民政事務委員會

《建築物管理條例》檢討工作小組委員會

《建築物管理條例》修訂建議摘要
(截至 2004 年 3 月 3 日的情況)

第一部 —— 已納入政府當局的諮詢文件內的委員意見／建議

	委員意見	**諮詢結果／未來路向**
管理委員會(下稱"管委會")委員就業主立案法團(下稱"業主法團")的決定的個人法律責任		
1.	***在《建築物管理條例》中明確列明，管委會委員不會純粹因其委員身分，便要就業主法團不涉及越權或侵權的集體決定負上個人法律責任***	
	委員認為應在《建築物管理條例》內作出明文規定，以免業主法團的法律責任被轉嫁至業主法團轄下管委會的個別委員，因為 —— (a) 管委會委員無須透過法律程序，即可根據《建築物管理條例》的相關法定條文向法庭申請頒令，藉以剔除指控； (b) 如果在《建築物管理條例》明文提供保障，使管委會委員無須就業主法團的集體決定承擔法律責任，可減低法律程序所涉及的費用；及	各方意見普遍支持這項建議，認為有助於鼓勵業主多參與法團工作。 部分專業團體對建議有所保留，認為如果全面豁免管委會委員的法律責任，便會鼓勵他們作出可能對大部分業主權益不利的不合理決定。為免出現這情況，政府當局會在修訂法案內增設條文，確保管委會委員仍須就集體決定負上法律責任，而且越權和侵權行為並不在豁免範圍之內。建議的修訂並無賦予管委會委員任何額外的"保障"，而只是給予他們一個明確的保證。

	委員意見	**諮詢結果／未來路向**
	(c) 作出明文規定有助土地審裁處或高等法院行使其將管委會委員的名字從有關訴訟中剔除的酌情權。	
業主法團終止公契經理人的委任		
2.	***在《建築物管理條例》中訂明附表 7 第 7(1)段只可用於終止公契經理人的委任，以及刪除有關不能在連續 3 年內終止委任多於一位經理人的條文***	
	委員對是項建議並無異議。他們關注到，許多公契經理人在公契所訂首個管理期屆滿後，無須經由任何評審機制評核其工作表現，便可繼續為相關建築物提供服務。	政府當局考慮過收到的意見後，決定落實建議。
3.	***提供另一個機制，讓業主法團可藉出席業主大會的業主(或其委任的代表)，以多數票通過決議，終止公契經理人的委任，惟出席該會議的人數必須達到全部業主人數的 20%，以及法團在終止公契經理人的委任時，已通過有效的決議委任新經理人***	
	委員表示支持政府當局就提供另一個較有效的機制予業主法團終止對公契經理人的委任所提建議，並提出下列意見 —— (a) 最好在同一次業主大會上通過實際委任新經理人及終止舊經理人的委任的決議； (b) 應就首屆及其後各屆的經理人的委任提供參考資料和指引，供業主法團遵守；及	這項建議是這次諮詢中引起極大爭議的建議之一。大部分業主、法團、區議員和一些專業團體都十分支持上述建議，但地產發展商、物業管理公司和商會以及部分專業團體卻強烈反對。 政府當局同意，建議由出席業主大會的業主以多數票通過終止委任公契經理人的決議，以取代原本由擁有份數不少於 50%的業主通過決議的安排，是對現行機制所作的重大改變。此外，由於每座大廈的不可分割業權份數的分配情況不盡相同(尤其是那些在 1987 年地政總署施行《大廈公契指引》之前

	委員意見	諮詢結果／未來路向
	(c) 把實施建議的其他機制所須的業主人數百分率改為 20%，使之與在業主大會上通過解散現有業主法團所須的業主人數百分率一致。	便已建成的大廈)，因此實在難以設定一個適用於所有大廈的標準。 政府當局會徵詢有關各方的意見，再重新考慮是否放寬現行終止委任公契經理人的規定。
委任管委會		
4.	***訂明首屆管委會可由擁有業權份數合計不少於 30%的業主決議委任，以及該決議須在同一個業主會議上由業主或業主委任的代表以多數票通過***	
	何俊仁議員認為該項建議修訂沒有必要，因為若只得擁有業權份數 30%的業主支持議案，但卻有擁有業權份數 35%的業主反對議案，有關決議一定不會獲得通過。	有關建議普遍得到支持。政府當局會落實建議，清楚訂明《建築物管理條例》第 3 條所指的決議必須由不少於 30%的多數票通過。 鑒於以往在實施《建築物管理條例》第 3 條時所遇到的其他問題，政府當局建議進一步修訂第 3(2)條，有關詳情載於第 12 及 13 項建議。
委任首屆管委會委員和擔任職位者		
5.	***訂明業主或其委任的代表可在委任首屆管委會的同一個會議上，以多數票通過決議，委任管委會委員和擔任職位者，惟該會議的法定人數須為全部業主的 10%***	
	委員表示支持政府當局就委任管委會個別委員採用全部業主的 10%作為法定人數規定的建議，因為該項規定可確保業主更多參與業主法團事務，但卻不會為業主法團會議的進行增添額外困難。然而，黃宏發議員認為應在主體條例而不是在附表內訂明此規定。	提出意見的人士大都表示支持這項建議。政府當局會落實建議。 經考慮實際的影響後，政府當局亦提議對原來的建議作下列的修改 ——

	委員意見	諮詢結果／未來路向
		(a) 就根據第 3、3A、4 條為委任管委會以成立法團而召開的業主會議而言，法定人數須為全部業主 10%的規定，應在整段會議時間均適用； (b) 根據第 3、3A、4 條委任管委會的決議獲通過後，管委會委員和擔任職位者須由簡單多數票(份數)的方法通過決議委任。法定人數為全部業主的 10%的規定維持不變。
委任其後的管委會委員和擔任職位者		
6.	***訂明現任管委會在業主周年大會上退職時，業主法團須藉業主在該大會上通過的決議，委任新的管委會、其委員及擔任職位者***	
	就政府當局建議訂明管委會委員的任期至新一屆管委會在業主法團於下一次周年大會上獲得委任及就職為止，委員表示支持。	在諮詢期間，提出意見的人士普遍支持這項建議。政府當局會改善有關委任管委會秘書及司庫的條文，有關詳情載於第 16 項建議。
業主法團採購及選用供應品、貨品及服務		
7.	***刪除民政事務局局長發出的《有關供應、物料及服務的採購及選用事宜守則》有關招標的條文，使任何價值超過所訂明限額的採購或選用，須根據《建築物管理條例》以招標方式取得***	
	委員支持政府當局就改善採購及選用供應品、貨品及服務的程序規定而提出的建議。但委員認為續訂合約只須獲得業主法團批准，無須進行招標。	這是一項極具爭議的建議。在提出意見的人士當中，很多都支持收緊《建築物管理條例》下有關採購的規定，但對於建議的下限則意見不一。

	委員意見	諮詢結果／未來路向
8.	***規定須以招標方式取得的供應品、貨品或服務的價值下限，由現時相等於業主法團每年預算的 20%降低至 10%，以及規定如投標價值超過業主法團每年預算的 10%，有關標書須由業主法團藉業主大會通過的決議，決定是否接納***	
	委員指出，部分業主法團沒有制訂每年預算，而此情況並非罕見。因此，將修訂建議中有關每年預算的 10%的提述改為每年開支的 10%會較為恰當。	部分提出意見的人士認為以法團每年預算的 10%作為下限實在過高(對於大型屋苑來說，款額可能已達數百萬元)。不過，其他人士(大部分為管委會內擔任職位者及物業經理)則認為這個限額過低，無須就此進行招標和召開業主大會予以通過。另一方面，對單幢唐樓來說，法團每年預算的 10%可能最多只涉及數千元。此外，亦有一項意見建議採用多級制，以切合各種不同規模的大廈的需要。 在考慮各方意見後，政府當局把原有建議修改如下 —— (a) 所採購或選用的任何供應品、貨品及服務的款額如超過 200,000 元(原有建議為 100,000 元)，或超過法團每年預算的 20%(原有建議為 10%)(或憲報公告指明用以取代前者的款額或百分率)，有關款額以較少者為準，須以招標方式取得；及 (b) 所採購或選用的任何供應品、貨品及服務的價值如超過法團每年預算的 20%(原有建議為 10%)(或憲報公告指明用以取代前者的百分率)，須由法團藉業主大會通過的決議，決定是否接納。

	委員意見	**諮詢結果／未來路向**
		政府當局會在與律政司草擬修訂草案時加入條文，容許法團訂定一份緊急事故清單，所列事故無須經過正常的招標和召開業主大會程序便可處理。這份清單必須事前於業主大會上獲得通過。任何採購項目如沒有列於預先批准的清單內，法團便須按照建議的程序進行招標和召開業主大會。
9.	***加入違反上述規定的懲罰性條款***	
	委員對建議的懲罰性條款表示有所保留。大多數委員建議，雖然有需要制定懲罰性條款以確保相關各方遵守採購貨品及服務的程序規定，但懲罰性條款的措辭應予修訂，令只有曾參與批出有關合約工作的管委會委員才須就觸犯有關程序規定而負上刑事責任，並由控方而非管委會委員負起舉證責任。不過，鄭家富議員持不同意見。他指出，循民事訴訟程序解決濫用管理基金的糾紛，較將觸犯採購程序一事刑事化的做法可取，因為該項懲罰性條款會令業主不願意參與管委會的工作。	很多提出意見人士都表示強烈反對加入罰則，認為這樣會令義務參與法團工作的業主卻步，對法團沒有好處。政府當局在衡量利弊後，建議剔除修訂草案中的罰則，容許有關違規的情況循民事訴訟途徑解決。
<u>業主法團向政府申請貸款，以遵從法定通知、命令及其他文件</u>		
10.	**授權業主法團代表個別拖欠或拒交部分費用的業主，向政府申請貸款，以遵從有關大廈公用部分的法定通知、命令及其他文件**	
	委員對是項建議並無異議。	公眾對這項建議的反應大都很正面，但有部分表示憂慮法團在行使該權力時有可能濫用權力。很多提出意見者都促請政府設立機制，定出當局對法團的貸款申請的審核和處理程序的細節，並為有關業主設立上訴機制。

	委員意見	諮詢結果／未來路向
		由於現時的建議只適用於法定通知和命令，政府當局認為已可減少或避免出現法團濫用權力的情況。把法團借款的權力局限於涉及法定命令和通知的個案，可以避免業主之間產生不必要的糾紛。政府當局現正與有關部門研究關於法團行使借款權力的細節規定和安排。
<u>個別業主向業主法團索取若干大廈管理文件副本的權利</u>		
11.	***訂明業主有權在支付合理費用後，取得管委會及業主會議的會議記錄副本***	
	委員表示支持政府當局的建議。主席建議此項規定應涵蓋其他大廈管理文件，並於《建築物管理條例》內訂明有關收費，以防管委會向業主收取過高費用，藉以阻撓他們取得有關文件。	絕大多數提出意見者均支持這項建議修訂的原則。他們唯一關注的問題，是“合理副本費”的定義可能會引起業主與法團之間的糾紛。 政府當局認為不宜在法例內規定副本費的款額。為落實這項建議修訂，政府當局亦會規定管委會須保存會議記錄不少於 6 年。此外，政府當局將會建議擴大修訂範圍，以包括法團帳目的審計報告。

第 II 部 —— 委員對政府當局提出的新修訂建議的意見

	委員的意見	支持修訂建議的理據
委任管理委員會的程序		
12.	修訂《建築物管理條例》第***3(2)***條，訂明根據該條例成立的管委會只可由份數不少於***30%*** 的業主決議委任， 而該決議也必須在同一個會議上由業主以大多數票通過	
	主席建議，民政事務總署應為現有 58 個根據公契條文在土地註冊處註冊的業主法團指定一個退職限期(例如 3 年)，以便可在指定限期內根據《建築物管理條例》的規定成立新的管委會。	此項修訂會消除法例中有關應根據公契還是根據《建築物管理條例》委任管委會的不明確之處。 作出此項修訂後，《建築物管理條例》附表 2(關於管委會的組織及工作程序)內有關公契的提述也一概刪除。此舉旨在說明，根據《建築物管理條例》第 3 條成立的管委會的組織及工作程序，應以《建築物管理條例》所載者為準，而非以公契所載者為準。 在已於土地註冊處註冊的 7 000 個業主法團中，只有 58 個根據《建築物管理條例》第 3(2)(a)條(即根據公契而非《建築物管理條例》的規定)成立的業主法團會在修訂建議獲通過成為法例後仍然有效。該等管委會在現屆管委會根據附表 2 第 5(1)段於每隔一次舉行的第二次業主法團周年大會上退職後，新的管委會必須遵從經修訂的附表 2 所載有關管委會組織及工作程序的規定。

	委員的意見	支持修訂建議的理據
13.	**在《建築物管理條例》第*3*條加入條文，提醒業主須參考公契訂明的業權份數投票權**	
	主席指出，按若干公契條文所訂，大廈或發展計劃的住用部分和非住用部分獲分配的不可分割業權份數和管理份數未必與該兩者的比例對應。此舉導致投票權與管理責任分配不均的問題；住用部分的業主須繳付較多管理費但擁有較少投票權，而非住用部分的業主(往往是發展商)擁有較多投票權，但須負的管理責任則較少。主席認為，就成立管委會而言，個別業主的投票權應以管理份數作為計算基準，而不是以不可分割業權份數作為計算基準。蔡素玉贊同主席的意見。	根據《建築物管理條例》的條文，多層大廈的業權是採用共有業權形式，與有關土地的其他業權相同。業權是以**不可分割份數**(而非管理份數)的形式代表。《建築物管理條例》第 2 條訂明，"業主"指"土地註冊處紀錄顯示，當其時擁有一幅上有建築物土地的一份**不可分割份數**的人"。《建築物管理條例》第 39 條則訂明，業主的份數須照土地註冊處註冊的文書包括公契所規定的方式釐定。因此，採用管理份數作為計算在業主會議的投票權的基準，並不切實可行。 問題癥結在於業權份數的投票權。公契內有關投票權的條文對計算委任管委會所需要的 30%業權份數可以有很大影響，尤其對 1999 年以後審批的公契為然。因為該等公契一般都載有條文，訂明公用地方獲分配的不可分割業權份數不會附有任何投票權，也不能用作計算任何會議的法定人數。政府當局建議在《建築物管理條例》內特別提述此點，藉以提醒業主參考公契內有關投票權的條文。
14.	**在《建築物管理條例》中訂明，凡根據該條例第*3(1)(c)*條*(*由不少於*5%*份數的業主*)*召開的業主會議，應由該等業主互相選出一人為主持**	
	鄭家富議員建議，民政事務總署應檢討及訂明向持有不少於 5%不可分割業權份數的業主發出豁免證明書的程序。主席又建議民政事務總署應在發出豁免證明書前要求該等業主須互選 1 人主持首次業主會議，並負責統籌會議的籌備工作。	該名獲選人士亦應根據《建築物管理條例》第 5(1)(b)條的規定，把會議通知送達業主。此舉可避免出現一批業主(在大型屋邨，5%的業主人數可能會是數以百計)共同主持會議的情況。

	委員的意見	支持修訂建議的理據
15.	**修訂附表*2*，刪除對公契的提述，並授酌情權予業主決定是否須在管委會內設立副主席一職，以執行大廈管理工作**	
	部分委員擔心，公契可能訂明須根據《建築物管理條例》成立業主法團／管委會，但同時又訂有須選舉副主席的強制性規定。他們建議政府當局考慮在修訂建議中訂明，在選舉副主席方面，《建築物管理條例》的條文應凌駕於公契條文之上。	附表 2 第 2(c)段訂明，公契中並無指明副主席職位的大廈，不能作出該項委任。此外，如管委會本身是根據《建築物管理條例》成立，但法團卻須依據公契的條款處理委任副主席的事宜，此情況會構成混亂。 政府當局認為，《建築物管理條例》應訂明管委會的組織，而業主應可酌情決定是否須在管委會內設立副主席一職，以執行大廈管理工作。
16.	**在附表*2*中訂明，所有秘書和司庫，無論屬管委會成員與否，均須根據附表*2*第*5(1)*段的規定，在業主法團召開的第二次業主周年大會及其後每隔一次的業主周年大會上，與其他管委會成員一起退職**	
	委員並無提出反對意見。	根據附表 2 第 2(1)段委任的管委會秘書和司庫可以但不必是管委會的成員。身兼管委會成員的秘書和司庫須按照該附表第 5(1)段的規定，在法團召開的第二次業主周年大會上，與其他管委會委員一起退職，但並非兼任管委會成員的秘書和司庫則無須這樣做。此舉有時導致管委會成員之間出現爭拗。 政府當局認為，秘書和司庫並非獲委任為管委會成員的人士，不應因其相關任命而成為管委會的成員。所有秘書和司庫，無論屬管委會成員與否，均須與其他管委會成員一起退職

	委員的意見	支持修訂建議的理據
17.	**為委任管委會而召開的業主會議，其法定人數須為全部業主的*10%***	
	委員並無提出反對意見。	目前，根據《建築物管理條例》第 3、3A 及 4 條為委任管委會而召開的業主會議，並無有關法定人數的規定。上述建議能使為有關目的召開的所有業主會議的安排更加合理。
18.	**刪除《建築物管理條例》中對"擔任職位的人"的提述*(*包括該條例的第*18*條、附表*2*及附表*4)***	
	委員並無提出反對意見。	"擔任職位的人"的定義有欠明確。至於主席、副主席、秘書及司庫以外的其他崗位是否屬於擔任職位的人，因而有資格申領津貼，此問題曾在業主之間引起爭議。 作出有關修訂後，所有管委會委員均有資格領取津貼，有關津貼由業主法團藉業主大會的決議批准，但不得超過附表 4 所指明的最高津貼額。
<u>委任代表</u>		
19.	**把使用法團印章的規定，改為使用法人團體的橡皮印章加上其授權的簽署**	
	委員並無提出反對意見。	附表 3 第 4(2)段對"印章"的定義有欠明確，可被理解為一般公司採用的法團印章。如果在委託表格蓋上橡皮印章，加上法人團體授權的簽署已能達到有關目的，便沒有理由不在有關的條文中加以闡明。

	委員的意見	支持修訂建議的理據
20.	**在《建築物管理條例》中訂明送交委託書的最後限期為會議舉行前*24*小時**	
	委員普遍支持此項建議。	《建築物管理條例》附表 3 第 4(3)段及該條例第 5 條均容許業主法團／業主會議的主席／召開會議的人接納在會議舉行前不足 24 小時內送達的委託書。此做法導致業主經常在業主會議上發生爭拗，而委託表格在業主會議舉行前最後一刻才送達，也令管委會主席或主持會議的人難以檢查和核實。
21.	**在附表*3*第*4*段加入一小段，規定委任代表的文書須按最接近有關範本的格式撰寫**	
	鄭家富議員認為，為避免不必要的爭拗，應在《建築物管理條例》內加入供不同目的之用的委託書範本，以供業主法團及管委會嚴格遵守。主席認為，應留有若干彈性，以便可在特殊情況下接納委託書。	業主普遍認為，法例應訂明委託書的格式，或至少應訂明有效的委託書所須包含的基本內容。
22.	**在《建築物管理條例》中訂明，如秘書收到有問題的委託書，誰應有權決定該等委託書是否有效**	
	委員認為不宜賦權管委會主席決定有問題的委託書是否有效。部分委員建議，管委會或至少兩至 3 名管委會委員應獲授權作出有關決定。黃成智議員認為應詳細列明遞交及收集委託書的程序。他建議邀請獨立人士(例如律師及會計師)在有關的會議監督點核委託書的工作。	現行的《建築物管理條例》並沒有訂明誰人有權決定有問題的委託書是否有效。政府當局認為，管委會主席應獲賦予權力，以決定有問題的委託書是否有效。經考慮議員的意見後，政府當局已修訂其建議，讓管委會以集體形式獲授予該項權力。

	委員的意見	支持修訂建議的理據
	主席建議，應在《建築物管理條例》內設立機制，讓持有若干百分比業權份數的業主向民政事務總署申請查核業主法團／管委會持有的委託書是否有效。部分委員認為有需要規定業主法團／管委會向業主透過合適途徑披露其接獲的委託書的詳情，例如在舉行有關會議前在大廈的當眼地方張貼委託書的詳細資料。	

第 III 部 —— 未有納入政府當局的諮詢文件內的委員意見／建議

	委員的意見	政府當局的回應
1.	**建築物公用部分業權份數的投票權**	
	部分委員建議限制擁有無須繳交管理費的業權份數的業主的權利，使其不得在業主會議中投票，或不得作為成立業主法團的法定人數計算。 部分委員亦建議，政府當局應考慮授權民政事務局局長行使酌情權，決定在特殊的情況下所需的不可分割業權份數，作為利便業主成立業主法團的另一方法。 委員要求政府當局探討方法，解決在 90 年代前批核的公契中所發現的問題。	根據在 1999 年 6 月修訂的現行《大廈公契指引》，公用地方的業主並無任何投票權，也不會被計入任何會議的法定人數。根據上文第 13 項建議，政府當局會在修訂法案中加入條文，提醒業主須參考公契內的規定，以確定各類業權份數的投票權。 此外，由 2002 年 6 月起，法律諮詢及田土轉易處(下稱"田土轉易處")已規定大廈或發展計劃的管理份數及不可分割業權份數須按單一及相同的基準分配(即建築樓面面積)。此舉可避免該兩類業權份數出現分配不公平的情況。 至於在 1999 年 6 月前批核的公契，雖然當中並無條文規定公用地方獲分配的不可分割業權份數不得附有任投票權，但管理公司須以信託人的形式代業主持有分配予公用地方的業權份數。全面限制無須支付管理費的業權份數的投票權既不恰當，亦無必要。
2.	**修訂對業主不公平的公契條文的機制**	
	委員關注到，有個案顯示大廈住用部分和非住用部分(或商用部分)的業主獲分配的不可分割業權份數和管理份數出現不公平的情況。他們指出，就某些大廈而言，投票權的行使和管理費的攤分，是分別以不可分割業權份數和管理份數作為準則。此舉必定會造成投票權和管理責任分配不均的情況，就是	公契是發展商與業主之間的私人合約，當中訂明有關各方的業權和義務。《建築物管理條例》第 2 條訂明，公契是指一份界定業主之間的權利、權益及責任的文件。政府當局並非合約中的任何一方，因此不宜干預該等合約的條款，尤其是影響有關各方的業權及金錢權利和義務的條款。

	委員的意見	政府當局的回應
	住用部分的業主須繳付較多管理費但擁有較少投票權，而非住用部分的業主(往往是發展商)則擁有較大投票權，但所須負的管理責任則較少。部分委員建議政府當局或須考慮就不可分割業權份數及管理業權份數分配的差別定出上限。 委員認為，部分公契條文偏袒發展商，對業主有欠公平。 他們建議，法律諮詢及田土轉易處(下稱"田土轉易處")應清楚訂明審批公契的準則及指引，而政府當局應以立法方式確保公契不會包含對業主不公平的條文。 委員曾研究下列可行建議，以解決公契中對業主不公平的條文的問題： (a) 設置一個機制，在通過業主法團的決議，並經民政事務局局長或法院的批准後，便可修訂公契的條文； (b) 修訂《建築物管理條例》，使公契亦可藉在業主法團會議中獲不少於 75%業權份數的業主通過的一項決議得以修訂；及 (c) 在《建築物管理條例》中增訂條文，用以凌駕公契內的不公平規定，以保障業主的權益。	田土轉易處已修訂公契指引，規定大廈的不可分割業權份數和管理份數須根據個別單位的建築樓面面積，而非其市值來釐定。 採用立法措施修訂及刪除公契條文會影響有關各方的權利和責任，是個極之複雜及具爭議性的議題。政府當局須從政策、法律和技術各方面審慎研究有關事宜，並須考慮該等修訂可能牽涉的影響。

	委員的意見	政府當局的回應
	委員對(b)項的建議意見分歧，因為少數業主的權益可因在業主會議上獲大多數業主通過的決議而遭扼殺。	
3.	**解決建築物管理糾紛的調解機制**	
	委員認為，政府當局應在建築物管理方面向業主法團及管委會提供更多支援和幫助，尤其是在調解業主之間的糾紛和業主與發展商之間的糾紛方面。部分委員建議政府當局應考慮設立一個調解機制，以土地審裁處或小額錢債審裁處的運作模式作為藍本，藉以解決建築物管理糾紛。 委員不反對進行試驗計劃，以評估設立非法定調解機制向業主提供免費調解服務，藉以解決建築物管理糾紛的可行性。但他們認為，長遠而言，期望由幾個志願機構持續提供免費調解服務是不切實際的。委員又指出，大廈管理資源中心的職員不應依靠調解機制，而應擔當一個重要的角色，向業主法團及管委會委員提供意見，以解決有關大廈管理的輕微糾紛。若此等輕微糾紛未能獲得解決，便須提供免費的調解服務。	若業主之間或業主與業主法團之間出現糾紛，民政事務總署的職員會協助提供聯繫服務及提供意見。業主及業主法團亦可透過土地審裁處解決糾紛；土地審裁處自 1993 年開始有司法管轄權審理涉及《建築物管理條例》的建築物管理個案。相對於向原訟法庭尋求協助，土地審裁處為業主及有關各方所提供的已屬較快捷和廉宜的處理途徑。 在香港調解會及香港和解中心的支持下，政府當局於 2002 年年中在大廈管理資源中心推出一項調解服務試驗計劃。該計劃旨在評估是否可藉設立非法定調解機制來解決大廈管理糾紛，從而減少轉介予土地審裁處審理的個案宗數。然而，相關的反應及結果均並不令人十分鼓舞。儘管政府當局已進行推廣及宣傳，但只有 4 宗個案獲納入該項調解計劃，而其中只有兩宗個案成功獲得調解。政府當局在鼓勵爭拗各方試用調解方法方面遇到很大困難。如果強制規定須採用調解方法，則該項試驗計劃的參與率當然會較高。不過，上述兩個專業組織均認為，爭拗各方必須自願參與，調解服務方可取得成功。調解服務對家庭糾紛個案似乎極具成效，但當中有利於調解的各項因素，例如各爭拗方願意談判、已建立長期的信任和滿通、雙方彼此有若干影響等，在

	委員的意見	政府當局的回應
		大廈管理糾紛中似乎並不存在。此外，業主法團及其轄下的管委會在法律上雖然代表大廈所有業主，但在出現糾紛時，該小撮人士很難在調解桌上代表所有業主作出決定。該項試驗計劃將於2004年年中結束，政府當局屆時會與該兩個專業組織評估試驗計劃的成效。 與此同時，政府當局現正考慮是否可以設立一個小組委員會(不一定隸屬於司法制度)，負責解決某些指定的輕微糾紛。該項建議涉及修訂法例，亦會有財政影響。政府當局會在適當時候向小組委員會提交建議。
4.	**持有可分割份數的洋房類物業業主成立業主立案法團**	
	委員認為，洋房類物業(例如大嶼山愉景灣、元朗錦花園及大埔康樂園)的管理應納入《建築物管理條例》的規管範圍。他們認為政府當局應確保所有物業業主(包括洋房的業主)均享有成立業主法團的權利，讓他們可根據相關法例集體管理他們的物業，保障業主的最佳利益。 委員察悉，《建築物管理條例》第39(a)條訂明，業主在物業所佔的份數，可按照土地註冊處註冊的文書(例如公契)所規定的方式釐定。何俊仁議員告知小組委員會，有些在不同地段興建的小型屋宇獲准根據田土轉易處所確認的文書成立業主法團。他建議田土轉易處應確保新建私人建築物的公契訂明發展項目中每個單位或每間洋房及公用部分所佔的不可	如果有關的洋房類物業設有供業主共同使用的地方及／或設施，政府當局原則上不會反對該類物業的業主成立業主法團。但根據政府當局向律政司取得的初步法律意見，多層大廈單位與建於個別地段的獨立洋房，其所有權的結構和業權的性質均有頗大分別。政府當局認為，僅修訂有關釐定業權份數的條文(即《建築物管理條例》第39條)，使之可根據業主所擁有的土地面積或洋房數目釐定業權份數，未足以令《建築物管理條例》適用於洋房類物業。 《建築物管理條例》的大多數條文和基本概念，均針對多層大廈單位的管理而詮釋，而洋房類物業與分層單位的業權和所有權，在性質上完全不同；加上洋房類物業沒有共同擁有的不可分割業權份數，

	委員的意見	政府當局的回應
	分割份數數目。並非小組委員會委員的李柱銘議員建議修訂《建築物管理條例》第 2 條中"建築物"一詞的定義，使該詞不單涵蓋擁有不可分割份數的多層建築物單位，亦涵蓋座落於擁有可分割份數的地段的洋房。	因此有關條文似乎難以適用於洋房類物業。政府當局認為必須草擬另一條法例，方可提供妥善的法律架構，讓洋房類物業業主透過成立業主法團來管理他們的物業。 應小組委員會的要求，政府當局承諾與律政司研究最能提供有關法律架構的方法，讓洋房類物業業主可成立業主法團管理他們的物業。為免延誤檢討程序，委員同意此事應另行處理。

立法會秘書處
議會事務部 2
2004 年 3 月 3 日