

一九九九年十二月七日
立法會民政事務委員會特別會議

第 II 項：對業主立案法團判決的執行

目的

本文件的目的，是就立法會民政事務委員會秘書於一九九九年十一月二十九日給民政事務局局长一信中所提到關於《建築物管理條例》(條例)(第 344 章)第 17 條的問題，作出回應。

業主立案法團

2. 根據條例第 8 條的規定，業主立案法團(業立法團)是一永久延續的法人團體，並可提出起訴和被起訴。政府鼓勵業主按照條例的規定，成立業立法團，並負起管理本身大廈的責任。業立法團的職責和權力，已在條例第 14 和 18 條中訂明，其中規定業立法團須使大廈的公用部分維持良好合用的狀況，並保持清潔；以及負責有關大廈公用部分的控制、管理和行政事宜。

《建築物管理條例》第 17 條

3. 條例第 17 條就如何執行針對業立法團的判決，作出了如下規定：

- (1) 如有針對法團作出的判決或發出的命令，執行判決或命令的法律程序，可 —
 - (a) 針對法團的任何財產而提起；或
 - (b) 在審裁處許可下，針對任何業主而提起。
- (2) 申請第(1)(b)款所指的許可，須以傳票方式提出，而

傳票須面交送達屬執行對象的業主。

4. 土地審裁處司法常務主任表示，土地審裁處並未存備關於根據條例第 17 條而申請許可的統計數字。

法庭於一九九九年十一月二十五日的裁決

5. 根據報導，上訴法庭於一九九九年十一月二十五日裁定，旺角某大廈業主法團的主席無須就法團所招致的債項，負上責任。在這宗個案中，業主法團與其所委聘的建築師就欠繳大廈翻新工程費用一事發生糾紛，其後，法庭向業主法團主席的物業發出押記令。

6. 截至一九九九年十二月二日為止，本局仍未取得法庭的判決書。在上述個案中，上訴法庭裁定，業主法團的主席以義務性質為法團服務，故他個人無須為法團所招致的共同債項而負上法律責任。這項裁決維護了法律的精神，特別是《建築物管理條例》第 17 條的精神，所以，我們對所報導的法庭裁決表示歡迎，並且認為這項條文是適當的，無需加以修訂。

政府的政策和服務

7. 政府的政策是協助私人樓宇業主自行管理本身的大廈。政府為業主所提供的服務，包括(i)提供意見，並與各方保持聯絡；及(ii)開設大廈管理資源中心。

(i) 提供意見和保持聯絡

民政事務總署屬下職員負責協助業主成立業主法團。目前，全港已有約 6 000 個業主法團，涵蓋約 10000 幢大廈。除了成立業主法團外，民政事務總署屬下人員還為業主提供意見，與他們保持聯絡，以及排解有關的糾紛。

(ii) 大廈管理資源中心

全港首間大廈管理資源中心設於九龍油麻地區，於一九九八年年中啟用。有關專業團體派出了義務工作人員在中心當值，為業主免費提供初步的專業意見；上文第 5 段所提及的業主法團主席，就是經由民政事務總署轉介而在中心獲得免費專業意見的。第二間大廈管理資源中心將在港島區開設，快將投入服務，至於第三間擬在新界開設的中心則正在籌建階段。

結語

8. 請議員備悉本文件提出的各點。

民政事務局
一九九九年十二月