

《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三十日舉行會議。席上，政府承諾會就委員的提問提供書面答覆，該等問題詳列於法案委員會秘書於二零零零年三月三十日的來信。此外，法案委員會秘書亦於二零零零年四月三日來信，要求政府就香港地產建設商會所提交的意見書作出回應。

跟進擁有可分割業權份數業主成立業主法團問題的可行長遠解決方法

2. 一如我們在二零零零年三月三十日的法案委員會會議席上表示，我們將在本草案之外另作跟進。

法律諮詢及田土轉易處的運作方式、審批公契工作和問責性

3. 法律諮詢及田土轉易處是地政總署轄下的執行部門，在地政總署總部、多個市區和新界區的分處均有律師及屬下人員辦公，主要負責就政府土地交易向地政專員提供法律意見。該處向地政總署署長負責，並經由署長向有關決策局，即規劃地政局和房屋局負責。

4. 法律諮詢及田土轉易處有權代表地政總署署長審批大廈公契，而該項權力來自批地文件；批地文件中有關特別條件的樣本載於附錄 1¹。除非大廈公契已獲法律諮詢及田土轉易處批准，否則有關樓宇單位不得發售；而已獲批准的大廈公契，若未經法律諮詢及田土轉易處同意，不得再作任何修訂。

5. 在審批大廈公契時，法律諮詢及田土轉易處會確保有關人員遵照法律諮詢及田土轉易處在一九九九年六月二十九日發出的通函第 41 號所載，其後經通函第 41A 號及 41B 號略作修訂的批准大廈公契現行指引辦理。我們已透過法案委員會秘書把這些通函交予委員參閱。公眾人士可瀏覽地政總署的網站(www.info.gov.hk./landsd/)，查閱該等通函。

6. 制定這些指引的目的，在於加強有關私人建築物(特別是住宅樓宇)的大廈管理概念，以平衡買家與發展商之間作為共同擁有人、擁有人及管理人的權益，以及擁有人之間的權益。載於法律諮詢及田土轉易處通函第 41 號的指引，乃改編自註冊總署一九八七年十月發出的田土註冊處通函第 91 號所載的指引，而在改編過程中，已顧及期間物業發展的轉變。法律諮詢及田土轉易處為確保指引能發揮預期功用，已在發出有關指引供遵行前，進行廣泛諮詢。有關組織，包括消費者委員會、香港律師會、香港測量師學會，以及規劃環境地政局、房屋局等決策局局長的意見，均在諮詢之列。

7. 法例並無規定發展商要全部出售地段的所有不可分割業權分數。發展商通常會以全權擁有的形式保留地段的部分或若干部分(不屬於公用地方)，以收取租金或留待日後出售。只要分配給該等地點的不可分割業權分數及管理分數數量合理，而發展商仍負責支付該等地點的管理費和其他費用，則法律諮詢及田土轉易處不會反對批出公契。在發展項目中，如果發展商選擇保留大量單位留待日後出售，則他亦兼為大業主。在這種情況下，發展商便可藉着持有發展項目的不

¹ 該樣本原文只有英文版本。

可分割業權分數而行使其投票權，從而就管理方面取得較大的決定權。

就大廈公契進行研究以找出公契內的不公平條款

8. 政府會探討進行專題研究的可行性。不過，如果擬詳盡地進行這類研究，則必須有充分的時間，請各委員留意。

建議的《建築物管理(保險)規例》的範圍

9. 政府曾就上述規例應包括的範圍與香港保險業聯會商討。《建築物管理(保險)規例》所擬包括的範圍初稿，載於附錄 2 供委員參考。

將業主會議法定人數或投票時計算業主人數方法納入條例內

10. 我們同意這項建議，並會就這方面提出委員會審議階段的修訂建議。

採取較快捷的方法以計算業主人數

11. 我們將與有關方面內部研究這個建議是否可行。

就香港地產建設商會於二零零零年四月三日提交的建議書作出回應

12. 該會於二零零零年三月二十日給當局的來信所提各點，與建議書的內容相似。我們已於二零零零年三月二十三日給該會回覆，覆信載於附錄 3，供各委員參考。

民政事務局

二零零零年四月

《建築物管理(保險)規例》規例範圍初稿

承保範圍

- 受保人為業主法團，投保範圍包括業主法團的僱員及其獨立承辦商就推廣業主法團的宗旨和職務而作出的一切行動。
- 承保範圍只限第三者：
 - 第三者之定義將以不在受保範圍內的人士或類別來區分。
- 違例建築工程如在保單開始生效時已經存在，應納入承保範圍內；但事先須經獲授權人員或同等專業人員發出安全證明書方可。保險公司有權就在保單生效後出現的違例建築工程所引致的法律責任或申索向其業權人作出追討。
- 保單承保範圍不包括合約上的法律責任。
- 保單的實際承保範圍包括指定的地段及在其上的建築物。
- 每宗事件的最低保額有待確定；在每一保單的受保期內，事件的發生次數不限。
- 受保人的法律責任不會受保額限制。
- 如果每年須予支付的保險費未能如期繳付或出現拖欠，則承保範圍在保單生效日期起的一個月內仍然有效。

- 免賠額只適用於第三者財產損害賠償申索。
- 限制第三者追討保額的條款應予廢除及視為無效。若法庭判決的數額超過保額，則仍可向須負責支付的一方追討。
- 保單所涵蓋的賠償責任包括根據保單而須賠償的利息，費用及支出，以及其他由受保人所招致但根據保單可向承保人討回的費用及支出。

對大廈業主法團、住客和業主具約束力的保單條件和規定

- 業主法團必須在大廈內的當眼處張貼由保險公司發出的投保通知書。
- 保單的生效日期和時間應該由投保人和保險公司共同協定。

對保險公司具約束力的保單條件和規定

- 保險公司必須向保單持有人發出符合主管當局所指定格式(有關規格將在規例中訂明)的投保通知書。保險公司必須把投保通知書的副本送交主管當局作為記錄。
- 即使其他條例訂有相反的規定，任何保險公司一旦根據規例發出保單，即須就保單所承擔的法律責任，對保單上所載的受保人或受保人士類別負上彌償責任，但補償金額以保單上所載的保額為限。
- 第三者可直接要求法庭對保險公司所須承擔責任作出判決，但最終判定保險公司所須支付的補償金額以保單上所載的保額為限。超出額則須向被裁定須負上法律責任的各方追討。

失效或無效的保單條件

- 第三者不得透過協議放棄權利。

保險公司須履行法庭就第三者控告法團、建築物佔用人及業主的判決的責任

- 假如法庭判決任何人敗訴，其判決與一份保單承保的第三者責任有關，則不論承保人是否有權廢止或取消，或可能已廢止或取消該份保單，承保人仍須向有權因判決而獲益的人就有關債項支付一筆不超過保額的款項，包括支付從該筆款項所衍生的費用，及任何根據法律判決應得的利息。

法團無力償債以及建築物的佔用人及業主破產對第三者的申索的影響

- 在法團無力償還和建築物的佔用人及業主破產前，只要保單仍然生效，第三者就法團破產前所發生事件之申索權利不受影響。

法團解散對第三者的申索的影響

- 在法團解散前，只要保單仍然生效，第三者就法團解散前所發生事件之申索權利不受影響。

民政事務局

二零零零年四月

(譯本)

檔號：S/F(3) in HAB/CR/8/10/12
電話：2835 1168
傳真：2591 6002

香港
德輔道中 19 號
環球大廈 1403 室
香港地產建設商會副主席
梁志堅先生

梁先生：

《2000 年建築物管理(修訂)條例草案》

謝謝你二零零零年三月二十日給民政事務局局長的信。我們已就來信所提及的問題在電話中商談，而我答應了給你書面回覆。

你對上述條例草案第 3(b)條的影響表示關注，認為該條文可能會：(i)違反少數服從多數的原則；(ii)妨礙多期發展物業的發展；及(iii)導致不同派別的人士爭相成立業主立案法團(業立法團)。

關於第(i)點，我想向你保證，我們沒有放棄少數服從多數原則。“一成業主”的建議只適用於特殊情況。這是業主為成立管理委員會而召開的大會的法定人數。委任管理委員會的決議，必須獲得由業主親自出席或委派代表出席的業主大會以大多數票通過。管理委員會成立並向土地註冊處註冊後，其運作仍須受現行的規則規管；而根據這些規則，任何與大廈管理有關的事項，通常由擁有不可分割業權分數的

業主透過業權分數投票方式決定。

關於第(ii)點，香港地下鐵路公司曾向立法會法案委員會提出了相似的論點。我們已向法案委員會解釋，業主根據第3(b)條成立業主法團，不會導致由少數業主控制法團的情況。至於分期進行的大型住宅發展計劃，如果所有單位均採用同一份公契，發展商通常會把計劃中未落成單位的不可分割業權保留，因而能夠在業主大會中投票，以保障未來購樓者和發展商自己的利益。此外，如果分期進行的住宅發展計劃附帶多項批地條款，而每期的住宅單位均有獨立公契，則負責擬訂公契的發展商應該有辦法確保早期住宅單位的業主法團的權力不會超越所擬的權限範圍。

關於第(iii)點，《建築物管理條例》已述明把召開業主大會的通知妥善送達業主的程序。這正好保證了所有業主均有出席業主大會和投票的機會。

你提出業主應該有權根據公契自行決定成立業主法團或業主委員會，這一點我完全贊同。《建築物管理條例》並不強制新建樓宇的業主成立業主法團。該條例只為決定成立業主法團的業主提供法定機制，以便成立法團。

謹此再三感謝你對這個問題表示關注和提出寶貴意見，並期望日後再就建築物管理事宜諮詢貴會。

民政事務局局長
(張寶德 代行)

二零零零年三月二十三日