

《2003年建築物(修訂)條例草案》  
條例草案委員會

個別業主與業主立案法團的關係  
補充資料

條例草案委員會在二零零三年十一月二十七日舉行的會議上，討論名為「個別業主與業主立案法團的關係」的文件(立法會文件編號 CB(1)407/03-04(03))。有委員進一步要求當局提供法律意見，以確定《建築物管理條例》附表 10 是否涵蓋個別業主與其業主立案法團(下稱「法團」)為如何遵從建築事務監督(下稱「監督」)所發出的法定命令，以及有關為遵從命令所需工程的任何附加工程而引起的糾紛，以致處理這一類糾紛屬土地審裁處的司法管轄權。

## 土地審裁處

2. 事實上，在擬備立法會文件編號 CB(1)407/03-04(03)前，民政事務總署已就土地審裁處的司法管轄權徵詢法律意見。正如文件第 5 段所述及根據所取得的法律意見，當個別業主與其法團為如何遵從法定命令而產生糾紛時，必須首先確定產生糾紛的真正理由，才能斷定其是否屬附表 10 所涉及的範疇，因而土地審裁處可進行聆訊及裁決。這些理由會因應不同的個案而有所分別，例如對公契的釋義、業主須攤分的費用、將會進行工程的範圍(有關工程是否局限於命令所指定的範圍或是否超越命令所指定的範圍)、根據公契有關地點是視作公用地方或是視作專用地方、業主大會的有效性及根據《建築物管理條例》第 20A 條的規定取得所需服務等。雖然附表 10 並無指出哪一類法律訴訟程序適用於某一類糾紛，但我們認為一般而言，配

合《建築物管理條例》第 45 條，附表 10 第 1 及 5 段應可適用於大部分有關樓宇管理的糾紛，包括委員所提出的該兩類糾紛。

## 上訴審裁小組(建築物)

3. 在同一個會議上，有委員要求當局考慮擴大上訴審裁小組(建築物)權限的建議，俾能就如何遵從監督所發出法定命令的案件進行聆訊及裁決。

4. 根據《建築物條例》第 44(1)及 47 條，任何人因建築事務監督行使根據該條例賦予他的酌情權所作的任何決定而感到受屈，可向上訴審裁小組秘書提交上訴通知書。第 48(1)條又訂明，凡有根據第 47 條發出的上訴通知，行政長官須從上訴審裁團委出一個審裁小組，以便就該通知所關乎的上訴進行聆訊和作出裁定。換言之，上訴審裁小組的司法管轄權，只限於就反對監督行使酌情權後所作決定的上訴案件作出裁決。至於向法團發出的命令，監督只會訂明命令的目的，例如拆除違例建築工程及維修排水系統等，但不會訂明法團遵從命令的方式。如何遵從命令與監督的決定無關，故不屬於上訴審裁小組的司法管轄權。擴大上訴審裁小組的權限，俾能處理關於個別業主與法團之間糾紛的事宜，會對法律、財政及人手造成深遠影響，必須格外審慎和深入地研究。由於上訴審裁小組的權限事宜並非條例草案的一部分，而條例草案已提出多項實質的建議，我們認為這個問題宜分開處理。

## 調解

5. 要解決個別業主與其法團就樓宇管理問題所產生的糾紛，包括如何遵從監督發出的法定命令，其中一個可行的方法是調解。自 2002 年年中起，民政事務總署聯同香港調解會與香港和解中心推行一項調解試驗計劃，協助解決樓宇管理方面

的糾紛。立法會民政事務委員會負責研究及監察《建築物管理條例》的運作及相關事宜(包括解決樓宇管理的糾紛)。樓宇管理糾紛不一定要以訴訟解決，而可透過調解方式來處理。我們相信，立法會民政事務委員會將繼續研究調解方法的可行性及效益。

## 從條例草案內刪除擬議的第 39(B)條

6. 鑑於條例草案委員會會議的討論內容和其中具爭議的事項，我們已進一步考慮按擬議的第 39(B)條(第 38 項條款)向阻礙法團遵從監督所發出命令的不合作業主提出檢控的可行性。儘管協助法團遵從法定命令的原意良好，但在《建築物條例》訂立條文，就個別業主與法團之間的糾紛施以法律制裁，此舉似乎未必恰當。經審慎考慮後，我們不反對從條例草案內刪除擬議的第 39(B)條。由於這一條是一項獨立建議，從條例草案內刪除這項建議應不會對條例草案內其他建議構成任何影響。如各委員同意，我們將提出委員會審議階段修訂建議，刪除第 39B 條。至於個別業主與法團之間的糾紛，民政事務總署會繼續擔當協調角色，並會為處理這一類糾紛加強現時在教育、宣傳、諮詢服務、調解及仲裁方面的工作。

房屋及規劃地政局  
二零零四年五月