

二零零一年四月二十七日
立法會民政事務委員會
《建築物管理條例》(第 344 章)檢討工作小組委員會會議

目的

上述小組委員會的秘書於本年四月四日致函政府，提出多項問題。本文件載列政府就下列問題所作的回應：

- (i) 成立業主立案法團；
- (ii) 大廈公契的條文；
- (iii) 業主立案法團會議及其程序；
- (iv) 管理委員會的組織及工作程序；
- (v) 業主立案法團成員的責任；
- (vi) 《建築物管理條例》的規管範圍。

成立業主立案法團

洋房類物業

2. 《2000 年建築物管理(修訂)條例草案》委員會於二零零零年審議條例草案時，曾考慮可否為洋房類物業成立業主立案法團。立法會主席經考慮議員提出的數項審議階段修正案，並參考法律意見後，於同年六月作出裁決，指出“這些修正案旨在把條例的適用範圍擴大，使之包括另一類建築物 — 洋房類物業，而條例及條例草案均沒有涵蓋這類建築物。這些修正案與條例所涵蓋的分層建築物或分層建築羣改善管理的問題無關。”政府完全同意這項裁決。《建築物管理條例》前稱《多層大廈(業主法團)條例》，旨在鼓勵建築物分層單位業主成立法團，並就建築物的管理作出規定。洋房並不是分層建築物。洋房類物業的管理性質較近似土地管理，與建築物的管理有別。因此，洋房類物業的管理在本質上不屬該條例的規管範圍。不過，某些洋房類物業的業權也是由不可分割的份數構成，因此可像分層建築物一樣，根據《建築物管理條例》成立業主立案法團加以管理，而這個做法不會受到禁止。除上述情況外，洋房類物業的管理問題並不能根據《建築物管理條例》處理；至於解決問題的方法，請參閱下文第 3 段所載的一個近期的例子。

3. 正如上文所述，洋房類物業的管理問題不能根據有關的條文處理。我們很高興告知小組委員會最新的進展：經民政事務總署轄下某區民政事務處積極斡旋後，有洋房類物業的管理公司已敲定有關成立管理諮詢委員會的程序。管理諮詢委員會的成員將包括業主代表、該區的區議員，以及管理公司的代表。有了這個委員會，業主與管理

公司便可就多方面的問題交換意見，從而確保業主的意見得以向管理公司反映，以便管理公司加以考慮並採取相應的行動。我們認為這個發展方向十分正確，並希望藉此樹立榜樣，使其他沒有不可分割業權份數的洋房類物業在管理上也朝着這個方向發展。

投票代表

4. 條例第 5(5)(b)條訂明，在根據第 3、3A、4 或 40C 條召開的會議上，業主可親自出席投票，或按照附表 3 第 4(2)段的規定委任代表出席投票，而根據有關規定，“委任代表的文書，須由業主簽署”。政府認為，容許業主委任代表，可以鼓勵和方便業主參與大廈的管理事務。委任代表與否，是業主經過思考才作出的決定，業主作出這項決定時，必須考慮到會議議程和擬討論的事項。

法定人數

5. 條例第 3 條規定，委任管理委員會的業主會議，可由合計擁有不少於 5% 份數的業主召開。政府認為，這項規定不難遵守，也方便業主召開委任管理委員會的會議。

大廈代表

6. 以業主會議而言，條例規定，會上所作的決定均以不可分割的業權份數作為依據。以這個方式成立的業主立案法團，會代表大廈公契所涵蓋物業的所有業主。至於在管理委員會以外增設“大廈代表”，又或以“大廈代表”取代管理委員會，都可能會令條例和業主立案法團的決策過程變得過於複雜，同時也可能會違反大廈公契的有關條文。政府雖然對這個構思有所保留，但仍會樂於聽取議員的意見。

大廈公契的條文

大廈公契條款的修訂

7. 《2000 年建築物管理(修訂)條例草案》委員會已考慮過這個問題。二零零零年六月，立法會主席經審議後作出裁決，指出“提供機制讓業主立案法團議決更改大廈公契條款一事，不屬條例的範圍”。政府完全同意上述裁決。大廈公契是發展商和業主之間的私人契約，訂明有關各方的產權和責任。政府並非締約的任何一方，因此無權干預有關條款，特別是影響有關各方享有產權的條款。

業主立案法團終止經理人的委任

8. 自一九九三年起，《建築物管理條例》已提供機制，讓業主立案法團可終止經理人的委任。條例附表 7 第 7 段訂明，業主立案法

團在為有關目的而召開的業主大會上，可藉合計擁有份數不少於 50% 的業主通過的決議，通知經理人終止其委任，而無須給予補償。《2000 年建築物管理(修訂)條例》已修訂附表 7 第 7 段，使業主立案法團在終止經理人的委任決議時，只有擁有份數並支付有關的管理開支(或負有支付有關的管理開支的法律責任)的業主，才有權投票。政府認為上述條文已適當地平衡了業主和經理人的權益。

業主立案法團會議及其程序

業主會議的通知書

9. 條例附表 3 第 2 段訂明，業主會議的通知書須由管理委員會秘書於會議日期前最少 14 天送達各業主。政府認為，這項規定一直行之有效。不過，我們對此抱開放的態度，並樂意聽取議員的意見。

業主會議的法定人數

10. 根據條例附表 3 第 5(1)段，業主會議如擬根據第 30 條決議解散管理委員會，會議的法定人數須為全部業主的 20%；如屬其他情況，法定人數則只須為全部業主的 10%。政府認為這些規定不難遵守，如果增訂另外一項標準，便會造成不必要的混亂。不過，我們樂意聽取議員在這方面的意見。

毋須支付管理費的業權份數持有人的投票權

11. 如上文第 8 段所述，根據條例附表 7 第 5A 段，擁有業權份數但沒有法律責任支付管理開支的業主，無權就是否終止經理人的委任投票。由此可見，這類份數持有人的權利已有所限制。至於對這類份數的權利再加以限制，使其不得作為法定人數計算的建議，我們有所保留，因為這些份數是有關業主的私人財產，而且這樣做可能觸犯《公民權利和政治權利國際公約》第二十六條以及《香港人權法案條例》第二十二條所訂明有關禁止歧視的規定。事實上，這些份數所附帶的權利和義務已載於大廈公契，而大廈公契是有關業主之間的私人契約，只有締約各方才可修訂當中的條款。

管理委員會組織及工作程序

秘書和司庫

12. 根據條例附表 2 第 2(1)段，業主在根據第 3、3A、4 或 40C 條召開的會議上，須委任管理委員會秘書和司庫各一名。獲委任的秘書和司庫不必是管理委員會的成員。換言之，業主立案法團也可從管理委員會的成員中委任秘書和司庫。在這情況下，獲委任為秘書和司庫的管理委員會成員須根據附表 2 第 5(1)段，在任期屆滿後與其他成員一同退職。在其他情況下，管理委員會可決定增選非管理委員會成

員(例如：大廈管理公司的職員)擔任秘書或司庫。現時條例附表 2 第 2(1)段的條文已具備適當的彈性，讓業主決定是否需要管理委員會以外的人士協助處理業主立案法團的職務。業主若認為秘書和司庫(非管理委員會成員)的委任應與管理委員會的委任同時終止，可在秘書或司庫的委任書上註明這項規定，或於委任期屆滿前在業主會議上通過決議終止其委任。

業主立案法團成員的法律責任

13. 在正常情況下，業主立案法團的集體法律責任不應亦不可轉移給業主立案法團的個別成員。如果業主立案法團的個別成員犯罪是出於個人的意願，他當然必須為這項罪行負責。顯而易見，由於每宗個案須按其本身的情況考慮，因此，全面豁免個別成員承擔業主立案法團所涉的刑事及民事責任的做法，似乎並不恰當。不過，政府樂意聽取議員在這方面的意見。

《建築物管理條例》的規管範圍

14. 政府樂意聽取議員就條例的規管範圍所提出的意見。

民政事務局
二零零一年四月