

# 立法會 *Legislative Council*

立法會 CB(2)2535/99-00 號文件  
(此份會議紀要業經政府當局審閱  
並經主席核正)

檔 號： CB2/BC/9/99

## 《2000年建築物管理(修訂)條例草案》委員會

### 第三次會議紀要

日 期： 2000年3月9日(星期四)  
時 間： 下午2時30分  
地 點： 立法會會議廳

出席委員： 陳鑑林議員(主席)  
何承天議員(副主席)  
李永達議員  
吳亮星議員  
陳婉嫻議員  
陳智思議員  
程介南議員  
黃宏發議員  
楊孝華議員  
蔡素玉議員  
譚耀宗議員

缺席委員： 何世柱議員  
何俊仁議員  
李華明議員  
李家祥議員  
涂謹申議員

出席公職人員： 民政事務局副局長(2)  
張寶德先生

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

朱相衛先生  
民政事務局助理局長

**應邀出席者：** 香港保險業聯會

蔡中虎先生  
一般保險總會副主席

林偉權先生  
意外保險工會主席

許健偉先生  
保險業聯會高級經理－會務

香港測量師學會

關兆佳先生  
物業管理小組主席

麥永隆先生  
物業管理小組成員

林家輝先生  
物業管理小組成員

楊文佳先生  
物業管理小組成員

香港物業管理公司協會

沈石勝先生  
專業實務組主席

地鐵公司

陳顯滬先生  
物業發展經理

關仕明先生  
總物業經理

余家然先生  
區域物業經理

張志英小姐  
律政總經理

蘇雯潔小姐  
對外事務經理

高練賢測計師行

高練賢先生

張耀國先生

香港房屋經理學會

黃傑龍先生

**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. 與團體代表會面**

[ 立法會 CB(2)1210/99-00(02)-(03) 及  
CB(2)1303/99-00(01)-(05)號文件]

主席歡迎各團體的代表及政府當局的代表出席會議。

香港保險業聯會

[立法會 CB(2)1210/99-00(03)號文件]

2. 香港保險業聯會的代表表示支持條例草案有關強制業主立案法團(業主法團)為公用部分購買第三者責任保險的建議。他簡述載於其意見書的意見。簡而言之，他認為 —

- a) 雖然條例草案規定建築物的公用部分必須購買第三者責任保險，保險公司希望在經營此類業務時，應可審慎行使其承保原則，而無需受政府的干預；

- b) 政府當局應制訂一套明確的監察制度，以確保有關各方遵守法例；
- c) 政府當局可考慮設立賠償基金，以保障投保人；
- d) 在草擬方面，新增的第 28 條應刪去“及其各部分”的提述，以免文意含糊不清；及
- e) 主管當局應先諮詢保險業的意見，才制定有關第三者責任保險政策的規例。

3. 香港保險業聯會的代表強調，保險公司承保的自主權甚為重要。他指出，若某建築物不能符合最低的維修標準，保險公司或許會將其列入為高風險的建築物，因而需要收取較昂貴的保險費，或附加一些具有阻嚇性作用的保險費，或選擇不承保。香港保險業聯會的代表解釋，保險業運作的原則是風險管理。保險費是根據某類意外的出現率及風險的分佈而訂定。他並指出，為建築物購買第三者責任保險並不可以取代法例中對建築物安全的要求。業主必須履行樓宇管理和維修的法律責任，以確保建築物的安全。

#### 香港測量師學會

[立法會 CB(2)1303/99-00(01)號文件]

4. 香港測量師學會的代表表示，該會支持條例草案所建議的基本原則，包括訂定業主法團所須遵從的建築物管理和維修標準；對有嚴重管理和維修問題的建築物實施強制性管理；以及方便新落成建築物的業主成立業主法團。他並向委員簡述載於意見書中的建議，主要建議如下：

- a) 委任業主法團管理委員會的法定人數百分比應訂於不少於解散管理委員會所須的百分比(即 20%)，而計算法定人

數時應以業權份數而非業主人數為單位；

- b) 《大廈管理及維修工作守則》(工作守則)應以專業用語寫成，以清楚訂明建築物在管理及維修方面應達至的標準。政府當局可同時考慮制定一套用語較為顯淺的指引，以方便業主或業主法團參考；
- c) 有關制定管理代理人名單的準則，須有嚴格規定。名單上的代理人必須是有經驗的專業人士，以確保有嚴重失修問題的建築物會被妥善管理；及
- d) 鑒於物業管理代理人向有問題建築物的業主追討管理費或有一定困難，政府當局可考慮直接僱用物業管理代理人，然後向有關業主追討管理費。

香港物業管理公司協會

[立法會 CB(2)1303/99-00(02)號文件]

5. 香港物業管理公司協會的代表表示，該會支持條例草案的基本原則，但對簡化新落成的建築物在召開業主會議以委任管理委員會的程序的建議持反對意見。他指出該建議違背了少數服從多數的原則，罔顧了大部分業主的權益。

香港地下鐵路公司(地鐵公司)

[立法會 CB(2)1151/99-00(02)及 CB(2)1303/99-00(05)號文件]

6. 委員察悉，地鐵公司認為，若屋邨仍在建築期間和預計將分期竣工，則直至整個物業發展完成和獲發整體物業發展的滿意紙前，不應成立業主立案法團。

7. 地鐵公司的代表表示，該公司整體上支持條例草案中改善建築物管理的建議。但對簡化新落成的建築物在召開業主會議以委任管理委員會的程序的建議表示憂慮。該公司認為，把為委任管理委員會而召開會議的業主人數訂為業主人數的 10% 的規定，特別是對大型及綜合發展的物業而言，是過於偏低。該公司以發展將軍澳 86 區為例，指出在業主法團成立後，其決策或會影響尚未發展的地區，亦可能影響到公用地方，並與該公司物業發展的計劃及程序互相矛盾，導致地鐵公司無法履行政府批地契約條件的責任。

高練賢測計師行

[立法會 CB(2)1210/99-00(02)號文件]

8. 高練賢測計師行的代表指出《建築物管理條例》(第 344 章)有草擬上欠妥善的地方，包括沒有清楚訂明“管理委員會的委員”及“公用部分”的定義。該測計師行所提議的兩個定義已分別詳述於意見書中，該代表要求將建議納入條例草案。

香港房屋經理學會

[立法會 CB(2)1303/99-00(04)及 CB(2)1347/99-00(02)號文件]

9. 香港房屋經理學會的代表表示，該會的意見同時代表英國特許屋宇經理學會(香港分會)。該會對條例草案中建議的訂定業主法團所須遵從的建築物管理和維修標準；對有嚴重管理和維修問題的建築物實施強制性管理；以及強制性購買建築物的公用部分的第三者責任保險表示支持。該會的代表同時表示反對以下兩個建議 —

- a) 只規定一份而非兩份報章刊登有關業主會議的通告；及

- b) 有關新落成建築物成立業主法團的會議法定人數要求過低，違反少數服從多數決定的原則。

10. 該會的代表表示，爲了讓業主較容易召集會議的法定人數，該會建議修訂本條例，訂明在計算會議法定人數時，把公用部分的業權份數豁除在外。

## II. 討論

### 成立業主法團

11. 程介南議員指出現時公契存有不平等條款，在一些情況下，由於大發展商已佔有相當數量的業權，小業主的權益已被剝削，小業主無法成立業主法團，亦無權更換管理公司。他詢問有多少由地鐵公司發展的物業，成功地成立了業主法團。

12. 地鐵公司的代表回應時表示，該公司一向採取開明的態度，並不反對業主成立業主法團。由該公司發展的物業例如修頓花園，已成立了業主法團。有些物業亦成立了業主委員會（業委會），就管理及維修問題向管理公司提供寶貴意見。該代表指出，雖然業主法團和業委會的權力不同，但地鐵公司非常尊重業委會的意見。該公司相信和諧的管理方式是最有效的。業主與管理公司兩者之間必須互相了解和支持，物業管理及維修才能順暢地進行。

13. 吳亮星議員建議就大型發展的物業而言，地鐵公司可考慮分期及分區命名，當一區的物業發展完成後便可安排成立業主法團，以達到新落成建築物能盡快成立業主法團的目的，同時又不會造成某一區的業主法團的決議影響另一區的發展。

14. 地鐵公司的代表表示，吳亮星議員的建議在實行上會有困難，因爲一項建築物發展通常只有一份公契，而且物業發展還包括跨區的公用地方，例如公

用的道路，公園及其他康樂設施等，由不同的業主法團管理該等設施並不適當。

15. 香港房屋經理學會的代表指出，大型及綜合發展物業的好處是住戶可共用公共設施，若將物業分區，各自成立業主法團，則失去此優點。該代表認為，若公契容許分期組成業委會，將有助於解決問題。

16. 何承天議員詢問地鐵公司就立法會CB(2)1303/99-00(06)號文件第 27 段至 28 段中的政府回應的意見。政府當局在文件第 28 段指出，地鐵公司作為公契的起草人，可以在公契上加上條款，規定一般業主在所有分期完成的物業發展建成之前，不得透過業主法團對未完成的餘下發展內的公共地方行使管理權或干擾該等發展過程。

17. 地鐵公司的代表表示，政府的建議並無法律效力，若在公契上訂明建議中的條款，亦未必獲法律諮詢及田土轉易處批准。再者，當法案與公契條款有抵觸時，《建築物管理條例》賦予業主法團的權力在法律上有凌駕地位。除非將政府的建議制定成法律，才能解決地鐵公司的憂慮。

18. 地鐵公司的代表進一步表示，政府在文件第 27 段指出地鐵公司作為大業主根據單一公契尚擁有大部分業權份數，可以在業主法團投票決議事項上發揮巨大影響力。該代表表示，地鐵公司並不認同以此方式解決問題，若發展商以其業權份數左右業主法團的決議，會引起不必要的矛盾及糾紛。

19. 就香港物業管理公司協會的代表及香港房屋經理學會的代表提到有關建議的法定人數為 10% 業主人數的要求會導致少數業主控制多數業主的決定，程介南議員指出，制定《建築物管理條例》的目的是要令大小業主之間的權益取得平行，在少數服從多數的原則下，亦要保障少數業主的權益。但現時實際的情況是，發展商既是大業主，又擁有物業管理權，對小業主並不公平。蔡素玉議員補充，商住的樓宇亦有不

公平現象，例如商店的數目多，但所佔的面積小，住宅單位面積大而戶數小，造成了擁有大部分面積的業主須服從只擁有小部分面積的業主的決定。

20. 香港物業管理公司協會的代表回應時表示，蔡素玉議員所提的問題關乎業權份數的釐定，若公契訂明面積與業權份數成正比例，便可解決蔡議員的憂慮。該代表進一步表示，少數服從多數的原則在《建築物管理條例》已存在。業主法團的決議，都是要以大比數通過才有效，法例的精神並非由少數人凌駕多數人的意願。

21. 香港房屋經理學會的代表表示，業主法團管理委員會的地位並非至高無上，管理委員會只是執行樓宇管理及維修的職責。佔業權份數多的委員與佔業權份數少的委員各自只有一票，管理委員會的決定亦是以多數票通過。在重要事項上，更須召開業主大會，與會的業主可支持或反對管理委員會的決定，決議亦須根據大多數業主的投票而決定。簡而言之，少數服從多數的決定是樓宇管理必須遵從的遊戲規則。

22. 香港測量師學會的代表指出，建議要求召開業主會議所需的法定人數須為 10% 的業主，在實行上會有困難。因為技術上不可能準確地計算業主人數，有些業主可能同時擁有多個單位。而且用人數計算亦有不公平之處。舉例而言，發展商發展兩幢物業，工程完成後有一幢用作收租用途，而另一幢則分拆單位出售，在新建議下，大業主因為只得一票，所以很難左右業主法團的成立。

## 保險

23. 吳亮星議員詢問保險業界如何界定最低維修標準。香港保險業聯會的代表表示，標準通常是由專業團體界定。據他所知，工作守則將列明業主法團在履行建築物管理和維修責任方面所須遵守的具體標準。該會的代表強調，樓宇安全是業主的責任，保險的作用是將風險分散，讓受意外影響的人有所保障。

24. 李永達議員擔心，若一些建築物未能符合最低維修標準，保險公司可能拒絕承保，或收取巨額的保險費。

25. 香港保險業聯會的代表回應時表示，保險業是最具彈性的行業，無論在任何情況下，他們都有辦法為客戶提供服務。若保險公司所收取的保險費比建築物的維修費用更高的話，業主應正視其基本責任，改善樓宇管理。

26. 楊孝華議員詢問在什麼情況下保險公司會拒絕承保。香港保險業聯會的代表解釋，保險公司會就某類保險評估風險而定價。倘若一間保險公司認為即使客戶有能力支付保險費，但當意外發生時，該保險公司未必能夠賠償客戶在財務上所有的損失時，該保險公司就會作出一個商業決定，拒絕承保。但一間保險公司不承保，並不代表業界中沒有其他公司願意承保。

27. 香港保險業聯會的代表在回應陳智思議員的提問時表示，該會所建議的賠償基金，運作的形式類似汽車保險局和旅遊業賠償基金。受保者須向基金繳付一定數額，以備有必要時運用。例如當某保險公司突然倒閉，基金可提供財務支持，支付需要的賠償。

### III. 政府當局的回應

[立法會 CB(2)1295/99-00 及 CB(2)1303/99-00(06)號文件]

28. 政府當局就各團體的書面意見已在立法會 CB(2)1295/99-00 及 CB(2)1303/99-00(06)號文件作出回應。民政事務局副局長(2)就團體在會議上陳述的意見及委員的提問所作的回應撮錄於下文各段。

## 公用部分

29. 民政事務局副局長(2)表示，有關“公用部分”的定義，已在《建築物管理條例》附表 1 有詳細界定。“公用部分”並不包括尚在發展或未發展的部分，故此地鐵公司提出第一期建築物的業主法團的決定或會影響未發展的地區的憂慮並不存在。另外，高練賢測計師行提到有關私人露台無意中被劃為公用部分的情況，本條例第 34H 條已清楚界定維修該部分的責任屬於有關業主。

## 保險

30. 民政事務局副局長(2)解釋，強制業主法團購買第三者責任保險的其中一個目的是促使業主正視樓宇管理及維修問題。若然他們對問題置諸不理，後果將會是支付昂貴的保險費或其物業不獲受保。若業主法團沒有根據新增的第 28 條為建築物購買第三者責任保險，將會觸犯刑事罪行。在新增的 28(2)條下，若業主法團有足夠理由證明他們已盡了一切努力而仍無法為樓宇投保，或可免除刑事責任。民政事務局副局長(2)進一步表示，政府對嚴重管理和維修問題的建築物，將會實施強制性管理。

31. 香港保險業聯會的代表要求政府澄清，強制性為建築物購買第三者責任保險的建議包括物業的甚麼部分。他指出，立法會參考資料摘要第 13 段只提到要為“公用部分”購買第三者責任保險，而新增的第 28 條則指明是“建築物及其各部分”。

32. 高級助理法律草擬專員解釋，《建築物管理條例》第 18(1)(a)條，已訂明業主法團須令公用部分和法團財產維持良好合用的狀況。新增的第 28 條，用意是強制業主法團履行購買第三者保險的職責，以保障住客，業主及法團的財產。所以新增的 28 條的原意，是包括“建築物及其各部分”。

33. 陳智思議員詢問政府當局會否考慮香港保險業聯會的建議，在新增的第 28 條刪去“及其各部分”的提述。民政事務局副局長(2)回應時表示，為了改善樓宇管理及維修，及確保業主及市民有足夠保障，有關保險必須包括“及其各部分”，才可發生效用。若然在條文刪去這些字眼，當某意外未能證明源自私人或公用部分時，投保者未必獲得賠償。

#### 違例建築物

34. 李永達議員指出若政府不貫徹執行清拆違例建築物的政策，保險公司未必願意為有違例建築工程的建築物承保。

35. 總屋宇測量師(法律)表示，政府當局會根據《建築物條例》(第 123 章)第 24 條向有違例建築工程的建築物業主發出清拆令。他進一步表示，屋宇署正在加強執法行動，若建築物已納入大型清拆計劃，違例建築工程將會一併清拆。總屋宇測量師(法律)在回應李永達議員進一步的問題時表示，政府當局並沒有關於違例建築工程的總數目或其每年增減的準確數字。

36. 香港保險業聯會的代表表示，保險公司是否願意承保，主要的考慮是建築物是否符合安全。如保險公司得知建築物並不安全而承保，是縱容違法者。若某些違例建築工程被政府評定為符合安全標準，保險公司才會考慮承保有關建築物。

37. 李永達議員表示並不相信政府當局會就違例建築工程發出安全證明書。民政事務局副局長(2)回應時表示，政府當局知悉違例建築工程的問題迫切及牽涉廣泛，規劃地政局已因此成立一專責小組去研究該問題。

管理代理人

38. 民政事務局副局長(2)在回應何承天議員的提問時表示，立法會參考資料摘要附件 C 有關審批管理代理人的建議準則，是經過諮詢專業學會後而訂定的。政府當局一直與香港物業管理公司協會研究編制管理代理人的名單事宜。他表示該名單雖然不是法例的一部分，但將會在憲報刊登，而名單會不停地更新。

39. 主席多謝各團體代表出席是次會議表達意見。

**IV. 下次會議日期**

40. 主席告知委員，秘書處陸續收到其他意見書，若有需要的話，法案委員會可安排多一次會議接見團體，委員表示同意。主席告知委員，下次會議將於 2000 年 3 月 13 日下午 2 時 30 分舉行。

41. 會議於下午 4 時 30 分結束。

立法會秘書處

2000 年 7 月 31 日