

立法會 *Legislative Council*

立法會 CB(2)1871/99-00 號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號： CB2/BC/9/99

《2000年建築物管理(修訂)條例草案》委員會

第二次會議紀要

日 期： 2000年3月2日(星期四)
時 間： 上午10時45分
地 點： 立法會會議廳

出席委員： 陳鑑林議員(主席)
何俊仁議員
李永達議員
李華明議員
程介南議員
黃宏發議員
楊孝華議員
蔡素玉議員

缺席委員： 何承天議員(副主席)
何世柱議員
李家祥議員
吳亮星議員
涂謹申議員
陳婉嫻議員
陳智思議員
譚耀宗議員

出席公職人員： 民政事務局副局长(2)
張寶德先生

民政事務總署副署長
呂孝端先生

民政事務局首席助理局長(5)
盧志偉先生

消防處防火總區消防總長
李志翀先生

總屋宇測量師 (法律)
周劍平先生

高級助理法律草擬專員
施格致先生

政府律師
黃修賢女士

高級聯絡主任(大廈管理)
馬錦基先生

列席秘書 : 總主任(2)6
戴燕萍小姐

列席職員 : 助理法律顧問 4
林秉文先生

高級主任(2)7
周封美君女士

經辦人／部門

I. 與專業團體會面

主席告知議員，委員會已致函下列專業團體，邀請他們出席 2000 年 3 月 9 日下午 2 時 30 分的會議，向委員會作口頭陳述—

- (a) 香港房屋經理學會；
- (b) 英國特許房屋經理學會(香港分會)；
- (c) 香港物業管理公司協會；
- (d) 香港保險業聯會；
- (e) 香港測量師學會；及
- (f) 香港會計師公會

2. 程介南議員表示，民主建港聯盟(民建聯)曾就《建築物管理條例》(該條例)進行諮詢，所收集的意見及對該條例修訂的建議已編印成一份資詢文件。由於內容豐富，他希望邀請民建聯的代表出席會議申述意見。委員同意若有需要，法案委員會可安排多一次會議接見團體。

政府當局

3. 主席表示所收到的意見書已悉數轉交政府當局，他希望當局在下次會議前，就各團體的意見提交書面回覆，以方便委員討論。

II. 與政府當局舉行會議

[立法會 CB(2)1258/99-00(01)]

4. 主席要求政府當局在會議舉行前，盡早提供參考文件，以方便委員討論。委員知悉就委員在上次會議所提出的事項，政府當局已在立法會 CB(2)1258/99-00(01)號文件中作出回應。

5. 應主席的邀請，民政事務局副局長(2)向委員詳細介紹文件內容。委員隨後就文件向政府當局提出問題。法案委員會就該文件的討論要點撮錄於下文各段。

現有私人樓宇成立業主立案法團的業權要求

6. 與會的委員大多數認為現行條例有關私人大廈成立業主立案法團(業主法團)的業權要求的規定過於嚴苛，以致部份私人大廈，尤其一些舊式樓宇，無法成立業主法團。委員要求政府考慮降低現有私人大

厦成立業主法團的業權要求。

7. 程介南議員表示，雖然政府當局在文件第 3 段指出，條例中有關現有私人樓宇成立業主法團的業權要求的規定自 1993 年實施以來一直運作良好，但是當局也應完善現有法例以照顧一些因條例過於嚴苛而未能成立業主法團的大厦。程議員表示此類大厦為數也不少。

8. 蔡素玉議員指出，現時有些舊式樓宇由於未能成立業主法團，只可聘任物業管理公司管理大厦。在此情況下，若大厦存在違例建築物，也因沒有業主法團而不能運用法例所賦予的權力去拆卸違例建築物。當違例建築物危害人身安全時，大厦的所有業主均須負上法律責任，實在不公平。蔡議員認為成立業主法團的業權要求實有降低的必要。

9. 民政事務局副局長(2)告知委員，保安局局長與民政事務局局长(主管當局)曾在 1998 年 6 月聯合發表《私人樓宇消防安全改善建議諮詢文件》(諮詢文件)。政府當局根據諮詢的結果在條例草案作出種種建議。他指出，委員所關注的問題非為諮詢內容的一部份。政府當局需要作內部研究及諮詢，才可就委員的建議作出回應。

政府當局

新落成樓宇成立業主法團的業主人數的規定

10. 民政事務局副局長(2)表示，諮詢文件其中一項建議是規定新落成樓宇的業主自動成立法團。諮詢期間，當局收到多方面意見，認為即使強制業主成立業主法團，如果沒有業主願意參與法團管理委員會(管委會)的工作，業主法團成立後亦無法運作。故此，政府當局決定簡化新落成樓宇業主召開會議以委任管委會的程序。

11. 民政事務局副局長(2)解釋，法案建議把召開業主大會以委任管委會的法定人數訂為不少於 10% 的業主，而委任管委會的程序以決議形式進行。民政事務局副局長(2)進一步解釋，10% 的業主法定人數要求

是以業主人數作為計算基礎，大業主擁有多個單位亦只作一名業主計算，目的是方便已入伙的業主能盡早召開會議成立業主法團。至於委任管委會的決議則以業權份數作為計算票數的基礎。

12. 李永達議員認為法案中建議就新落成樓宇召開業主大會的法定人數的要求過低，對戶數少的樓宇有很大的影響。舉例而言，只有 12 戶的新落成樓宇，理論上只要有 1 至 2 名業主同意便可以召開業主大會成立法團。李議員指出由於法定人數要求過低，已通過的議案(包括委任管委會)很容易被另一批業主在下次會議上推翻。李議員建議用反比例方式釐定開會的法定人數，即樓宇戶數愈多，法定人數的要求比率愈低；反之，樓宇戶數愈少，法定人數的要求比率愈高。

13. 楊孝華議員建議在法定人數之外再加設最低出席業主人數的要求，以解決李永達議員的疑慮。

14. 民政事務局副局長(2)回應時重申，建議成立業主法團開會人數為不少於 10%的業主，目的是方便那些願意承擔責任的業主，盡早成立業主法團。他解釋上述 10%的規定是法定人數的最低要求，並不代表有最低人數開會便可控制業主法團的決定。所有業主法團的決定須根據大多數業主的意願而決定。若然業主知悉某項決定是會影響他們的權益，他相信，那些本來不積極參與大廈管理事宜的業主亦會參加業主大會，以確保自己的權益受到保障。所以李永達議員所關注的問題在理論上會發生，但實際上，由 10%的業主操控所有業主大會的決議，並不可能。

15. 至於李永達議員和楊孝華議員就計算法定人數所提出的建議，及程介南議員於上次會議上提出以 2 個標準去設定法定人數的建議，民政事務局副局長(2)表示，法案的建議是的一個簡單而可行的方案。政府當局認為無需要考慮一個更複雜的基制。

16. 就民政事務局副局長(2)提及擁有多個單位的大業主在計算業主法定人數時只計作一名業主(上文

第 11 段所述)，何俊仁議員指出，地政總署給予地政主任的指引並非如此。根據有關指引，一個業主擁有 30 個單位是計算為 30 名業主。由於該條例有關“業主”的定義並不清晰，若政府不加以澄清，他恐怕會引起訴訟。

17. 高級助理法律草擬專員表示，他同意該條例就“業主”的定義有兩種釋義。該條例對“業主”的提述，有些情況下是指“業主人數”有些情況下則指“業主份數”，上述的兩個釋義適用於何種情況是一個政策上的問題。

18. 民政事務局副局長(2)解釋，該條例訂明“業主”的定義是指“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；及管有該份數的已登記承按人”。法案所建議有關法定人數的計法，即大業主作一名業主計算，是根據土地審裁處的一宗案例所作的裁決而作出的。如委員覺得該條文不清晰，政府可考慮完善法例。應委員要求，民政事務局副局長(2)答允提供土地審裁處有關案例判決書給委員參閱。

(會議補註：土地審裁處的有關案例的判決書業經立法會 CB(2)1283/99-00(02)號文件於 2000 年 3 月 6 日送交議員參閱。)

委任代表

19. 黃宏發議員詢問，獲兩位業主委派出席會議的代表，在計算法定人數時，是否會被視作兩位業主計算。

20. 民政事務局首席助理局長(5)解釋，法案新增的第 3(3)條訂明，如召開業主大會的目的是為了新落成樓宇成立業主法團以委任管委會，在確定是否達到會議法定人數時，獲業主委派就委任管委會決議上投票的代表，須視作出席會議的業主計算。

21. 黃宏發議員認為將委任代表出席會議計算在法定人數之內不合法理。他指出，若一名業主被其他業主委派就委任管委會決議上投票，根據法案的建議，理論上只得他一個人開會也可達到會議法定人數的要求，而且還可於該會議上決議委任管委會事宜。黃議員認為，委任代表只應有權投票，而不應視作出席會議的業主計算。法案原來的目的是方便願意承擔責任的業主可盡早成立業主法團，若有關政策有機會容許一名業主在獲得其他業主授權之下，在會議上獨自處理成立業主法團等事宜，實有違法案鼓勵業主參與管理大廈的目的。他表示反對該項新建議。程介南議員亦認為，委任代表通常是代表業主就議程項目投票，而不應視作為代表業主出席會議。

22. 高級助理法律草擬專員表示，在計算法定人數時，委任代表一般只可投票，而不會被視作出席會議的業主計算。但法案新增的第 40C(3)(a)條，及附表 3 新增的第 5(2)段有關法團會議及其程序，均清楚列明委任代表將視作出席會議的業主計算。就政策而言，法案容許在上述兩種情況下，委任代表既可代表業主投票，亦可被計算在法定人數之內。

23. 何俊仁議員告知議員，已退任的張永森議員曾於 1999 年 6 月在立法會會議上就業主法團會議法定人數提出質詢，其中一條問題是當 100 位業主委任同一人代表他們出席法團會議時，該代表是被視為一人或 100 人。何議員指出民政事務局長當時的答覆是在計算會議法定人數時，該位代表是被視為 100 人。他提議政府當局把當時就質詢所作的回覆送交委員參閱。

(會後補註：該文件已於 3 月 6 日經立法會 CB(2)1283/99-00(01)號文件送交委員參閱。)

24. 何俊仁議員表示，據他所知，民政事務局長給議員的答覆與民政事務總署所發出的指引有所矛盾。他再次要求政府當局以列表形式舉例說明在下列情況下，如何計算業主人數—

政府當局

- (a) 多名業主共同擁有 1 個單位；
- (b) 一名業主擁有多個單位；
- (c) 一人獲多名業主委派代表投票或出席；及
- (d) 多人獲多名業主委派代表出席。

25. 何俊仁議員認為，所爭論的要點其實是應否容許業主授權。若政策是容許業主委任代表，則業主對委任代表的授權應該是無限制的，委任代表既可投票，亦可視作為業主出席會議計算。若完全取消委任代表，他恐怕成立業立法團的工作將會更加困難。

26. 黃宏發議員不同意何俊仁議員的意見。黃議員認為，法案新增的第 3(3)條就委派代表方面，應是有限制的委任，即是該等委任代表只能就特定議程項目投票，而非無限制地享有業主在會議上所有的權利。再者，委任代表不應有投票自主權，他須依照業主的指示，就議程上某一個項目投下贊成或反對票。

27. 民政事務局副局長(2)重申新增第 3(3)條明確訂明，在確定是否達到會議法定人數時，獲業主委派就委任管委會決議投票的代表，須視作出席會議的業主計算。就黃宏發議員提出的意見，他表示會作出書面回應。

政府當局

終止委任物業經理人

28. 民政事務局副局長(2)表示，該條例附表 7 第 (1)段要求終止物業經理人的委任，須藉業權份數不少於 50%的業主決議。政府認為終止委任經理人是一項大廈管理上的重大決定，如果降低這百分比，則不能反映解僱經理人的決定是大多數業主的意願。他進一步解釋，終止經理人的委任本身是極具爭議性的課題。舉例而言，業主們對經理人的管理表現可能有不同意見，即有一批業主滿意其表現而另一批業主則覺得有關經理人非解僱不可，而兩批業主的人數又相

若。在此情形下，若降低百分比要求，很容易造成兩批業主在不同會議上互相推翻已通過的議案。政府認為目前的百分比要求可反映大多數業主的取向，是一個恰當及可行的規定。

29. 何俊仁議員表示，以他經驗所得，終止物業經理人的委任須要 50%的業權規定是過於嚴苛和不合理；尤其是當為數不少的單位都已出租的話，在取得業主同意方面是很困難的。何議員表示，民主黨曾於 1999 年 6 月向民政事務局建議，在不少於半數業主出席的業主會議上，有關決議只要獲得擁有不少於 30% 業權份數的業主通過便可終止經理人的委任。何議員表示若政府不同意此建議，他將會考慮提出委員會審議階段修正案(修正案)以降低終止物業經理人委任的業權份數的要求。

(會後補注：民主黨對該條例的建議已於 2000 年 3 月 10 日經立法會 CB(2)1347/99-00(01)號文件送交委員)

30. 何俊仁議員指出，業主面對最大的困難是解僱第一任經理人。除了因為發展商同時擁有商舖及公用部份的業權，令其他業主很難獲得 50%業權份數的業主的支持外，發展商很多時已在公契上訂明樓宇管理的安排。其他業主於買入樓宇時已在沒有選擇的情況下同意公契上的有關安排。何議員進一步指出，若有關業主能成功解僱第一任經理人，日後終止繼任經理人的委任的程序會比較簡單。原因是該份聘請合約通常會訂明只需 10%的業主出席會議以大多數通過決議，再給予物業經理人三個月通知便可以終止其委任。

31. 黃宏發議員亦表示終止經理人委任須要 50%的業權份數要求太過嚴苛。黃議員認為以下終止委任的程序較為合理—

- (a) 與會出席業主及委任代表的過半數通過終止委任的決議；及

- (b) 贊成人數超過不可分割業權份數的 30-35%。

32. 主席告知委員，民建聯建議降低解僱管理公司的要求，由目前要有 50%業權份數的業主同意改為只須在一個 20%或 30%業主人數出席的業主大會上，獲得擁有簡單多數的業權份數的業主同意便可。蔡素玉議員亦表示解僱管理公司的業權份數要求的百分率必需降低。

33. 民政事務局副局長(2)回應委員時表示，有些大發展商曾向政府鄭重聲明，他們所佔的業權絕非是委員所擔心的過半數，通常只是 10%或 20%左右。政府釐定業權份數的要求時，是以公平為原則。理論上業權份數和管理費的多少是成正比的，投票權亦應相對地增減。政府認為若降低 50%的業權份數要求，會令業主法團有關終止委任物業經理人的決議代表性不足。若有兩批業主持相反立場的話，更會令法團運作困難。政府認為目前沒有需要對這個百分比作出修改。

34. 李永達議員認為發展商通常會在公契訂定不利小業主的管理安排，他表示無法接受 50%業權份數的嚴格規定，令小業主更處於不利地位。他再指出既然民政事務局副局長(2)認為在商討重大事項時，連不熱心的業主亦會出席會議，在此情況下，就算業權份數的要求降至 30%，政府亦無需擔心在業主大會上所作的決定缺乏代表性。至於政府擔心業主大會的決定會很容易被推翻，李議員認為政府所持的標準自相矛盾。他指出，新落成樓宇要求開會法定人數低至 10%的業主，才真正會使成立業主法團的決定很容易被推翻。

35. 民政事務局副局長(2)澄清，10%所指的是開會法定人數的規定而非作決議的規定。他表示終止委任經理人的問題難有妥善解決方法，法例不可以解決所有問題。問題需由業主齊心合力去處理才能獲得妥

善解決。政府的角色，是在政策的原則上執得準繩，平行各方的要求，使法例有連貫性。

36. 黃宏發議員表示，就政府當局擔心業主大會所作的決定容易被推翻的問題，並不難解決。只要規定的開會預告期有一段充分及合理的時間，解僱經理人的議案在大會取得支持後不容易被推翻。另外亦可訂下規定，訂明已表決的決議案在某段時間內不可以再次提出。

37. 民政事務局副局长(2)告知委員，該條例規定就重大事項召開業主大會的通知期為 14 日。他指出黃議員的建議關乎業主法團的運作。若修改法例以規範業主法團的運作將減少業主的自主權。既然法案的取向是方便業主法團的成立和運作，政府認為在此方面沒有需要加強規範。

38. 黃議員認為 14 日的預告期並不足夠。他指出，《公司條例》就重大事項召開會議的通知期是 21 日，他要求政府重新考慮延長有關的通知期。

政府當局

大廈公契

39. 李永達議員指出，商業業主及住宅業主於繳付管理費的份數比例常有紛爭，他詢問政府，發展商是根據什麼原則去釐定公契所訂明的不可分割業權的份數。

40. 民政事務局副局长(2)表示，地政總署署長所發出的公契指引，有訂明不可分割業權份數的分配方法，而地產商會亦提供類似指引給會員參考。民政事務局副局长(2)答允提供有關文件給委員參閱。

(會後誦註：地政總署的公契指引已於 3 月 6 日隨立法會 CB(2)1283/99-00(03)號文件送給委員。)

41. 何俊仁議員解釋，“不可分割業權份數”的概念是五十年代的律師所構思的，他們以樓宇的價值

去釐定每個單位及公用部份的業權份數。現時大廈公契中有關業權份數分配由發展商及有關律師釐定。

42. 助理法律顧問 4 告知議員，該條例第 39 條訂明業主的業權份數須照以下方式釐定—

- (a) 照土地註冊處的文書包括公契(如有的話)規定的方式；或
- (b) 如無文書，或文書無此規定，則照業主在建築物所佔的不可分割份數與建築物分割成的總份數的比例。

助理法律顧問(4)表示，照上述字面的意思，業權份數是按地積比例分配而非按價值。應委員要求，民政事務局副局长(2)答允以書面回覆委員有關釐定業權份數的原則及方法。

政府當局

43. 何俊仁議員告知委員，有些公契存有不平等條款。在很多情況下，發展商在草擬公契時，只制訂對本身有利的條文，而罔顧小業主的利益。舉例而言，某些發展商在公契內公然把絕大部份的不可分割業權份數定為公用部份，而該等公用部份無須負上支付管理費的法律責任，發展商並把公用部份的不可分割業權份數連同商場的業權收歸名下。何議員指出由於發展商佔有相當數量的業權，故得以控制樓宇管理權，保留自己所委任的管理公司。由於愈來愈多新落成樓宇的公契有此條款，何議員認為解決問題的方法，是透過立法以制定條文去凌駕一些公契上不公平的條款；否則小業主將無法成立業主法團去保障自己的利益。何議員進一步表示，民主黨曾建議在計算法定人數或進行議決時，不應把擁有無需支付管理費的不可分割業權份數的業主計算在內。

44. 民政事務局副局长(2)表示，何俊仁議員所提出的情況的確存在。但由於業主購買單位時，應該已細閱及同意公契的條款，故當物業成交後業主的權益和義務就必須受大廈公契所規範。業主之間的矛盾亦應依公契的條文處理。一般而言，政府不宜以立法形

式去影響私人契約的簽署者之間的權利和義務。在現行條例下，已有條文取代一些對大廈管理造成重大障礙的公契條款。

45. 黃宏發議員指出，若發展商與購買樓宇的第一手買家有事先安排，則公契所訂的業權份數及管理上的安排等於強加於日後的買家身上。當該業主將樓宇再轉售時，第二手業主亦只好遵從公契的規定。黃議員詢問可用什麼途徑去更改公契的條款。

46. 民政事務局副局長(2)表示，民建聯亦有類似建議，但所針對的是舊樓宇的公契。政府認為該項建議涉及重要的法律原則及影響重大，同時亦非在此條例範圍之內，應該另外處理。

47. 蔡素玉議員詢問就商住業主矛盾方面，若商住業主在協商下，各自成立業主法團，是否可行。

48. 民政事務局副局長(2)表示所牽涉的問題不屬於法案的範圍。他認為委員需詳加考慮就一幢大廈設有多個業主法團所引起的各種問題，民政事務局副局長(2)補充，一幢大廈的業主不一定要成立業主法團，他們可以採用其它方式去管理該幢大廈。

II. 下次會議日期

49. 委員同意委員會於每個星期四舉行會議。委員亦同意未來三次會議分別於 3 月 9 日、13 日及 30 日下午 2 時 30 分舉行。

(會後補註：2000 年 3 月 30 日的會議其後改在上午 8 時 30 分舉行。)

50. 會議於下午 12 時 45 分結束。

立法會秘書處

2000 年 4 月 12 日