

《2000 年建築物管理(修訂)條例草案》

立法會法案委員會文件

《建築物管理條例》(第 344 章)

引言

法案委員會於二零零零年三月十三日舉行會議。席上，政府承諾會就一些跟進事項，提供書面答覆。該等事項清單載於法案委員會秘書於二零零零年三月十五日來信中。

為擁有可分割份數的業主成立業主立案法團(業主法團)

2. 在二零零零年三月十三日的會議席上，政府表明《建築物管理條例》(第 344 章)著重對多層樓宇和共同業權樓宇的管理。因此，如錦繡花園一類房屋群的情況，並不屬於該條例的管轄範圍。此外，根據第 344 章第 2 條的定義，“建築物”應該是指單位而不是房屋。所以，如錦繡花園一類的住宅發展須參考其公契，以確定第 344 章是否適用於本身的情況。

3. 在回應法案委員會委員於二零零零年二月二十五日的會議上(立法會檔號：CB(2)1258/99-00(01))所提問的事項時，我們已對民建聯就此方面提出的建議作出回應。我們建議有關業主可考慮制訂一套計劃，根據第 344 章第 39(b)條的規定，自行分配其不可分割份數。土地註冊處會就任何業主法團的註冊申請，考慮該項計劃是否具有效力。由於每宗個案的情況有別，有關業主應自行尋求法律意見。

建議的第 3(3)條和現行的第 5(5)條有“不一致的地方”

4. 委員關注到，新增的第 3(3)條規定採用“以人頭計算”業主人數的方法，但卻沒有條文訂明其立法原意，法院可判定現時條例第 5(5)(a)條中“一份數一票”的規定，除適用於為委任管理委員會而根據第 3, 3A 條和 4 條召開的會議外，亦適用於根據建議的第 3(3)條而召開的會議。我們感謝委員提出上述意見，並會就此向立法會提交委員會審議階段修訂建議，以便闡明立法原意。

構成新增的第 3(3)條所訂的“投票的業主可藉多數票通過決議的情況”

5. 正如上文所述，在新增的第 3(3)條下，所需的法定人數是以業主人數或“以人頭計算”。“多數票”指純粹以親自出席或委派代表出席投票的業主人數計算的多數票。我們相信現時所草擬的條文已清楚闡明這項規定。

有關委派代表的建議

6. 我們認為這項建議有其優點(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)，並將提交有關的委員會審議階段修訂建議。

有關要求管理委員會秘書和司庫須是管理委員會委員或訂明秘書和司庫任期的建議

7. 附表 2 第 2(1)段規定須委任管理委員會秘書和司庫各一名。獲委任的人士未必一定是管理委員會的委員。但業主法團亦可自行委任管理委員會委員為秘書和司庫。在這種情況下，被委任為秘書和司庫的管理委員會成員均須按照附表 2 第 5(1)段的規定，退出管理委員會。

8. 在其他情況下，管理委員會可能決定增補非管理委員會委員的人士(例如建築物管理公司的員工)擔任秘書和司庫。現行第 2(1)段的條文給予管理委員會應有的彈性，自行決定是否需要非管理委員會委員的人士協助，以執行委員會的職務。

9. 原則上，秘書和司庫的委任應與管理委員會的任期同時終止。如須在任期屆滿前終止委任，管理委員會在最初委任秘書或司庫時可訂明此項規定，或藉業主會議通過決議予以終止。

政府在處理違例建築工程方面擬採取的政策

違例建築工程(違建工程)

10. 違建工程是指那些在業主未有事先根據《建築物條例》(第 123 章)獲建築事務監督批准及同意的情況下所進行的建築工程。違建工程的例子有：豎建於天台或附建於外牆的搭建物、簷篷、鐵架、影響樓宇結構或走火通道的改動工程等。根據《建築物條例》的規定，進行違建工程是一項罪行，一經定罪，最高可被判罰款 100,000 元及監禁兩年。此外，不履行清拆令亦是一項罪行。

政策

11. 政府的政策是優先拆除對生命財產構成威脅的違建工程，並清拆所有大型的新違建工程。同時，我們亦定期進行清拆行動，以達致逐步減少現存違建工程的目標。

拆除違建工程

12. 屋宇署會調查任何有關違建工程的投訴，並依據一項優先處理的制度採取執法行動。不過，拆除違建工程是業主的責任。

13. 我們已採取一種積極進取的方法去處理全港數目龐大的現存違建工程問題。在過去數年，我們進行了大規模的清拆行動，一幢一幢樓宇地清拆樓宇外牆上的違建工程。此外，屋宇署已參與改善民政事務總署轄下各區的大廈管理統籌委員會所鑑定的“目標樓宇”。目標樓宇的違建工程將會由屋宇署清拆，而自一九九二年以來，本署已成功處理共 322 幢目標樓宇。

14. 為了加強我們對違建工程的執法行動，我們已於一九九九年九月進行了一項大規模的清拆行動(清拆違建物的特別行動)，在人口稠密地區清拆 307 幢樓宇外牆上的違建工程。在該 307 幢樓宇中，我們已對大約 14 000 項違建工程發出大約 8 000 份法定命令。我們亦已擴展改善樓宇安全貸款計劃，以協助那些在拆除違建工程方面有經濟困難的業主。直至目前為止，有關業主的反應令人鼓舞，而有許多違建工程已經或正在由業主自行拆除。至於那些未有在法定命令訂明的限期前拆除違建工程的業主，我們將會對他們採取檢控行動。

新措施

15. 財政司司長在二零零零年三月八日的《財政預算案演詞》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，用以清拆更多的違建工程。獲撥給額外資源後，我們將會加快進行大規模清拆行動，以清拆樓宇外牆上的違建工程。我們計劃在二零零零年、二零零一年及二零零

二年分別清拆 400、500 及 600 幢樓宇的違建工程。我們亦會在二零零零年清拆搭建在大約 300 幢單梯樓宇天台上的違建工程，並且會在二零零一年將清拆範圍增至 400 幢樓宇，及在二零零二年增至 500 幢樓宇。

把釐定法定人數和業主份數的方法納入條例

16. 委員要求，如第 344 章的規定是指業主的百分比的話，條例應清楚訂明業主人數的計算方法。我們相信，鑑於第 344 章已界定“業主”的涵義，而將會提交的委員會審議階段修訂建議亦已闡明建議按業主人數計算所需法定人數百分比的立法原意，所以，在如何計算業主人數方面，應該十分明確。有關不可分割份數的計算方法，我們認為公契已有條文訂明每個單位所擁有的份數，因此沒有需要再在第 344 章中收錄上述條文。

澄清我們對業主擁有超過一個單位時應如何計算業主人數的闡釋方法與土地審裁處在 *U Wai Investment Co. Ltd.* 一案中就這一點所作的裁決兩者間的不一致地方

17. 我們在進一步研究 *U Wai Investment Co. Ltd.* 一案的裁決後，認為政府的看法跟上述裁決似乎並無抵觸。有關裁決訂明只有在法定人數或投票規定是以業主的百分比來釐定時，擁有超過一個單位的業主才會當作一位業主計算。不過，正如我們對上文第二和第三項的回應所述，我們打算提

交一項委員會審議階段修訂建議，以闡明‘業主人數’應按人數而非按不可分割份數的數目來釐定。

表列業主法團會議和程序所需的法定人數和百分比

18. 第 344 章就業主人數或份數所訂的法定人數和投票規定，現載於附件 I 的表內，以供委員參閱。委員可同時參閱較早前所提供的立法會文件(CB(2)1283/99-00(01))，內附的列表說明在不同情況下應如何計算法定人數或票數。

民政事務局

二零零零年三月

《建築物管理條例》內有關業主人數或份數的條文

條文	業主人數／份數	規 定	目 的
第 3(1)(c)條	5%	合計擁有份數不少於 5%的業主	召開委任管理委員會的業主會議。
第 3(2)(b)條	50%	由合計擁有份數不少於 50%的業主決議	根據第 3(1)條召開業主會議，以委任管理委員會。
第 3A(1)條	30%	合計擁有份數不少於 30%的業主	向主管當局申請下令召開業主會議，以委任管理委員會。
第 3A(5)(a)條	30%	合計擁有份數不少於 30%的業主	反對主管當局根據第 3A(1)條召開業主會議的命令。
第 3A(5)(b)條	30%	由合計擁有份數不少於 30%的業主支持合資格人士提交反對通知	反對主管當局根據第 3A(1)條召開業主會議的命令。
第 4(1)(a)條	20%	合計擁有份數不少於 20%的業主	向土地審裁處申請下令召開業主會議，以委任管理委員會。
第 34E(5)條	50%	合計擁有份數不少於 50%的業主	反對主管當局在憲報刊登公告，排除附表 7 第 7 段對有關建築物的適用情況，為期不超過 3 年。

第 34E(7)(a)條	50%	合計擁有份數不少於 50%的業主	反對把有關屋邨增補入附表 9，或從附表 9 刪除該屋邨。
附表 3 第 1(2)條	5%	不少於業主人數的 5%	可要求業主法團的管理委員會主席就業主所指明的事宜召開法團的業主大會。
附表 3 第 5(a)條	20%	業主人數的 20%	法團會議上決議建議解散管理委員會所需的法定人數。
附表 3 第 5(b)條	10%	業主人數的 10%	召開法團會議所需的法定人數。
附表 7 第 7(1)條	50%	份數不少於 50%的業主	在為有關目的而召開的業主大會上通過決議，通知經理人終止其委任，而無需給予補償。
附表 8 第 8(b)條	5%	份數不少於 5%的業主	可召開業主會議。
附表 8 第 11 條	10%	業主人數的 10%	根據附表 8 召開業主會議時所需的法定人數。

《2000年建築物管理(修訂)條例草案》內有關業主人數或份數的條文

新訂條文	業主人數／份數	規 定	目的
第 3(3)條	10%	不少於業主人數的 10%	業主大會委任管理委員會時所需的法定人數
第 40C(3)(a)條	10%	不少於業主人數的 10%	土地審裁處下令召開業主會議，以便考慮委任管理委員會和(為沒有成立業主法團的建築物委任)建築物管理代理人所需的法定人數