

《2003年建築物(修訂)條例草案》 條例草案員會

不合作的業主

目的

《2003年建築物(修訂)條例草案》(下稱“條例草案”)內，建議對不與業主立案法團就遵從法定命令合作的業主作出檢控。本文件闡述該建議。

背景

2. 《建築物管理條例》(第344章)第16條規定，如建築物有業主立案法團，業主就建築物公用部分有關的法律責任，須針對業主立案法團而執行。因此，屋宇署會就涉及建築物公用部分的建築物修葺及拆除違例建築物事宜，向業主立案法團送達命令。屋宇署一向與各業主立案法團緊密合作，以協助他們遵從當局根據《建築物條例》送達他們的命令。這些命令的其中一個例子，是當局要求業主立案法團拆除建於建築物公用部分(例如天台)的違例建築物。

3. 不過，在某些個案中，一些個別的業主不與其業主立案法團合作，例如阻礙進行所需的工程或拒絕讓有關人士進入其擁有的個別物業進行這些工程。此舉會令到業主立案法團難以遵從有關的法定命令，並且因而使業主立案法團有遭檢控之虞。

建議

4. 業主應承擔進行所需的修葺建築物及拆除違例建築物工程的最終責任。我們應透過減少不合作業主所造成的阻礙，使業主立案法團可順利遵從有關的法定命令。因此，條例草案旨在阻嚇此類不合作的業主。

5. 根據條例草案(第 38 項條款), 如果建築物的業主立案法團已通知業主, 指當局已根據《建築物條例》向業主立案法團送達與該建築物任何公用部分有關的命令, 而有關業主在沒有合理辯解的情況下作出下述行爲, 即屬犯罪:

- (a) 阻礙受僱或受聘於該業主立案法團的人進行遵從該命令所需的任何工程或其他行動; 或
- (b) 在受僱或受聘於該業主立案法團的人為進行遵從該命令所需的工程或其他行動是合理地需要通往或使用任何處所的情況下, 拒絕上述的人通往或使用該處所。

6. 此外, 條例草案(第 39 項條款)規定, 任何人如干犯上述罪行, 阻礙業主立案法團遵從當局根據第 24(1)條或(1A)條而送達的命令, 一經定罪, 可處罰款 300,000 元及監禁一年; 或任何人如阻礙遵從當局根據《建築物條例》其他條款而送達的命令, 一經定罪, 則可處以罰款 50,000 元及監禁一年。向阻礙遵從根據第 24(1)條或(1A)條而送達命令的人處以更高金額的罰款, 目的是要加強阻嚇作用, 從而控制有關違例建築物的問題。

執法

7. 由於訂立擬議的罪行的目的是為有關人士提供一項方便措施, 因此只有在有關業主不與業主立案法團合作而又沒有合理辯解的情況下, 當局才會提出檢控。在實際執法時, 如果屋宇署發現有業主如上文第 5 段(a)或(b)項所述阻礙業主立案法團遵從命令, 屋宇署將考慮採取下列行動:

- (a) 向業主立案法團索取有關不合作業主的資料及其阻礙業主立案法團的詳情(例如關於安排遵從有關命令的業主立案法團會議記錄, 以及業主立案法團與業主之間的通信);

- (b) 查看業主立案法團是否已就有關命令向不合作的業主發出足夠的通知；
- (c) 確定不合作的業主所提出的解釋是否有充分理據；
- (d) 提醒或警告不合作的業主以下事項；
 - (i) 業主立案法團亦代表他作為樓宇業主遵從涉及公用地方的命令，因此他不應阻礙或應停止阻礙法團遵從有關命令；及
 - (ii) 他可能因其不合作的行為而須承擔的法律後果；及
- (e) 如果不合作的業主不理會上述的提醒或警告，仍然拒絕合作，當局會在考慮個別個案的情況後提出檢控。

總結

8. 我們相信，對付不合作的業主的建議將有助業主立案法團遵從當局根據《建築物條例》所發出的命令，並有助屋宇署有效地採取執法行動，從而提升樓宇的安全水平。

房屋及規劃地政局
二零零三年九月