

「建築物管理條例」修訂建議諮詢文件

各位市民：

民建聯一直都十分關注本港多層大廈的管理問題。

政府在 1970 年制定「多層建築物（業主立案法團）條例」，為業主立案法團的成立及運作提供法律依據。93 年當局將舊法例易名為「建築物管理條例」，並作出多項重大修訂，包括降低了業主成立法團的要求、擴大土地審裁處的審裁權，以及加強法團對管理公司的監管權力等。同時，新法例亦針對公契內部份不合理條文，並以法例取代。

93 年後，當局仍不時對條例作出修訂。98 年，當局就對條例第 14 條及第 18 條，明確賦予法團為大廈進行改善工程的權力。可是，業主在管理大廈時卻仍遇到不少問題。民建聯在 98 年曾進行一項問卷調查，對象為全港業主立案法團負責人。調查發現之一，是有接近六成受訪者表示他們在舉行業主大會時，經常出現不了解程序的情況，顯示現時法例安排仍有不少灰色地帶。另一方面，由於法例用字艱深，一般市民往往難以完全明白。

因此，民建聯對「建築物管理條例」進行詳細研究，提出多項建議，並希望透過議員條例草案形式，修訂有關法例。為讓更多市民能了解草案的內容，以及搜集更多市民意見，民建聯特別印製本小冊子，列出有關草案的重點建議及我們在七個方面的建議。我們誠邀您填妥小冊子尾頁的意見收集問卷，提供對該草案的寶貴意見（見後頁的意見收集問卷）。多謝。

另一方面，政府草擬「2000 年建築物（修訂）條例草案」，以落實 1998 年「私人樓宇消防安全改善建議諮詢文件」所提的各項建議，以及糾正「建築物管理條例」內的若干缺點。有關草案現已提交立法會審議。

祝 生活愉快！

民建聯副主席
立法會議員
程介南
二零零零年三月

「建築物管理條例」修訂建議諮詢文件

目 錄

修訂建議節錄：

1. 降低成立法團的要求-----	3
2. 降低業主大會出席人數的要求-----	5
3. 加強法團對管理公司的監察-----	7
4. 澄清召開業主大會時的程序及安排-----	10
5. 更改公契毋須所有業主同意-----	12
6. 強制成立備用基金-----	14
7. 成立大廈管理仲裁委員會-----	15

民建聯對「建築物管理條例」修訂建議節錄一覽-----	17
----------------------------	----

政府提出的「2000 年建築物管理（修訂）條例草案」的內容-----	19
------------------------------------	----

附件：

「建築物管理條例」修訂建議諮詢文件意見收集問卷（共四頁）

查詢電話：民建聯立法會議員辦事處 2537 2638

1. 降低成立法團的要求

要成立大廈業主立案法團，業主必須要按公契規定進行，若公契未有作出規定，「建築物管理條例」提供了三個召開業主大會的途徑，以委出管理委員會成員。業主首先要根據條例第 3 條，由業權份數不少於 50% 的業主決議委任管理委員會；若業主未能獲得足夠支持，則可引用條例第 3A 條，籌集不少於三成業權份數業主同意，以向民政事務局局长申請召開業主大會。若仍未成功的話，業主可引用條例第 4 條，籌集不少於兩成業權份數業主同意，以向法院申請召開大會。至於投票通過成立法團的要求，除根據第 3 條召開的大會需要不少於 50% 業權決議外，其餘兩個途徑召開的大會，則只需要投票票數（每份業權一票）的大多數贊成。

業主在籌組法團時所遇到的最大困難，是要最少取得五成業權以上的業主同意。若屋苑規模大，便更為困難。民建聯過去便收到不少投訴，認為有關規定過於嚴苛。一些大型屋苑，戶數往往超過千戶，要業主取得這個比率的支持，便十分困難。另一方面，市民亦向民政事務總署投訴在行使酌情權時過於嚴格，因此，不少大廈因未能達至法例的要求而無法成立業主法團。

針對上述情況，民建聯建議：

修訂條例 S3、S3A 及 S4 對業權份數的要求，由現時的五成、三成及兩成，分別削減為三成、兩成及一成。

優點

- 減少成立業主立案法團的阻力，有利改善大廈管理。

缺點

- 法團的代表性可能較低。
- 較容易激化業主之間的矛盾。

2. 降低業主大會出席人數要求

法例規定，如法團有任何重要決定，例如進行重大維修工程，是須要召開業主大會決定。可是，現時條例對召開業主大會的要求卻頗為嚴苛：如會議根據第 30 條解散管理委員會，法定人數為全部業主人數的 20%，其他會議，則為全部業主人數 10%。一些大型屋苑，特別是業主將單位出租的比率越高的話，召開大會亦越為困難。除了難以召集足夠業主出席會議外，會議場地往往亦是法團難以解決的問題。這些障礙，往往令法團無法獲得授權，作出重大決定。

民建聯建議：

在法定人數上設有雙重標準：

- (a) 如會議有決議根據第 30 條解散管理委員會，須為全部業主的 20% 的人數，或 200 人，以較少者為準；或
- (b) 如屬其他情況，須為全部業主的 10% 的人數，或 100 人，以較少者為準。

優點

- 對多於一千戶的法團，建議的安排會較容易召開法團，方便對重要事項作出決定。
- 較易解決場地安排。

缺點

- 業主大會代表性較弱。
- 只對多於一千戶的屋苑有幫助。
- 較容易達成對少數業主不利的決定。

3. 加強法團對管理公司的監察

法團要解僱管理公司，必須要有超過五成業權份數的業主同意。這項要求其實已較 93 年修訂有關條例前為低（當時為超過三分之二）。不過，五成業權的要求已對不少大型屋苑構成極大的困難。更甚的是，由於一般屋苑的公用地方、商場及停車場等的業權均由發展商控制，而管理公司又與發展商有一定聯繫，甚至是子母公司關係，如要解僱管理公司，勢必引起發展商反對。故此，如法團要解僱管理公司，便只有靠取得絕大多數小業主的同意。

此外，在管理公司被解僱後的安排亦非滿意。根據附表七第七段，法團可在無需賠償下，取消對管理人／公司的委任，但要給予三個月通知。這個安排一直受到關注。雖然在表面上，這安排似乎對管理公司較公平，但卻可能會嚴重損害業主權益，因為當管理公司知道將被解僱後，在這三個月內他們大可以作出一些報復性行動，例如大造壞帳，甚至負債。除非業主在這段期間內，能對管理公司作出嚴密監察。不過，大廈管理涉及的項目煩多，小業主要全面監察可說甚為困難，而且因涉及帳目管理，一般缺乏專業知識的小業主，更是無從著手。

民建聯建議：

- (a) 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，獲得簡單多數的業權份數同意便可。
- (b) 規定公用地方的業權不能享有投票權。因為公用地方的擁有權在名義上雖屬發展商，但民建聯認為，發展商只是作為信託人，為所有業主持有這些業權，實質權益仍屬所有業主。因此，發展商不能在未有任何授權的情況下，使用這些業權的投票權。
- (c) 給予業主另一選擇，容許業主在法團大會通過後，以代通知金形式，作為立即取消對管理公司的委任的補償，以避免管理公司在被解僱後胡作非為，影響小業主權益。代通知金為管理公司三個月的合約酬金。
- (d) 設立物業管理公司發牌制度，以加強對管理公司的監管，提高服務質素。

優點

- 降低解僱要求，使業主能確實掌握及行使有關權力，以加強對管理公司的監管。
- 代通金可給予業主另一選擇，減少少數管理公司不負責任的報服性行為，令業主權益受到損害。

- 透過發牌制度的監管作用，可確保管理公司提供達水準的服務質素。

缺點

- 作出解僱管理公司這項決定的代表性有所降低。
- 會令管理公司減少參與經營意欲。
- 管理公司未必願意為屋苑作出長遠的計劃。
- 管理公司的酬金及其他財務安排可能會十分複雜，因此以代通知金形式，未必可行。
- 如果實行管理公司發牌制度，則無論是由政府部門負責，或是成立一個有發牌及監管權力的監管局，都會增加政府的行政工作負擔及開支。成本最終可能會轉嫁予小業主。
- 小業主最終可能要負擔監管局的運作成本開支。

4. 澄清召開業主大會時的程序及安排

目前條例對召開業主大會的程序及安排，仍有不少灰色地帶存在，需要盡快澄清。就此，民建聯提出下列兩項建議。

(a) 召開業主大會時核對簽名程序

目前業主在出席大會時，要以簽名確認身份。不過，此舉會出現極為困難的情況。因為嚴格來說，大會負責人要以業主在田土廳註冊的簽名樣式為準，但負責人根本難以獲得所有業主的簽名樣式，特別是大型屋苑，業主人數眾多，更增加有關工作的困難。

民建聯認為有關程序應予簡化。具體建議是：

業主大會負責人只需核對參與會議者的身份證號碼，毋需核對簽名。出席大會業主需帶身份證，並經法團大會負責人或管理委員會委員核實。

優點

- 符合現實的限制，不容易被人挑戰會議合法性。

缺點

- 須有較嚴密的出席登記手續，避免他人冒認業主出席大會。

(b) 業主大會流會後的處理

現時若業主大會流會，而管理委員會任期又剛屆滿，法團的管理委員會便不再有法定地位。可是，目前條例卻未有針對這個情況作出安排。就此，民建聯建議：

法團必須向民政事務總署申請，將管委會任期延長三個月。若三個月內仍未能成功召開業主大會，法團便須向土地審裁處申報。土地審裁處可按事件情況，酌情延長管理委員會任期，或指派一代理人，接管法團及管理委員會事務。這建議要以法例向民政事務總署及土地審裁處賦予有關權力。

優點

- 填補了目前法例的盲點，使法團管理委員會能在必要時獲得合法地位，繼續法團的運作。
- 超過三個月的延任要經土地審裁處許可，可避免有法團負責人刻意拖延召開業主大會。

缺點

- 加重土地審裁處及民政事務總署的工作負擔。

5. 更改公契毋須所有業主同意

公契是業主之間的合約，合約一經簽訂，除非簽約各方同意，否則不能更改，這是合約法根本基礎。可是，樓宇公契由於涉及人數眾多，若發現公契內有任何問題而要作出更改，卻往往難以獲得所有業主同意。若公契涉及不公平條文時，問題便更加複雜，業主間的衝突亦難以避免。事實上，少有業主在購買單位及簽訂公契時，完全了解公契條文。因此，對於不少不公平公契條款，小業主根本全無補救之法。

現時對修改公契的法律原則，對業主構成一個不可能跨越的障礙。民建聯認為，必須要透過法例的幫助，降低修改公契的要求。具體建議是：

可按公司法修改章程的做法，業主以特別決議（21 日通知及獲得 75% 以上業權份數同意）便可對公契作出修改。

同時，為了照顧小數業主的權益，應設機制予小業主反對法團決定。具體建議是：

容許一定數目的業主（例如 5% 權份數）可向法院（如土地審裁處）申請，法庭便可對有關修訂作出考慮，並有權將任何新訂的不公平公契條文取消。

優點

- 符合現實情況。
- 可較容易處理不公平公契。
- 上訴機制容許法庭介入，可在必要時確保少數業主的權益，並作出公正裁決。

缺點

- 破壞普通法原則下，簽訂契約要雙方同意的精神。
- 引入法庭干預，增加訴訟，令大廈管理糾紛更難處理。

民建聯上述兩項建議，均是參考公司法有關的做法。民建聯認為，一間公司的章程，本質上是股東間的合約，若股東要更改公司章程，只需得到大多數股東的同意。而大廈公契的本質，與公司章程極為相似。因此，民建聯認為，在修改大廈公契問題是可以借鑑公司法的做法。

6. 強制成立備用基金

根據條例第 20 條，管理委員會須成立基金（分別有普通基金及備用基金），但據了解，絕大部份法團都無法做到上述要求。因此，大廈若要進行一些簡單的工程，亦因無籌足錢（或因部份業主不肯遵從法團議決）而無法進行。

民建聯建議：

在有關條文中加入罰則，強制法團須預留部份管理費作為備用基金，避免因小部份業主拒絕繳款而令一些必要工程被延誤。

優點

- 預留款項可令大廈得以進行各項改善工程，確保大廈、業主、住客、訪客甚至其他市民的安全。

缺點

- 業主可能被要求繳交更多管理費。
- 法團因未能預留款項而被罰的話，罰款會轉嫁業主及住客身上。
- 法團負責人可能因此而被追討賠償，對業主參與大廈管理的意欲有所打擊。

7. 成立大廈管理仲裁委員會

小額錢債審裁處於 75 年根據「小額錢債審裁處條例」成立。審裁處負責審理款額不超過 50,000 元的索償申請。當法團遇到業主或租客拒繳費用，可向審裁處尋求協助。可是，由於訴訟雙方不得由律師代表，當事人須親自出庭，而當事人亦須自行安排舉證。這些安排，往往會打擊缺乏法律知識的小市民的投訴意欲。若是涉及金額較少的情況，例如拖欠管理費等，有關人士如法團負責人一般都不願意透過這途徑作出追討。

另一方面，若糾紛屬於如法團的職權、管理公司工作等與金錢無關的問題，有關人士便只能向土地審裁處提出申訴。可是，大廈管理問題除了涉及法例安排和對條文的解釋外，亦往往加入不少「約定俗成」、「傳統」、「慣例」等，這些非法定俗例，各區各處都有所不同，並非可透過「法庭」而達至完滿結果。而且，土地審裁處本身的功能，主要是與「土地」有關，例如收地賠償、土地估價等問題，而成員組合亦針對上述功能，包括高等大法官、地方法院法官以及專業估價測量師等三級官員，這種組合，對於法例與慣例並重的大廈管理糾紛，實顯得格格不入。

民建聯建議：

成立「大廈管理事宜仲裁委員會」，專責處理大廈管理問題糾紛（包括住戶欠交繳款）。成員可包括法官、有關各區的政務專員、及各類司法界人士等。

優點

- 透過仲裁，可以解大部份大廈管理糾紛，有關人士求助有門。
- 大廈管理可以更加順利。
- 盡快調解各方面的爭執，有助住客建立和陸的關係。
- 調解成本遠低於土地審裁處。

缺點

- 可能較易被濫用。

民建聯對「建築物管理條例」修訂建議節錄

1. 降低成立法團的要求：修訂建築物管理條例第 3、3A 及第 4 條，將有關對業權份數的要求、分別降低至 3 成、2 成及 1 成。
2. 業主大會的法定人數：除了現時的規定外，另外增訂一個業主大會的最少法定人數，以人數較少為準：如大會是要解散管理委員會，法定人數為 200 戶，如屬其他會議，法定人數則為 100 戶。
3. 解僱管理公司：應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，改為只須在有 20% 或 30% 業主人數出席的業主大會上，獲得簡單多數的業權份數同意。
4. 代通知金：除三個月通知外，條例應給予業主另一選擇，容許業主在法團大會通過後，以代通知金形式，作為立即取消對管理公司的委任的補償，代通知金為管理公司三個月的合約酬金。
5. 公用地方業權的投票權：規定公用地方的業權不能享有投票權。
6. 設立物業管理公司發牌制度：透過發牌制度以規管管理公司的經營，確保能提供達至水準的服務質素。

7. 召開業主大會時核對簽名程序：業主大會負責人只需核對參與會議者的身份證號碼便可，毋需核對簽名。出席大會業主須攜帶身份證，並經法團大會負責人或管理委員會委員核實。
8. 業主大會流會後的處理：如周年大會未能召開，或因各種原因而被迫流會，而管理委員會任期又剛屆滿的話，法團可向政務司申請，延長管理委員會任期最多三個月。若三個月內仍未召開周年大會，法團便須向土地審裁處申報。土地審裁處可按事件情況，酌情延長管理委員會任期，或指派一代理人，接管法團及管理委員會事務。
9. 更改公契：業主以特別決議（21 日通知及獲得 75% 以上業權份數同意）便可對公契作出修改。同時容許少數業主就更改公契事宜向法院申請覆核。
10. 強制成立備用基金：透過法例，強制法團從每月管理費中，撥出一定百分比作為備用基金。法團若未能按法例要求成立基金及每月撥款，應予以懲罰。
11. 成立「大廈管理事宜仲裁委員會」：該委員會會專責處理大廈管理問題糾紛（包括用戶欠交繳款），成員包括法官、有關各區的政務專員、及各類司法界人士等。

政府提出「2000年建築物管理（修訂）
條例草案」的內容

1. 訂定具體管理和維修標準：

授權民政事務局局长擬備一套「大廈管理及維修工作守則」，作為一個客觀的準則，讓當局評估應否對有嚴重管理和維修問題的建築物實施強制性管理。

2. 強制性管理及懲罰：

賦予當局權力，著令有問題的建築物的業主法團管理委員會，聘用在當局的管
理人名單上的其中一名管理人，以負責管理物業。

如法團未有合理理由而未能遵從上述指令，即屬違法，可被處以第五級罰款（最
高罰款額為 5 萬元）。另外，違例者每日可被罰款 1000 元。

如有關建築物未能成立業主法團，當局可向土地審裁處申請，由審裁處著令一
名業主聘請一名管理代理人。

3. 方便新建築物的業主成立業主法團

新建築物的業主在召開會議以委任管委會時，有關會議的法定人數不得少於業
主的 10%，並以多數票通過決議，作出委任。

4. 強制購買第三者保險

業主法團須為建築物的公用部分購買第三者保險。違例者，最高可被處以第五
級罰款（最高 5 萬）。

5. 必須由專業人士審計法團帳目

50 個單位以上的建築物的法團，其帳目必須由專業會計師審計。違例者，最高
可被處以第五級罰款（最高 5 萬）。

6. 簡化會議通知

委任首屆管委會而召開的業主會議，開會通知只須在一份報章刊登（現行條例
指明有關通知必須在中英文各一份報章刊登。）

7. 澄清法定人數的計算

在計算法定人數時，業主所委任的代表應計算在內。