

立法會 *Legislative Council*

立法會 CB(2)2536/99-00 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

第四次會議紀要

日 期： 2000年3月13日(星期一)
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)
何世柱議員
何俊仁議員
李永達議員
李家祥議員
李華明議員
吳亮星議員
陳婉嫻議員
程介南議員
黃宏發議員
楊孝華議員
譚耀宗議員

缺席委員： 陳智思議員
涂謹申議員
蔡素玉議員

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
李志獅先生

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

民政事務局助理局長
朱相衛先生

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 2
何瑩珠小姐

高級主任(2)7
周封美君女士

經辦人／部門

I. 續議事項

政府當局就委員在 2000 年 2 月 25 日會議上提出的事項所作的
回應

[立法會 CB(2)1258/99-00(01)號文件]

法案委員會繼續討論政府所提供的立法會 CB(2)1258/99-00(01)號文件，該文件旨在回應委員在 2000 年 2 月 25 日會議上的提問。應主席的邀請，民政事務局副局長(2)向委員簡介文件內容。委員會討論的要點撮錄於下文各段。

民主建港聯盟(民建聯)所提交有關《建築物管理條例》(該條例)修訂建議諮詢文件(諮詢文件)

2. 委員察悉政府當局原則上同意民建聯的建議，即業主和管理公司之間應有一個以金錢代替通知期的選擇，並會在法例修改方面跟進。

3. 程介南議員告知委員，有關設立物業管理公司發牌制度的建議並非由民建聯提出，而是物業管理的專業團體在細閱諮詢文件初稿後所提出的意見。民建聯其後將其意見收納在諮詢文件內。至於有關降低業主大會出席人數的要求，程議員表示，所提議的雙重標準其實是一種原則，政府可根據原則而訂立不同標準以兼顧不同情況，例如 1000 單位以上的大型屋苑與 1000 單位以下的小型屋苑，在法定人數方面可以設定不同的要求。

4. 民政事務局副局长(2)回應時表示，政府認為法案所建議有關新落成樓宇成立業主立案法團(業主法團)的業主人數的規定是簡單、可行而又公平的方案。就程議員所建議的雙重標準，政府初步認為在實際運作上可能會產生各種問題。例如在 1000 單位以上的屋苑，若法定人數比率低，在通過重要事項後，或會因代表性不足，以致日後業主之間會容易出現糾紛。在回應程介南議員進一步的問題時，民政事務局副局长(2)表示，政府是理解委員對終止委任物業經理人的業權份數的規定的立場，政府會就此事項再作考慮。

政府當局

強制性樓宇管理

5. 何俊仁議員擔心沒有管理公司願意參與成為強制性樓宇管理的物業管理代理人。即使有管理代理人肯管理這些樓宇，亦恐怕他們在收取管理費時，會遇到困難。何議員認為政府有需要在強制管理初期提供財政援助，以便有關物業管理代理人在收取到管理費前。可以支付必需的經常性開支。

6. 民政事務局副局长(2)表示，政府曾與香港物業管理公司協會接觸，他們有信心可以向業主追討有關欠款，因為土地審裁處的指令可訂定管理代理人的任期及決定其聘用條款，例如業主須繳付的酬金及費用等。如業主拒絕繳交欠款，管理代理人可向法院申請將拒絕交管理費的業主的物業權益作出押記。

7. 民政事務局副局长(2)進一步指出，只要價錢合理，一定有物業管理代理人承辦強制性管理的建築物。他告知委員，基本上香港物業管理公司協會的 70 名會員大部份已表示願意成為管理代理人。符合資格成為強制性樓宇管理的物業管理代理人會被列入有關名單，而該名單將於憲報上刊登，以供業主選擇。

8. 民政事務局副局长(2)回應何俊仁議員提問時重申，物業管理代理人不會以招標形式聘任。業主法團可根據憲報刊登的名單去選擇物業管理代理人。若樓宇沒有業主法團，則由土地審裁處着令一名業主聘請名單上的其中一間管理公司為管理代理人。

“可分割業權份數”的業主成立業主法團

9. 程介南議員告知委員他是元朗錦繡花園的業主。由於該屋苑的業主是擁有“可分割業權份數”，因此他們未能符合該條例第 39 條所指的“業主份數的釐定”的方式，以致無法成立業主法團。程議員指出，錦繡花園的業主實際上並不是擁有“可分割業權份數”的，因為從其獨立屋通往其他道路，業主必定要經過大業主的業權範圍。他告知委員，錦繡花園各單位的業主約共佔 48% 業權，而擁有公用部份包括花園和道路的大業主約佔 52% 業權。由於有愈來愈多低密度的屋苑落成，程議員要求政府正視“可分割業權份數”所引起的問題。何俊仁議員認為解決問題需由大廈公契着手。法律諮詢及田土轉易處必須設立一個標準，以制定低密度房屋業權份數的釐定方法。

10. 民政事務局副局长(2)回應時表示，錦繡花園所引出的問題牽涉廣泛，也超出於本條例草案的範圍，必需分開處理。他答允以書面回覆委員的關注。

政府當局

政府當局就委員在 2000 年 3 月 2 日會議上提出的事項所作的回應

[立法會 CB(2)1312/99-00(01)號文件]

11. 委員察悉政府當局已提供文件，回應委員在 2000 年 3 月 2 日會議上的提問。委員會就該份文件的討論要點，撮錄於下文各段。

12. 委員察悉政府當局已提供一列表說明計算業主人數的範例[立法會 CB(2)1312/99-00(01)號文件附件 I]。吳亮星議員指出，該條例有關成立業主法團的法定人數及決議的要求，都以業權份數為基礎。他質疑政府為何改變以往的原則，在條例草案中引進以業主人數作為基礎。

13. 民政事務局副局長(2)解釋，業權份數與投票權成正比的原則並沒有改變。在大部份情況下，業主大會的決議都是以業權份數作為基礎。條例草案作出以業主人數為基礎的建議，只適用於新落成樓宇召開第一次業主大會以決議成立業主法團的法定人數和表決人數。

14. 民政事務局副局長(2)進一步解釋，建議的目的是方便已入伙的業主能盡早召開會議成立主法團。至於業主大會所作的其它任何決策，都是以業權份數作為基礎。

15. 民政事務局副局長(2)在回應黃宏發議員的提問時解釋，條例草案第 3 條訂明“在達到不少於業主人數 10%（“會議法定人數”）的業主出席的業主會議上，親自出席或委派代表出席投票的業主可藉多數票通過的決議委任管理委員會”。換句話說，會議上出席的人數及授權書委任的代表人數的總和的過半數便可決定成立業主法團。

16. 黃宏發議員質疑為何新落成樓宇召開會議以委任管委會的法定人數只須 10%的業主而重新委任管委會的會議法定人數卻須 20%的業主；再者；第二次委任管委會的決議是以業權份數計算，而第一次委任的決議卻以業主人數計算。黃議員指出改選管委會比初選管委會的要求還要嚴謹，並不合理。民政事務局副局長(2)重申，委任管委會的決議以業主人數計算，是方便新落成樓宇盡早成立主法團。

17. 民政事務局首席助理局長(5)澄清，根據該條例附表 3 第 5(b)段，有關現時業主法團重新委任管委會委員所需的法定人數是為 10%的業主，與第一次委任管委會的要求相同。而黃議員所提及的 20%，其實是指附表 3 第 5(a)段有關解散管委會的業主大會的法定人數要求。他指出有關的決議仍然是以業權份數計算。

18. 黃宏發議員認為，新落成樓宇的業主若有困難成立業主法團，問題可以用其它方法解決，沒有必要為他們放寬政策而作出特殊安排。在最惡劣的情況下，樓宇管理所產生的問題最後可由法庭解決，業主們的利益及樓宇的管理因此已有足夠保障。黃議員進一步指出，在召開業主會議前給予業主們充分及合理的預告期，比放寬召開業主會議以成立業主會團的法定人數要求更有效。

19. 民政事務局副局长(2)回應時表示，政府的建議與黃議員的建議殊途同歸，大家都希望在特殊情況下容許某些事項作例外處理，不過開會及議決的程序仍然十分接近現時的運作模式。例如以業權份數及業主人數作為開會基礎都是現時所採用的做法。

20. 何俊仁議員指出，條例草案的第 3(3)條和現行的第 5(5)條有不一致的地方。他解釋第 3(3)條的最後兩句，清楚地說明以業主人數作為計算法定人數的基礎。可是現行條例的第 5(5)(a)條卻闡明“根據第 3、3A 或 4 條召開的會議上，……業主每擁有一份份數，即有一票”。此不一致的問題亦在該條例的附表 3 出現。

21. 高級助理法律草擬專員認為該條例第 3(1)、3(2)及其它有關條文就百分比的業主的提述，是指擁有某百分比業權份數的業主。新增的第 3(3)條則訂明為業主人數。在該條例中，業主人數及業權份數是兩個不同的概念。何俊仁議員指出這個立法原意，並不能從有關條文中清楚顯示出來。民政事務局副局长(2)多謝何議員指出的問題，他表示政府會跟進有關條文的草擬。

政府當局

22. 何俊仁議員認為文件中附件 I 就擁有業權或委任代表方式的闡釋，似乎與土地審裁處就 U Wai Investment Co. Ltd 案例中所作的判詞不一致。他解釋判詞的概念十分明確，是以單位為計算業主人數的基礎，即已賣出的一單位當作一個業主計算，而尚未將所持有的幾個單位出售的發展商或業主亦當作一個業主計算。

23. 民政事務局副局长(2)解釋，判詞中似乎有含糊之處，判詞既說尚未將所持有單位出售的業主計算為一名業主，同時又說業權份數最終應等於業主人數。究竟一名業主擁有很多業權份數應當作多少名業主計算並不清晰。簡單來說，該份判詞

政府當局 不可以澄清所有關於“業主人數”的疑問。民政事務局副局長(2)答允就此問題以書面作進一步回應。

政府當局 24. 何俊仁議員認為就“業主”的定義而言，既然土地審裁處的判詞在法律上沒有約束力，而民政事務局局长於 1999 年 6 月在立法會會議上就張永森議員的提問有關業主法團會議法定人數所作的解釋又未必獲得法庭認同，最佳的解決方法，是在條例中清楚訂明業主人數的計算方法，以免引起不必要的訴訟。民政事務局副局長(2)答允考慮委員的建議。

政府當局 25. 鑒於問題複雜，譚耀宗議員要求政府就該條例有關業主人數或份數的法定人數和投票規定，以列表形式說明在不同情況下的計算方法，以供委員參閱。

其他事宜

委任代表

政府當局 26. 何俊仁議員表示，民主黨在 1999 年 6 月向民政事務局提出修改該條例的建議，大部份與民建聯在諮詢文件中提出的建議類似，而政府已作出回應，但其中有關委任代表的建議尚待政府當局作出回應。何議員指出，該條例附表 3 第 3(5)(b)(iii)段規定，倘若一份份數由共有人擁有，在土地註冊處註冊紀錄冊內該份數所錄首名共有人可委任代表。鑒於首名共有人或許因某種原因長期不在港，則委任代表將有困難。何議員提議修改該條例，准許任何一名共有人委派代表，以及如共有人各自委派代表，則只計算在土地註冊處紀錄冊內就該份數所錄首名共有人所委派的代表。民政事務局副局長(2)表示會考慮何議員的建議。

秘書和司庫的任期

政府當局 27. 何俊仁議員指出，根據附表 2，獲委任的管委會秘書和司庫未必一定是管委會的委員。因為秘書和司庫的委任並無訂明任期，即使管委會的任期屆滿或遭解散，秘書和司庫都無須離職，如此安排實屬不合理。黃宏發議員亦同意何議員的觀點。何議員要求政府考慮就有關條文作出修訂，規定秘書和司庫必須成為管委會的成員，或當管委會任期屆滿時，秘書和司庫亦同時任滿。民政事務局副局長(2)表示會考慮何議員的建議。

違例建築工程

28. 李永達議員指出，本條例草案並無處理違例建築工程的問題。違例建築工程包括有豎建於天台或附建於外牆的搭建物、簷篷、鐵架等等。他擔心這些違例建築工程若不處理，業主法團購買保險時會遇到困難。李議員希望知道有關處理違例建築工程的政策、措施及實施計劃。

29. 主席告知委員，財政司司長在 2000 年 3 月 8 日的《財政預算演詞》中宣布，將會在未來三年撥出總額達到 9,000 萬元的新資源給屋宇署，用以清拆更多的違例建築工程。至於如何達至目標，主席提議委員在有關事務委員會的會議上跟進。

30. 民政事務局副局長(2)回應時表示，清拆違例建築工程是一個大課題，政府稍後會就問題以書面回應。

II. 其他事項

與團體會面

31. 主席表示，由於沒有其他團體要求出席會議發表意見，而屬於民建聯的委員已在會議上充份表達了諮詢文件中的建議，他提議無需安排多一次會議接見團體。委員表示贊同。

下次會議日期

32. 鑒於原定的下次開會的時間，與人力事務委員會會議相撞，委員同意 2000 年 3 月 30 日的會議由上午 10 時 45 分改為於上午 8 時 30 分舉行。

33. 會議於下午 4 時正結束。

立法會秘書處

2000 年 5 月 9 日