，而這是在條例下成立法團的關鍵。為解決這個法律問題，使有關的業主能夠成立法團，湯家驊議員提議採用另一個基準，而非不可分割業權份數。我們認同這個方向是正確的。

獨立屋宇屋苑的“公用部分”

3. 在《建築物管理(修訂)條例草案》委員會初步討論有關事項後，我們進一步研究這類屋苑的業權結構。這類屋苑的公契大都訂明公用部分並不屬於個別小分段(或屋宇)的業主或任何業主。換言之，雖然多層大廈的公用部分通常由大廈各個單位的業主共同擁有，但獨立屋宇屋苑內所謂的“公用部分”仍屬發展商的私人物業。不過，公契通常明文賦予屋苑個別小分段(或屋宇)的業主地役權，讓他們可以使用屋苑的公用部分。有鑑於此，即使屋苑內個別屋宇的業主成立法

團，該法團也不能履行條例第 18(1)(a)條所訂明的法團基本職責—使公用部分(按條例的定義)和法團財產維持良好合用的狀況，並保持清潔。此外，在這情況下成立的法團，也無權管理和維修這些“公用部分”，因為此舉可能會侵擾他人的物業權。事實上，由於這些“公用部分”屬發展商的私人物業，任何試圖對這些“公用部分”行使權利的行為，都可能侵擾發展商的物業權。

4. 上文所述的正是康樂園的情況。康樂園內的道路、會所、污水處理設施及其他保留用地等都為發展商所擁有。根據從土地註冊處取得的總綱發展藍圖，康樂園整個地段一共有 51 097 公頃，其中 38 472 公頃為房屋範圍。粗略計算顯示，整個地段約有 25%為發展商所擁有，而根據公契的規定，這些地方供康樂園內的獨立屋宇及若干多層建築物¹的業主使用。

5. 條例旨在為業主成立法團提供法律依據，以便大廈業主能更有效地管理和保養共同擁有的公用部分。鑑於康樂園內所謂的“公用部分”屬於發展商管有的私人物業，我們認為，康樂園的業主(以及其他業權結構相似的屋苑業主)並無充分理據根據條例成立法團。

當局就湯議員的建議所提的意見

6. 除獨立屋宇屋苑在“公用部分”擁有權上的根本問題外，政府就湯議員的建議也提出下列意見：

¹ 請參閱本文件第 6(d)段。

- (a) 湯議員建議，屋苑如由建有屋宇的地段²所組成，而屋苑沒有公契或公契沒有訂明關於釐定業主份數的條文，則可根據下列其中一個基準來釐定業主的份數：
- i. 業主擁有的地段在整個屋苑的地段總數中所佔的比例；或
 - ii. 業主地段的面積在屋苑總面積中所佔的比例。

至於採用哪個基準，則可由屋苑全體業主以簡單多數票決定。

根據上述的建議，獨立屋宇屋苑的業主在釐定份數方面有兩個選擇；至於作出哪個選擇，則由“簡單多數票”決定。不過，這引起了一個問題，就是既然業主可通過簡單多數票(假設以業主人數計算)決定這麼重要的事宜，則在釐定個別業主份數一事上又為何不能採用相同的機制(即以人數計算的簡單多數票)決定。

- (b) 就康樂園而言，各小分段(或屋宇)的面積差距甚大。根據從土地註冊處取得的總綱發展藍圖，康樂園至少有六種屋宇，包括獨立式單位、半獨立式單位、一個單位的花園屋、兩個單位的花園屋、三個單位的花園屋，以及四個單位的花園屋等等。此外，地產代理公司提供的資料也顯示，康

² 就康樂園而言，所使用的字眼是“小分段”。大部分業主擁有一個小分段及在其上的建築物。

樂園屋宇(或單位)的面積介於 879 平方呎至 3 500 平方呎不等。除非公契有所訂明，否則業主之間難以就釐定份數的基準(不論以業主擁有的小分段數目、小分段面積，還是業主人數等計算)達成共識。

- (c) 上文第(a)段所建議的基準，似乎只考慮到個別業主所擁有的地段(或小分段或屋宇)。我們無法確知有關的基準如何用作釐定分配予公用部分的份數(不論公用部分是否由發展商管有)。
- (d) 在康樂園，除獨立屋宇外，還有一些多層建築物。在屋苑的 12 個分段當中，有兩個分段(合共 10 個小分段)建有這類多層建築物(全都是四層高的建築物)。這 10 個小分段各有分契規管。根據這些分契，這些小分段的共同擁有人(應有 62 名共同擁有人)獲分配不可分割業權份數，情況就如普通的多層建築物一樣。分契也訂明，小分段的業主會受到主契規管，而康樂園則根據主契視作單一屋苑管理。在這情況下，這些多層建築物的不可分割業權份數(合共 62 名共同擁有人)，以及根據湯議員建議的基準而釐定的個別小分段(或屋宇)(合共 1 128 間屋宇)業主份數，兩者到底如何加以對配，也是須予考慮的。

業主立案法團清盤

7. 條例第 34 條訂明，在業主立案法團清盤時，業主須負共同及各別的法律責任，各按其擁有的份數出資，使法團資產的數額足以清償其債項及債務。對擁有不可分割業權份數的多層大廈業主來說，無

論如何，他們都是大廈所坐落土地的共同擁有人。然而，對擁有個別地段／小分段／可分割業權份數的獨立屋宇屋苑業主來說，他們的情況則有所不同。康樂園個別小分段(或屋宇)或其他類似的獨立屋宇屋苑的業主，由於並無與其他業主共同擁有屋苑的土地／物業，因此應考慮自己[以及屋苑所有其他個別小分段(或屋宇)的業主]是否願意受這項條文約束。

徵詢意見

8. 請各委員就上述文件提供意見。

民政事務總署

二零零五年十月