

**立法會法案委員會文件**  
**《2000年建築物管理(修訂)條例草案》**

**《建築物管理條例》(第344章)**

**引言**

有關民主建港聯盟(民建聯)和民主黨擬就《2000年建築物管理(修訂)條例草案》所提出的委員會審議階段修正案，政府當局曾分別與該兩個政黨的代表舉行會議，表達政府當局的意見。現將政府當局的意見載錄於附表內，以供參閱。

**政府當局提出的委員會審議階段修正案**

2. 正如我們在先前的立法會法案委員會會議上表示，我們接納議員提出的多項建議，並會提出委員會審議階段修正案，以落實該等建議。我們現正草擬有關的修正案，待備妥後便會盡快提交議員審閱。

**民政事務局**  
**二零零零年四月**

**《2000 年建築物管理(修訂)條例草案》**  
**政府就民建聯和民主黨提出的委員會審議階段修正案作出的回應**

事項	民建聯的建議	民主黨的建議	政府的回應
更改條例第 3、3A 和 4 條現時就委任管理委員會所訂的最低業權份數百分比。	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 加入新條文，以修訂第 3(b)條。</li> <li>— 加入新條文，以修訂第 3A(1)條。</li> <li>— 加入新條文，以修訂第 4(a)條。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 修訂第 3(a)條。</li> <li>— 加入新條文，以修訂第 3A 及 4(1)條。</li> </ul>	我們會參照民建聯的建議 <b>提出</b> 一項委員會審議階段修正案。對於民主黨提出在現有建築物將計算準則由不可分割業權份數百分比改為業主人數百分比的建議，我們並不同意。
規定設立備用基金，並把所收到管理費的至少 5%存入該基金。	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 加入新訂的第 20(2)A 條。</li> </ul>		我們不同意強制設立備用基金。我們認為現行交由業主法團自行決定是否設立基金的做法是適當的。
訂立修訂公契條款的程序。	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 加入新訂的第 34M 條。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 加入新訂的第 34M 條。</li> </ul>	我們認為，未得締約各方明示同意而修訂公契等私人合約的條款，會在例如法律、金錢和實際運作等方面有重大的牽連。我們並不同意這項委員會審議階段修正案，而且認為在本委員會處理此事並不恰當。

事項	民建聯的建議	民主黨的建議	政府的回應
<p>規定公用地方獲分配的業權份數，不能在業主法團的會議中享有投票權。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 加入新條文，以修訂附表 3 第 3(5)(b)條<sup>1</sup>。</li> <li>— 加入新訂的附表 3 第 3(5)(aa)條。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 加入新條文，以修訂第 34I 條。</li> </ul>	<p>我們將提出一項委員會審議階段修正案，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。我們認為這是較公平的做法。</p>
<p>修訂業主法團會議以百分比計算法定人數的規定，加入以人數計算最低的法定人數，並訂明兩項規定中以較低者為準。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 加入新條文，以修訂附表 3 第 5(a)條。</li> <li>— 加入新條文，以修訂附表 3 第 5(b)條。</li> </ul>		<p>我們認為這項修訂並不可取，因為這會把程序變得不必要地複雜，而且也會大幅降低法定人數的要求，尤以大型屋苑的情況為然。</p>

<sup>1</sup> 我們認為這裏所指的應該是第 344 章的附表 3 第 3(5)(a)條。

事項	民建聯的建議	民主黨的建議	政府的回應
加入新規定，以核對身分證號碼來核實出席業主法團會議的業主身分。	— 在附表 3 中加入新訂的第 5A 條。		在現行條例下，業主可自行決定是否採用這項核實程序，毋須立法加以規定。
加入新規定，訂明業主法團在根據附表 7 第 7 條終止建築物經理人的委任時，可選擇給予代通知金，以代替三個月的通知期。	— 加入新條文，以修訂附表 3 第 2(b) 條 <sup>2</sup> 。		我們 <b>同意</b> 業主法團應該有權選擇給予代通知金以代替三個月的通知期；稍後會就此事向立法會提出一項委員會審議階段修正案。
修改有關終止委任建築物經理人的規定	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 加入新條文，以修訂附表 3 第 5(a) 條。</li> <li>— 加入新條文，以修訂附表 7 第 7(1) 條。</li> </ul>	— 加入新條文，以修訂附表 7。	兩項建議都會大幅降低目前訂於 50% 業權份數的規定。我們認為，終止委任建築物經理人的決定，應該得到擁有過半不可分割業權份數的業主贊同，才可通過。我們不支持民建聯和民主黨的建議，大幅降低目前所訂不少於 50% 業權份數的規定。一如上文所述，我們將會提出委員會審議階段修正案，使毋須繳付管理費的業權份數不得就終止委任經理人的決議參與投票；該項決議必須獲得不少於 50% 有資格投票的業權份數之支持，方可生效。

<sup>2</sup> 我們認為這裏所提及的 344 章條文，應該是附表 7 第 7(5)(b) 條

事項	民建聯的建議	民主黨的建議	政府的回應
更改第 5(5)(c)(iii) 條有關委任代表出席會議的規定。		— 修訂草案第 4 條，以便對條例第 5(5)(c)(iii) 條作出修訂。	我們 <b>贊同</b> 這項建議，並會提出一項委員會審議階段修正案，以修訂第 5(5)(c)(iii) 條和第 344 章其他各條的類似規定。
具體訂明在第 3、3A 和 4 條下，業主人數應如何計算。		— 修訂草案第 4 條，以加入第 5(7) 條。	我們 <b>將就這方面提出一項委員會審議階段修正案</b> ，不過對民主黨建議以不同方法計算發展商或擁有多個單位的業主所代表的人數，我們卻不贊同。
具體訂明業主法團的秘書和司庫應與業主法團管理委員會的其他成員同時卸任。		— 加入新條文，以修訂附表 2。	我們認為沒有需要作出所建議的修訂。現行規定已為業主法團提供可行的方案，容許其委任受聘人員或外來人士擔任秘書和司庫之職。此外，業主法團也可在原來的決議中訂明秘書和司庫的任期，或在業主大會上通過決議，以終止秘書和司庫的委任。