

# 立法會 *Legislative Council*

立法會 CB(2)2613/99-00 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

### 第九次會議紀要

日 期： 2000 年 5 月 17 日 (星期三)  
時 間： 上午 8 時 30 分  
地 點： 立法會大樓會議室 B

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  
吳亮星議員  
陳婉嫻議員  
程介南議員  
楊孝華議員  
譚耀宗議員

缺席委員： 李華明議員  
李家祥議員  
涂謹申議員  
陳智思議員  
黃宏發議員  
蔡素玉議員

出席議員： 夏佳理議員

**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

高級助理法律草擬專員  
施格致先生

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

高級政府律師  
陳麗旭女士

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 4  
林秉文先生

高級主任(2)7  
周封美君女士

## I. 議員擬議提出的委員會審議階段修正案(修正案)

[立法會 CB(2)2025/99-00(01)號文件]

何俊仁議員向委員簡介其在會議席上提交的擬議修正案的修訂本[立法會 CB(2)2025/99-00(01)號文件]。委員會就該等修正案的討論載於下文各段。

### 公用部分

2. 何俊仁議員解釋，新加入第 7A 條有關公用部分的條文，有別於政府當局擬議的修正案。政府當局的修正案訂明只有公契規定毋須繳付管理費的業權份數，在終止委任建築物經理人的決議中並無權投票。其擬議的修正案，則規定公用地方獲分配的業權份數，在毋須繳付管理費的情況下，不能享有任何投票權或被用作計算會議的法定人數。

3. 民政事務局副局长(2)表示，法律諮詢及田土轉易處所提供的公契指引亦有類似何俊仁議員的建議，但只針對新落成的建築物。他認為政府當局的修正案較為公平。民政事務局副局长(2)指出，何議員的建議將會徹底地剝奪那些毋須繳付管理費但擁有業權份數的業主的投票權，業界已表示反對此項建議。

### 屬於“可分割業權份數”的建築物

4. 何俊仁議員表示，鑒於擁有“可分割業權份數”的業主未能符合《建築物管理條例》(第 344 章)(該條例)第 39 條所指的“業主份數的釐定”的方式，以致無法成立業立法團。為免政府當局拖延解決此問題，他將會提出修正案，建議就那些屬於“可分割業權份數”的建築物群而言，業主份數照業主在組成屋苑的建築物群中所擁有獨有管有權的建築物數目所佔的比例釐定，每一建築物的業主擁有一份份數。從而令這些業主可以根據該條例成立法團。

5. 程介南議員詢問何俊仁議員，他的建議是否以地段作為業權份數的基礎。他指出，就錦繡花園而言，公用部分的地段是屬於發展商的。楊孝華議員詢問，在何議員的建議下，兩間相連屋、數間相連屋、或獨立屋有數單位的業權

份數應如何計算。

6. 何俊仁議員回應時表示，他會考慮修改該條例中有關“建築物”的定義。若地段可細分或建築物單位可各自獨立成一戶，則每一獨立單位將計作一份業權。舉例而言，兩間相連屋的建築物為兩份業權，一個建築物的三個獨立單位共有 3 份業權。

7. 何承天議員指出，何俊仁議員的建議只能照顧到業主所擁有地段的管理，就公用部分而言，已超出了業主的管轄範圍。程介南議員指出，“不可分割業權份數”的公用部分與“可分割業權份數”的公用部分是兩個不同的概念。就錦繡花園而言，公契訂明發展商可全權運用公用部分，發展商無必要讓小業主使用這些公用部分。

8. 何俊仁議員在回應時表示，屬於“可分割業權份數”的建築物，其公契亦會訂明公用部分是屋苑的一部分，需有適當維修和管理。他指出，若公契列明發展商有權不容許小業主使用公用部分，他相信該公契不會被法律諮詢及田土轉易處批准。

9. 部份委員表示，基本上支持何俊仁議員建議的方向，但擔心其可行性。夏佳理議員指出，市場上有種種形式屬於“可分割業權份數”的建築物及屋苑，若“建築物”的定義未能涵蓋所有情況，將會引起各種問題。譬如影響樓價和業主投票權或其他未能預知的後果。他認為較為安全的做法，是設立一個申請釐定業權份數的機制。他最關注的是，若何俊仁議員的修正案獲得通過的話，政府當局在執行上是否會有困難。

10. 民政事務局副局長(2)表示，政府當局就此問題的立場十分清晰。政府當局已多次表示，屬於“可分割業權份數”的建築物並不屬於該條例的管轄範圍。

11. 何俊仁議員表示，其修正案是否超越條例草案的範圍，須由立法會主席裁決。他認為若不趁此機會處理“可分割業權份數”的問題，業主們想成立業主法團的希望將遙遙無期。他要求政府當局在一、兩個星期內就其建議的可行

性作出回應。

12. 民政事務局副局长(2)表示，何俊仁議員的建議牽涉問題廣泛。在實施該建議前，政府當局必須研究該條例是否適用於屬於“可分割業權份數”的建築物，“建築物”的新定義會造成什麼影響，該建議需要多少資源配合、及向有關組織作出諮詢等等。在此情形下，政府當局沒有可能在一、兩個星期內作出回應。民政事務局副局长(2)重申，政府當局不支持該建議。

13. 譚耀宗議員及陳婉嫻議員表示，雖然何俊仁議員的建議尚需詳加考慮，但方向是正確的。他們要求政府當局作出明確承諾，盡快處理屬於“可分割業權份數”的建築物的問題。

14. 民政事務局副局长(2)表示，政府已成立了一個工作小組以研究樓宇安全及管理的長遠政策，該小組已運作了幾個月，並預計在一年內完成檢討。他已將委員的關注轉交該小組跟進。

#### 秘書和司庫的任期

15. 就何俊仁議員建議修訂該條例附表 2，以規定管理委員會的其他職位持有人應與管理委員會的其他成員同時卸任，民政事務局副局长(2)表示，政府當局認為建議的修訂是沒有必要的。他指出，現時附表 2 第 2(1)段的條文的優點是給予管理委員會應有的彈性，可自行決定是否需要非管理委員會的人士協助，以執行委員會的職務。另外，有關秘書和司庫的任期亦可用其他方法作出規定。

#### 終止建築物經理人的委任

16. 民政事務局副局长(2)表示，何俊仁議員建議修改有關終止委任建築物經理人的規定，由目前所訂不少於 50% 業權份數的業主同意大幅降低至 30%，該建議並不符合少數服從多數的原則，政府當局因此不能同意。

17. 何俊仁議員回應時表示，建議中 30%的規定，是必須條件而不是足夠條件。業主法團的決議，仍需要大多數的業主贊成才獲得通過。現行法律的最大缺點，是即使有 49%業權份數的業主贊成終止建築物經理人的委任，有 2%業權份數的業主反對，決議仍不能獲得通過。

18. 民政事務局副局長(2)重申，終止委任建築物經理人是一個重要決定，若沒有獲得過半數業權份數的業主的支持而終止其委任，業主間會容易發生紛爭。他進一步指出，由於毋須繳付管理費的業主將無權投票，而其業權份數將不會計算在總業權份數內，對業主法團終止建築物經理人的委任所需的業權份數要求已相應地降低。

### 大廈公契

19. 民政事務局副局長(2)表示，何俊仁議員建議在不少於 50%業權份數的業主的同意下，可向主管當局申請修訂公契條款的程序。因為建議涉及重要的法律原則和政策，政府當局反對該建議。高級政府律師補充，政府當局已就何議員的建議諮詢法律諮詢及田土轉易處的律師。他們亦對該建議有所保留。他們指出，當業主購買單位時，已知悉及接受公契所列明的權利和義務，若只有 50%業權份數的業主同意就可更改公契條款，對其他業主並不公平。政府當局亦擔心該建議會抵觸基本法和人權法。

20. 就高級政府律師所提出最後的一點，何俊仁議員認為政府的立場自相矛盾。他指出，以往政府亦曾以立法形式取代一些公契條款，他質疑該等修改是否亦觸犯基本法和人權法。

## **II. 政府當局擬議提出的修正案**

[立法會 CB(2)1994/99-00(01)號文件]

21. 委員察悉，政府當局已提交其擬議修正案的第 6 工作稿[立法會 CB(2)1994/99-00(01)號文件]。助理法律顧問表示，政府所提出的修正案在草擬方面並沒有問題。

### III. 團體的意見書

#### 香港地產建設商會

[立法會 CB(2)2009/99-00(01)號文件]

22. 主席表示，香港地產建設商會在致民政事務局局長的函件[立法會 CB(2)2009/99-00(01)號文件]中指出，條例草案第 3(3)條的建議違反少數服從多數的原則，並會妨礙多期及綜合物業的發展。主席認為商會的擔心不無道理，他要求政府當局作出回應。

23. 民政事務局副局長(2)表示，政府當局曾與商會作過多次討論。就商會認為新增第 3(3)條違反少數服從多數的原則，政府當局已向他們解釋，10%的業主人數可召開業主會議以成立業主法團的建議，只適用於新落成建築物業主所召開的第一次會議，而其他決議都是以業權份數作為基礎。至於分期發展的物業，政府當局亦已向商會解釋，發展商將有足夠的途徑去保障未來業主和發展商本身的利益。譬如，發展商可藉其擁有的業權份數在業主大會中投票，發展商亦可在公契中訂定相關條款等等。

24. 民政事務局副局長(2)進一步表示，商會在函件中建議業主法團應在整個建築計劃完成並獲發入伙紙後才成立，這與條例草案讓新落成建築物盡快成立業主法團的目的相違背，政府當局不支持該建議。

25. 何俊仁議員認為商會的建議並不合理。他指出，有不少大型物業發展需多年才完成所有工程，商會的建議將罔顧了早期入伙的業主成立業主法團的權利。

26. 吳亮星議員建議分期成立業主法團。譬如訂定某百分率的單位入伙後或 5 年內落成的建築物便可成立第一期的業主法團，而當所有發展完成後，初期的業主法團會被解散，再由所有業主重新組織業主法團。

27. 民政事務局副局長(2)表示，該條例的目的，在於提供一個架構讓業主選擇成立業主法團。基於成立業主法團

並非強制性，若要制定法例規定入住率到了某百分比或於 5 年內落成的建築物必須成立業主法團，將會違反了該條例的原意。至於分期成立業主法團的建議，在實行上會有困難，因為大型屋苑有不少公用設施，由不同的業主法團或不同管理公司管理將產生很多問題。

政府當局

28. 何承天議員告知委員，夏佳理議員或會就商會的關注提出修正案。主席認為，條例草案第 3(3)條的建議的確會引起不少問題，包括深化業主與發展商之間的矛盾。主席要求政府當局重新考慮團體及委員的意見。他提議政府當局可考慮訂明在 50% 的單位入伙後，業主才可引用新增的第 3(3) 條成立業主法團。

香港律師公會

[立法會 CB(2)1868/99-00(03)號文件]

政府當局

29. 民政事務局副局長(2)表示，香港律師公會所提出的關注，大部分在法案委員會的會議上已作討論。至於該公會提出有關的法律定義的建議，政府當局認為需審慎處理。政府當局會在完成研究後再與公會開會討論，並向法案委員會匯報。

#### IV. 下次會議日期

30. 委員同意下次會議於 2000 年 5 月 22 日下午 4 時 30 分舉行。

(會後補注：原定在 2000 年 5 月 22 日舉行的會議其後改在 5 月 29 日上午 10 時 45 分舉行)

31. 會議於上午 9 時 50 分結束。

立法會秘書處

2000 年 8 月 24 日