

本局檔號 OUR REF : L/M (20) in HAB/V/BM/2/12

來函檔號 YOUR REF : CB 2/PL/HA

電話 TEL NO. : 2835 1485

圖文傳真 FAXLINE : 2591 6002

香港中區  
昃臣道 8 號  
立法會大樓  
立法會民政事務委員會秘書  
(經辦人：李蔡若蓮女士)

李太：

### 一九九九年十二月七日立法會民政事務委員會會議跟進事項

一九九九年十二月七日的來信和本年一月三日的跟進事項列表收悉。現謹就來信第 3 段和列表第 3 項作出回應。

在一九九九年十二月七日的民政事務委員會會議上，政府當局已就《建築物管理條例》(條例)(第 344 章)第 17 條向委員作了簡介；該條條文如下：

#### 第 17 條 針對法團的判決等的執行

(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。

條例第 17 條旨在保障個別業主，防止債權人濫用其執行法庭的判決和追討判定債項的權力而要求無辜業主承擔業主立案法團(業主法團)欠下的債項。如果債權人未能成功向有關業主法團追討欠款，則在某些情況下，他可向個別業主提出申索，惟必須先獲得土地審裁處的許可。因此，我們認為有需要保留這項條文，以保障無辜的個別業主。

上訴法庭在一九九九年十一月二十五日審理一宗上訴個案(高院民事上訴 1999 年第 143 號)時裁定，土地審裁處在決定是否根據《建築物管理條例》(第 344 章)第 17(1)條給予許可時，應該考慮下列因素：

- (i) 債權人曾經採取了何種步驟向業主法團追討和執行法庭的判決；
- (ii) 業主法團的經濟狀況如何及有何資產；
- (iii) 債權人向大廈所提供的服務，是否使某一位業主特別受惠；及
- (iv) 為何選擇某一位業主而不是其他業主作出追討。

土地審裁處在考慮根據第 17(1)條提出的許可申請時，受到包括上文所述因素的約束。除非債權人能令土地審裁處信納，經考慮上述因素和個案的其他有關情況後，對某一業主而不是其他業主執行法庭的判決是公平的，審裁處才會根據第 17(1)條給予許可。

由於上訴法庭已定出土地審裁處在根據第 17(1)條給予許可時須予考慮的因素，個別業主的利益因而得到了適當的保障。因此，我們認為現時並無必要修訂第 17 條，以把其適用範圍局限於指定的例外情況。

隨函附上上述判詞(只具中文版)的副本，以供參閱。

民政事務局局長

(莊永康 代行)

二〇〇〇年一月二十一日

判決要點

香港法例第 344 章《建築物管理條例》第 17 條(1)(b)段 — 第 336 章《區域法院條例》第 48 條 — 第 338 章《小額錢債審裁處條例》第 32 條

債權人執行法庭針對大廈立案法團的判決 — 向個別業主執行判決 — 必須向土地審裁處而非區域法院申請批准 — 土地審裁處在批准時應考慮的因素

供參考用

CACV 143/99

香港特別行政區

高等法院

上訴法庭

高院民事上訴 1999 年第 143 號

(原本案件編號：區院雜項案件 1998 年第 1430 號)

原告人 (答辯人) 葉大永建築師有限公司

對

被告人 金明閣業主立案法團

上訴人 黃文賢

-----

主審法官：高等法院首席法官陳兆愷

高等法院上訴法庭法官梁紹中

高等法院上訴法庭法官王見秋

聆訊日期：一九九九年十一月二十五日

宣判日期：一九九九年十一月二十五日

-----

判案書

-----

上訴法庭法官梁紹中：

上訴人黃文賢為金明閣業主立案法團（以下簡稱法團）第一屆主席。該法團於一九九五年二月決定維修該大廈，遂於一九九六年一月聘用

答辯人葉大永建築師有限公司以監管維修工程妥善進行。該大廈維修於一九九六年五月動工。答辯人於一九九六年十一月簽發完工滿意紙給予承建商，不過法團對維修結果，並不滿意，因多項工程沿未妥善完成。法團認為承建商未盡責完成工程，對此答辯人應負監管工程不力的責任。答辯人按合約可收取服務費 39,595 元。法團按工程進度已支付該費用大部份，即 23,757 元，只尚餘 15,839 元未付。雙方曾就此餘數爭議。答辯人其後在小額錢債審裁處提出申索向法團追討 15,000 元服務費用餘款。

一九九七年十一月二十七日小額錢債審裁處裁定答辯人得直，法團須付 15,000 元給予答辯人，另加訟費 300 元。當時法團未有派代表出庭聆訊。

一九九八年八月十日答辯人向區域法院提出申請，指法團仍未繳付小額錢債審裁處裁斷款項 15,000 元，要求法庭批准該針對法團之裁斷，可針對身為金明閣大廈地下 H 座鋪位業主之上訴人黃文賢提起。該申請於一九九八年八月二十八日獲暫委區域法官曾建仕批准。其後答辯人向區域法院申請押記令將小額錢債審裁處裁斷款項 15,000 元押記於上訴人金明閣 H 座鋪位之物業，該押記令其後於一九九八年十一月九日成為絕對押記令。

上訴人於本年五月十三日獲區域法官陳素嫻准許逾期就暫委區域法官曾健士於一九九八年八月二十八日發出之命令提出上訴，要求取消該命令。上訴理由很簡單。上訴人指答辯人於八月十日之申請，並未按照《建築物管理條例》第 17 條(1)(b)段之規定提出。上訴人稱小額錢債審裁處裁斷款項是針對金明閣業主立案法團的裁斷，因此應由該大廈全體業主共同負擔繳付，答辯人不應單獨針對上訴人。

本席認為本案訴訟雙方為答辯人及法團，敗訴一方為法團。上訴人並非訴訟的任何一方。除非有明文規定，上訴人並無責任繳付訴訟中裁斷款項。《小額錢債審裁處條例》第 32 條規定小額錢債審裁處之裁斷可由區域法院執行，方式與強制執行區域法院判決相同。如債權人欲以押記令方式執行該審裁處之裁斷，債權人可向區域法院申請押記令，不過押記令只能針對訴訟中敗訴的一方，在本案，即金明閣業主立案法團。第 32 條並無規定債權人可針對法團之主席，其他負責人或委員等執行該裁斷。根據本案資料，答辯人並無向法團執行該裁斷，亦無試圖向法團執行裁斷。答辯人亦無證明法團因財政困難，不能支付該 15,000 元。相反地，法團已支付答辯人收取費用之大部份，財政狀況並無問題。法團不支付該數之原因可能是法團認為答辯人之服務惡劣。本席認為裁斷款項數額不大，答辯人理應向法團申索，無需以押記令之嚴厲方式，針對一名法團之義務工作者，執行小額錢債審裁處之裁斷。答辯人採取這種手法實令人費解，除非是答辯人曾被上訴人指責監管工程不力，所以針對上訴人。

答辯人於一九九九年八月十日提出申請之法律理據是基於《建築物管理條例》第 17 條(1)(b)。該條款規定就針對法團之判決只有在事先獲得土地審裁處的許可，債權人方能針對個別業主執行該判決。這是必須遵守的規定。未得土地審裁處許可而進行之一切執行判決程序均屬無效。

答辯人代表大律師陳詞指高等法院可行使土地審裁處司法管轄權，並舉案例以支持此論據。他認為根據《區域法院條例》第 48 條及《小額錢債審裁處條例》第 32 條，答辯人可向區域法院申請批准針對上訴人執行小額審裁處之裁斷。此程序是足以符合《物業管理條例》第 17 條(1)(b)款之規定。本席認為土地審裁處與區域法院屬同級法庭，不過前者為特別

法庭專責處理有關土地問題，包括涉及業主立案法團之爭議。後者為一般民事及刑事法庭，並非高級法庭，因此不能行使土地審裁處之任何司法管轄權，這點法例已有明文規定。第 17 條(1)(b)款之規定，目的在於保障個別業主，防止法團判決之債權人濫用執行權力，任意選擇無辜業主以承擔法團債項。第 17 條指明須由土地審裁處批准方能採取此方式，因此不能由區域法院代之。故此八月十日之申請是違反第 17 條(1)(b)款之規定，此命令未能生效，根據該命令進行之押記令亦因此相繼失去效力。

本席接納上訴，批准將八月二十八日暫委區域法官曾健士所發之命令擱置，並所有因而作出之押記令亦同樣予以擱置。

首席法官陳兆愷：

本席同意梁法官的判詞。

本席想就《建築物管理條例》第 17 條補充一下。該條款賦予土地審裁處獨有權力，批准債權人向個別業主執行針對立案法團所作出的判決。針對立案法團所作出的命令可以是任何其他法庭所頒令的，不過，法例只授權土地審裁處批准向個別業主進行追討。該條例的目的是既要保障債權人亦要保障個別業主，就是如果債權人未能向立案法團追討欠款，可在某些情況下向大廈的個別業主追討，但必須得到土地審裁處批准。由於債權人是向整座大廈提供服務，照常理是應該先向立案法團追討。如果立案法團沒有資產而未能清還法庭所判之欠款，才需要向個別業主追討。一般來說，立案法團是有資產，包括銀行戶口（以便業主按期繳交管理費），來清還欠款。而且在公契或法例中也有條款有關立案法團如何向個別業主徵收管理費以支付欠款，因此需要向個別業主追討的情況應該很少。法庭在決定應否根據條例第

17 條(1)批准債權人向個別業主追討時，應考慮的情況包括：債權人曾經採取了何種步驟向立案法團追討和執行法庭的判決；立案法團的經濟狀況如何及有何資產；債權人向大廈所提供的服務，是否使某一位業主特別受惠；為何選擇某一位業主而不是其他業主作出追討等。如果沒有充份理由隨意批准債權人向任何個別業主追討，可能會造成不公平的現象。假如立案法團的主席或其他負責人很容易受個別追討，試問那會有人接受義務公職？這決不是第 17 條的立法原意。

在本案中值得一提的是，黃先生就本案曾向有關部門投訴及求助，所得到的回覆是：「...十分了解立案法團與黃先生面對的困擾...」，「...感謝黃先生熱心參與法團工作，並希望立案法團與黃先生能及早解決有關合約糾紛...」，「...黃先生及立案法團與債權人可盡快達成共識把問題解決...」，「...有關當局會繼續留意事情的發展，盡量提供協助...」。本席認為如果有關當局是鼓勵業主積極參與立案法團事務，應給予較正面及有效的幫助。假如有關當局認為法例上出現了問題，便應該正視這些問題及提出補救方法包括修改法例。

基於以上原因，本席同意上訴應該得直。

上訴法庭法官王見秋：

本席同意梁紹中法官和首席法官所宣讀的判詞及所頒佈的命令。



首席法官陳兆愷：

本庭一致裁定上訴得直，擱置暫委區域法官曾健士於八月二十八日所發之命令及所有因此而作出之押記令。

（陳兆愷）

首席法官

（梁紹中）

上訴法庭法官

（王見秋）

上訴法庭法官

原告人（答辯人）： 由司徒毓廷律師行區慶祥大律師代表

上訴人： 黃文賢，無律師代表