

# 立法會

## *Legislative Council*

立法會 CB(2)2235/99-00 號文件

檔號：CB2/BC/9/99

**2000 年 6 月 9 日內務委員會會議文件**

**《2000 年建築物管理(修訂)條例草案》**

**委員會報告**

### 目的

本文件旨在匯報《2000 年建築物管理(修訂)條例草案》委員會的商議工作。

### 背景

2. 政府當局曾於 1998 年 6 月發表《私人樓宇消防安全改善建議諮詢文件》，就改善私人建築物的消防安全和管理提出各項建議。在考慮過諮詢公眾所得的意見後，政府當局制訂了具體措施。條例草案旨在落實推行諮詢文件所建議有關私人建築物管理的措施。

### 條例草案的目的

3. 條例草案旨在修訂《建築物管理條例》(第 344 章)，就下列事宜作出規定—

- a) 訂定業主立案法團(業主法團)所須遵從的建築物管理和維修標準；
- b) 對有嚴重管理和維修問題的建築物實施強制性管理；
- c) 簡化新建建築物的業主召開會議以委任管理委員會(管委會)的程序；及

- d) 與保險、業主法團帳目的審計、召開業主會議的通知及業主法團會議的法定人數等有關的雜項事宜。

## 法案委員會

4. 在 2000 年 2 月 11 日的內務委員會會議上，議員同意成立法案委員會，以研究本條例草案。法案委員會的委員名單載於**附錄 I**。

5. 法案委員會分別由陳鑑林議員及何承天議員擔任正副主席。法案委員會先後舉行 11 次會議，共接獲 10 個團體及兩位人士提交的意見書，並與其中 7 個團體的代表會晤。曾提出意見的團體和人士的名單載於**附錄 II**。

## 法案委員會的商議工作

6. 法案委員會對條例草案載述的建議作出了詳細的討論。法案委員會的主要商議工作撮錄於下文各段。

### 為新建建築物成立業主法團

7. 根據現行條例的規定，業主如要成立業主法團，首先必須按照下列其中一項方式召開業主會議，以便委出管委會 —

- a) 如公契有委任管委會的規定，按照公契規定委任(第 3(2)(a)條)；或
- b) 如無公契，或公契並無委任管委會的規定，由擁有業權份數不少於 50%的業主決議，委任管委會(第 3(2)(b)條)；或
- c) 在民政事務局局長(主管當局)考慮過由擁有業權份數不少於 30%的業主提出的申請後而下令召開的業主會議上，由業主藉親自出席或委派代表出席投票並以多數票通過的決議，委任管委會(第 3A 條)；或
- d) 在土地審裁處考慮過由擁有業權份數不少於 20%的業主或主管當局提出的申請後而下令召開的業主會議上，由業主藉親自出席或委派代表出席投票並以多數票通過的決議，委任管委會(第 4 條)。

8. 爲了簡化新建建築物的業主召開會議以委任管委會的程序，政府當局建議加入第 3(3)條，把上述會議的法定人數定爲不得少於業主的 10%，即等於現時業主法團重新委任管委會所需的法定人數。管委會可由業主藉親自出席或委派代表出席投票並以多數票通過的決議委任。管委會獲委任後，須向土地註冊處登記。

9. 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，但卻沒有條文清楚訂明其立法原意。他們擔心法院可判定《建築物管理條例》第 5(5)(a)條中“一份份數一票”的規定，除適用於爲委任管委會而根據第 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。鑒於委員的意見，政府當局會提交委員會審議階段修正案(修正案)，以加入新增的第 3(5)條及修改附表 3 及附表 8，說明有關“業主人數的 10%”的提述，不得解釋爲擁有 10%份數的業主及無須理會他們在擁有權中所擁有份數的百分率。

10. 若干委員認爲條例草案中建議就新建建築物召開會議以成立業主法團的法定人數要求過低。這些委員指出，現時很多新建建築物是大型發展的物業，它們通常由發展商委任的管理公司管理，大廈的管理及防火安全的工作大都沒有嚴重問題。他們質疑政府對現有和新建建築物的政策爲何差異那麼大。這些委員擔心，戶數少的新建建築物的管理會被極少數業主操控，而且只有 10%業主出席的業主會議的決議也容易被另一批業主所推翻。

11. 政府當局表示，現時很多新建建築物是大型物業發展的一部份，發展需多年才可完成。另外，當物業市道欠佳時，建築物需較長時間才售罄。在上述兩種情況下，若將法定人數的要求定得太高，新建建築物的業主召集足夠人數召開會議以成立業主法團，將會十分困難。政府當局進一步指出，建議成立業主法團開會人數爲不少於 10%的業主，目的是方便那些願意承擔責任的業主，盡早成立業主法團。政府當局解釋，上述 10%的規定是法定人數的最低要求，並不代表有最低人數開會便可控制業主法團的決議。所有業主法團的決議須根據大多數業主的投票而決定。政府當局補充，條例草案建議開會法定人數不得少於 10%的規定亦適用於有嚴重管理和維修問題的建築物，以方便有關業主在土地審裁處命令下召開會議通過決議成立業主法團。

12. 部份團體(包括香港地產建設商會)對把爲委任管委會而召開的業主會議的法定人數訂爲業主人數的 10%的規定，表達反對意見。他們憂慮，該規定容許業主法團在分期進行的物業發展完全完成前成立，可能導致由少數業主主導業主法團的決議，因而影響該項發展的長遠設計，規劃及

實施情況。政府當局認為，在大型物業發展初期發展商作為大業主，根據單一公契尚擁有大部份業權份數，可以在業主法團投票決議事項上發揮巨大影響力，以保障其權益。此外，發展商作為公契的起草人，可以在公契上加入條款，規定一般業主在所有分期完成的物業發展建成前，不得透過業主法團對未完成的餘下發展內的公共地方行使管理權或干擾該等發展過程。再者，有關發展計劃必須符合土地契約和總綱發展藍圖的規定，業主根本無權修改。

13. 該等團體對政府當局的回應並不同意。他們指出，若發展商以其業權份數左右業主法團的決議，會引起不必要的糾紛。此外，他們亦擔心，相對於公契而言，《建築物管理條例》在法律上享有凌駕地位，在公契上加上有關條款未必有效。鑒於有關團體的強烈意見，部份委員要求政府當局考慮解決方法，以釋除團體的憂慮。

14. 地產建設商會其後建議由私營機構興建的建築物在召開業主會議以委任管委會時，新增條文第 3(3)條所載的方法，應待某一物業發展的所有建築物(包括分期發展的物業)均根據《建築物條例》(第 123 章)獲發入伙紙後，才能適用。對分期落成的物業發展而言，那些早期已入伙的業主仍可根據《建築物管理條例》第 3、3A 或第 4 條的規定，召開業主會議以便委任管委會。根據地產建設商會的建議，若這些業主未能根據該條例第 3、3A 或第 4 條的規定，召開業主會議，該等分期發展物業的業主，在所有建築物獲發入伙紙後，才可引用新增條文第 3(3)條所載的方法，召開業主會議，以便委任管委會。

15. 政府當局經考慮後，認為地產建設商會的建議可予接納。政府當局解釋，因為建議既可針對分期落成的物業發展的特殊情況，又不會使業主成立業主法團的權利和能力受到不適當的影響。因此，政府當局提議加入新條款，落實有關建議。政府當局指出，該修正案的影響限於分期發展的物業。只得一期發展的物業及不需獲得入伙紙的物業(如居者有其屋及新界的丁屋)仍能根據新訂第 3(3)條的規定組織業主法團。

16. 部份委員對政府當局的決定表示不滿，並質疑政府當局為何改變先前的立場。這些委員指出，如果把為委任管委會而召開的業主會議的法定人數訂為業主人數的 10% 的新規定，只適用於只得一期發展的物業，對小地產商並不公平。再者，對分期落成的物業發展而言，那些早期已入伙的業主仍要根據條例第 3、3A 及 4 條的規定，召開業主會議以成立業主法團。這樣，實在有違條例草案原先的目的，即簡化新建建築物的業主召開會議以委任管委會的程序。屬於民主黨的委員表示不同意政府當局的修正案，並會考慮提出修訂。

## 為現有建築物成立業主法團

17. 部份委員對上文所討論政府降低業主會議的法定人數要求的新建議不能針對現有建築物，特別是舊型建築物，所面對的管理問題表示失望。他們認為，現行條例對召開業主會議以成立業主法團的規定過於嚴苛，以致現有建築物往往無法成立業主法團。

18. 政府當局認為，現行法例對現有建築物的規定是合適的，而且自 1993 年實施以來，一直運作良好。政府當局表示會繼續鼓勵現有建築物的業主根據現行條例成立業主法團。政府當局解釋，現有建築物出現的種種管理問題，都源於建築物最初落成時沒有成立業主法團。故建議的目的是協助新建建築物的業主盡早成立業主法團。

19. 部份委員不同意政府當局的觀點，他們認為當局應完善現行法例，以照顧一些因條例過於嚴苛而未能成立業主法團的現有建築物。就此，屬於民主建港聯盟(民建聯)的委員建議，修訂條例第 3、3A 及 4 條在上文第 7 段(b) - (d)所述情況下對業權份數的要求，由現時的 50%、30%及 20%，分別減為 30%、20%及 10%。屬於民主黨的委員亦曾表示會考慮提交修正案，修訂條例第 3A 及 4 條，把現行召開業主會議以便委出管委會有關由擁有不少於某一個百份比的業權份數的業主的規定，分別改為不少於 20%的業主及不少於 10%的業主。

20. 政府當局經考慮後表示，會參照在第 19 段民建聯的建議提出修正案，以修訂條例第 3、3A 及 4 條對業權份數的要求。

21. 若干委員認為《建築物管理條例》有關業主人數的計算，是以業權份數或業主人數為基礎。由於計算方式不明確，故曾引起訟訴。屬於民主黨的委員表示會考慮提出修正案，以具體訂明在第3、3A和4條下，業主人數應如何計算。

22. 鑒於委員認為計算業主人數的方式不明確，政府當局答應提出修正案，以附表方式將業主會議法定人數和投票時計算業主人數的方法納入在條例內。

23. 部份委員亦關注到獨立屋屋苑的業主是擁有“可分割業權份數”，因而未能符合該條例第 39 條所指的“業主份數的釐定”的方式，以致無法成立業主法團。政府當局表示，條例著重對多層建築物和共同業權建築物的管理。因此，此類屋苑並不屬於該條例的管轄範圍。對於委員的關注，政府當局答允在本條例草案範圍之外另作跟進。

24. 屬於民主黨的委員堅持，應藉這次立法工作解決獨立屋屋苑業主無法成立業主法團的問題。他們表示會提出修正案，修改條例所規定有關業主份數釐定的方式(見附錄 V)。就獨立屋屋苑而言，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。若干委員表示認同民主黨建議的方向，但是擔心技術上是否可行。

25. 政府當局指出，民主黨的建議會令《建築物管理條例》的管轄範圍擴大。除了需要考慮資源的配合以外，也需作詳盡的諮詢。政府當局亦認為該修正案超越了條例草案的範圍。

### 具體的管理和維修標準

26. 委員察悉條例草案建議授權主管當局擬備、複審和在憲報刊登一套《大廈管理及維修工作守則》(守則)，以供業主法團遵行。該套守則會提及公用部份的安全、消防安全、氣體裝置、升降機和電力裝置以及斜坡安全等有關的現行法例規定。有關部門會繼續執行它們各自負責的條例(例如《建築物條例》和《消防條例》)，所以執法工作不會重複。制訂守則的其中一目的，是提供一個客觀的準則，讓主管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。

### 對有嚴重管理和維修問題的建築物實施強制性管理

27. 對於有嚴重管理和維修問題而本身沒有物業管理人的建築物，條例草案建議賦予主管當局權力，着令這類有問題的建築物的業主法團管委會從主管當局在憲報公布的建築物管理代理人名單上，聘請其中一名管理代理人，負責管理有關建築物。主管當局會參照守則所載的客觀準則，考慮是否發出指令。在實際運作方面，由有關政府部門組成的地區性大廈管理統籌委員會會負責找出有問題的建築物，並向主管當局提交建議，以考慮應否發出指令。假如業主法團/業主沒有合理理由而未能於指定限期內遵照主管當局所發的指令辦理，即屬違法。

28. 如果業主未能成立業主法團，主管當局或獲授權人士可向土地審裁處申請，由審裁處着令一名業主聘請主管當局在憲報公布的建築物管理代理人名單上的一名管理代理人，負責管理有關建築物。

29. 若干委員擔心，業主在主管當局或土地審裁處命令下聘請了管理代理人後，可能拒絕繳交管理費，因而對管理代理人的工作，造成困難。他們建議政府當局考慮設立基金，為需要強制性管理的建築物墊支有關費用，然後才向有關業主追討欠款。

30. 另有一委員持不同意見，他指出，既然條例草案將賦予主管當局執行強制性樓宇管理，而法庭又可依據法律程序將拒絕繳交管理費的業主的物業權益作出押記，政府似乎並無墊支的需要。

31. 政府當局認為，在強制性大廈管理的情況下，必須由有關的業主負上他們長期以來所忽視的責任，包括財政上的責任。若政府為這些業主支付開支(特別是經常性開支)，必會減低這些業主切實地自己負上責任的動力，及削弱執行強制性大廈管理的成功機會。政府當局指出，管理代理人最少可有兩個途徑追討欠款。第一，管理代理人可根據現行法例，入稟區域法院或小額錢債審裁處，追討欠款。第二，如管理代理人是根據擬議的第 40C 條由土地審裁處下令委任，該等命令會根據第 40D 條列明管理代理人的報酬及開支。拒絕付款的業主會觸犯土地審裁處命令，可被控蔑視法庭。

32. 政府當局亦告知委員，現時政府提供了兩個貸款計劃，為希望改善大廈管理及安全的業主法團和業主提供財政支援。這兩個計劃分別是改善樓宇安全計劃和改善消防安全貸款計劃。這兩個貸款計劃現時有充足的資金為合資格的申請人提供財政援助。

33. 為了釋除委員對土地審裁處在建築物管理方面所具有的司法管轄權的疑慮，政府當局同意提出修正案，以修改條例的第 45 條，說明土地審裁處不具有民事司法管轄權以外的任何司法管轄權，及容許主管當局向土地審裁處提出法律程序。

### 業主法團會議及其程序

34. 委員察悉，條例附表 3 第 5 段訂明業主法團會議的法定人數。可是，這條條文並沒有清楚訂明，在點算所需的法定人數時，可否把由業主根據同一附表第 4 段所委任的代表計算在內。政府當局認為須對附表 3 第 5 段作出修訂，以清楚訂明在點算業主法團會議的法定人數時，須把業主根據第 4 段所委任的代表計算在內。

35. 若干委員認為將委任代表出席會議計算在法定人數之內不符合法理。他們關注到，若一名業主被其他業主委派就委任管委會決議上投票，

根據條例草案的建議，理論上只得他一個人開會也可達到會議法定人數的要求，而且還可於該會議上決定委任管委會事宜。他們指出，委任代表只應有權投票，而不應視作出席會議的業主計算。條例草案原來的目的是方便願意承擔責任的業主可盡早成立業主法團，若有關政策有機會容許一名業主在獲得其他業主授權之下，在會議上獨自處理成立業主法團等事宜，實有違條例草案鼓勵業主參與大廈管理的目的。

36. 政府當局解釋，在計算法定人數時，委任代表一般只可投票，而不會被視作出席會議的業主計算。但條例草案新增的第 40C(3)(a)條，及附表 3 新增的第 5(2)段有關法團會議及其程序，均清楚列明委任代表將視作出席會議的業主計算。就政策而言，條例草案容許在上述兩種情況下，委任代表既可代表業主投票，亦可被計算在法定人數之內。

37. 屬於民建聯的委員認為，現行條例對召開業主會議出席人數的要求頗為嚴苛。因此，他們表示會提出修正案，修改條例附表3第5段，建議如會議有決議根據第30條解散管委會，法定人數須為全部業主的20%，或200人以較少者為準；如屬其他情況，須為全部業主的10%，或100人，以較少者為準(見附錄IV)。政府當局認為這項修訂並不可取，因為這會把程序變得不必要的複雜，而也會大幅降低法定人數的要求，尤以大型屋苑的情況為然。

38. 屬於民建聯的委員亦指出，目前業主在出席會議時，要以簽名確認身份，程序十分費時及困難。他們曾提議修訂附表3以加入新條文，容許業主會議負責人，只需核對參與會議者的身份證號碼，毋需核對簽名，以簡化有關程序。政府當局認為業主可以自行決定採用這項核實程序，並無需要加以立法規定。

39. 部份委員認為公用地方的擁有權在名義上雖屬發展商，但發展商只是作為信託人，為所有業主持有這些業權。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。此外，亦有委員認為，部份發展商在公契內把絕大部份的不可分割業權份數分配給公用部份並收歸其名下，而該等公用部份又無需負上支付管理費的責任。此舉明顯是要保留發展商的控制權，而且對小業主亦十分不公平。故此，屬於民主黨的委員表示會提出修正案，規定公用地方獲分配和無需支付管理費的業權份數，不能在業主會議享有投票權，亦不會被用作計算任何會議的法定人數(見附錄V)。



40. 政府當局認為，較公平的做法是訂明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。為此，政府當局會提出有關的修正案。

41. 部份委員認為現行條例有關終止建築物管理人的委任須要有 50% 業權的業主同意的規定是過於嚴苛和不合理。這些委員指出，當為數不少的單位都已出租或發展商同時擁有商舖及公用部份的業權的情況下，要取得 50% 業權的業主同意是很困難的。

42. 政府當局表示，終止建築物管理人是一項大廈管理上的重大決定，如果降低業權份數的要求，便不能反映解僱建築物管理人決定是大多數業主的意願。此外，業主除可親身出席業主會議外，亦可用授權者形式委托他人代為投票。因此，要取得百分之五十業權份數業主的支持，應該不大困難。政府當局進一步解釋，終止管理人的委任本身是極具爭議性的課題。舉例而言，業主們對管理人的表現可能有不同意見，即有一批業主滿意其表現而另一批業主則覺得有關管理人非解僱不可，而兩批業主的人數又相若。在此情形下，若降低百分比要求，很容易造成兩批業主在不同會議上互相推翻已通過的議案。政府當局認為目前的百分比要求可反映大多數業主的取向，是一個恰當及可行的規定。

43. 儘管政府當局作出上述解釋，部份委員仍認為現時法例對業主法團終止建築物管理人的委任所需的業權份數要求過高。屬於民建聯的委員表示會提出修正案，建議由目前要有 50% 業權份數的業主同意，改為如會議有決議終止建築物管理人的委任，該會議的法定人數須為全部業主的 20% 的人數或 200 名業主，以多數票決定(見附錄 IV)。屬於民主黨的委員亦表示會提出修正案，建議把現時的規定，改為只要有業權份數不少於 30% 業權份數的業主同意便可(見附錄 V)。

44. 屬於民建聯的委員亦提議修訂附表 7 第 7(2)(b)條，容許業主法團以代通知金形式，作為立即取消對管理公司委任的補償，以避免管理公司在被解僱後，作出有損業主權益的行為(見附錄 IV)。政府當局表示，同意業主法團應該有權選擇給予代通知金以代替 3 個月的通知期。政府當局表示會就此提出修正案，容許業主法團在不給予通知期的情況下，可與管理公司訂立協議以向他支付代通知金，而款額相等於管理公司在該通知期內本應會累積的報酬。

## 會議通知及在會議上的投票

45. 委員察悉，條例第 5(3)(b)條規定，為委任首屆管委會而召開業主會議的通知除了必須送達個別業主之外，還須在主管當局所指明的報章名單內其中一份英文報章和一份中文報章刊登。為了減低業主召開會議的初步開支，政府當局認為，召開業主會議通知只須在一份報章刊登便已足夠。因此，第 5(3)(b)條須作出相應的修訂。

46. 委員察悉，該條例第 5(5)(c)(iii)條規定，倘若一份份數由 2 人或多於 2 人共同擁有而共有人並未有事先委任代表，可由在土地註冊處註冊紀錄冊內就該份數所錄首名共有人親自出席業主會議或委任代表出席投票。屬於民主黨的委員認為，此項規定會引起不必要的困難，因為該首名共有人可能身在海外或難以聯絡。故此，他們建議在上述情況下，可由一名共有人親自出席或委任代表出席投票，如委任代表超過一位，則只有該首名共有人所委任的代表才是有效的。政府當局表示贊同委員的意見，並會提出修正案，以修訂該條例第 5(5)(c)(iii)條和其他有類似規定的條文，規定可由一名共有人親自出席或委任代表出席投票。如在任何會議上，有多於一名共有人投票，則只有由在土地註冊處註冊紀錄冊內就該份數而記錄排名最先的共有人所投的一票(不論親自或委任代表投票)才視作有效。

## 保險

47. 委員察悉政府建議修訂現行條例，強制業主法團須為建築物的公用部份購買第三者保險。有關保險的規定(例如投保範圍、最低賠償保障額、承保人的資格)都會在根據條例由行政長官會同行政會議另行制定的規例中訂明。業主法團如無合理理由而不按照法例規定購買保險，即屬違法。

48. 部份委員擔心，若建築物有違例建築工程，保險公司可能會拒絕承保或收取巨額的保險費。為了釋除委員的疑慮，政府當局向委員會提供了《建築物管理保險規例》規例範圍的初稿。政府當局指出，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。政府當局認為，若保險費因為有違例建築工程而增加，或要取得有關的安全證明書費用高昂，業主法團會更盡力清拆該等違例建築工程。

## 業主法團帳目

49. 委員察悉政府建議修訂第 27(1A)條刪除有關可委任非專業會計師審計業主法團帳目的規定。不過，政府建議讓單位數目在 50 個或以下的建築物的業主法團獲豁免遵守這項規定。業主法團如無合理理由而未有遵守審計帳目方面的強制性規定，即屬違法。

50. 委員察悉香港會計師公會在其意見書中指出，擬議的第 27(1A)條關於會計師“核證”業主法團的財務紀錄的規定，並不反映現時核數師的專業工作範圍，並對有關條文提出技術性的修訂建議。政府當局在諮詢有關部門後，同意接納香港會計師公會的建議，並表示會提交修正案。

51. 屬於民建聯的委員表示會提交修正案以修訂第 20 條，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(見附錄 IV)。政府當局認為，業主法團應自行決定保留一些款項在常設基金中支付必要的工程開支。故此，加入強制性條款並不是恰當的做法。

## 管理委員會組織及工作程序

52. 若干委員對條例未有訂明管委會秘書和司庫須是管委員委員或其任期，表示關注。他們認為政府當局應修訂條例，以避免出現管委會解散後，管委會秘書和司庫仍然在任的奇怪現象。

53. 政府當局解釋，附表 2 第 2(1)段規定須委任管委會秘書和司庫各一名。獲委任的人士未必一定是管委會的委員。但業主法團亦可自行委任管委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委會成員均須按照附表 2 第 5(1)段的規定，與管委員其它成員一樣須要退職。在其他情況下，管委會可能決定增補非管委會委員的人士(如建築物管理公司的員工)任秘書和司庫。現行第 2(1)段的條文給予管委會應有的彈性，自行決定是否需要非管委會委員的人士協助，以執行委員會的職務。原則上，秘書和司庫的委任應與管委會的任期同時終止。如須在任期屆滿前終止委任，管委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。

54. 屬於民主黨的委員不同意政府當局的觀點。他們表示會提出修正案，規定管委會秘書和司庫在管委會解散時，必須與其他成員同時卸任(見附錄 V)。

## 修改公契

55. 部份委員認為在很多情況下，發展商在草擬公契時，只制訂對本身有利的條文，而不顧及小業主的利益，然而，根據現行法例，除非所有業主一致通過，否則不可修改公契的條文。因此，對於不少不公平的公契條款，小業主根本無補救之法。就此，屬於民建聯及民主黨的委員分別表示考慮提出修正案，以訂立修訂公契條款的機制。民建聯建議修訂公契的決議只要獲得不少於75%業權份數業主表決通過便可，但有關會議的通知期不得少於21天(見附錄IV)。根據民主黨的建議，不少於50%業權份數的業主可向主管當局申請更改公契的條文。在獲得主管當局的同意下，不少於50%業權份數的業主便可向土地審裁處申請頒令更改公契的條文(見附錄V)。政府當局認為，公契是業主之間的合約，如果容許未得締約各方表明同意而修改公契的條款，會對法律，金錢和實際運作等各方面有重大影響。因此，政府當局表示並不同意該等修正案。政府當局並指出，在本條例草案範圍內處理此事亦不恰當。

### **委員會審議階段修正案**

56. 除了上述政府當局建議的修正案外，政府當局亦提出一些技術性修訂，以令有關條文更加明確及一致。政府當局建議的委員會審議階段修正案載於**附錄 III**。民建聯和民主黨建議的修正案分別載於**附錄 IV 及 V**。

### **建議**

57. 法案委員會建議在 2000 年 6 月 21 日恢復條例草案的二讀辯論。

### **徵詢意見**

58. 請議員支持法案委員會在上文第 57 段的建議。

立法會秘書處

2000年6月8日

《2000年建築物管理(修訂)條例草案》委員會

委員名單

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  
李家祥議員  
李華明議員  
吳亮星議員  
涂謹申議員  
陳婉嫻議員  
陳智思議員  
程介南議員  
黃宏發議員  
楊孝華議員  
蔡素玉議員  
譚耀宗議員

總數：16名議員

日期：2000年2月25日

**《2000 年建築物管理(修訂)條例草案》委員會**

**曾提出意見的團體和人士的名單**

香港物業管理公司協會

香港保險業聯會

香港房屋經理學會／英國特許屋宇經理學會(香港分會)

香港地產行政學會

香港測量師學會

香港會計師公會

高練賢測計師行

香港律師會

香港地下鐵路公司

香港地產建設商會

祈禮輔先生

北區區議會議員潘忠賢先生