

《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

目的

於二零零三年十一月六日舉行的條例草案委員會會議上，委員對如何處理個別業主與其業主立案法團(以下簡稱「法團」)的糾紛表示關注。本文件提供更多有關這方面的資料。

民政事務總署的角色

2. 民政事務總署的職責，是向私人樓宇業主及法團就其樓宇管理的責任提供意見及協助。如業主、法團及管理公司之間發生糾紛，民政事務總署的人員會提供聯絡和非正式的調解服務，以便解決有關糾紛。雖然提供調解服務的民政事務總署人員並非認可的調解人士，但基於他們的經驗及所付出的努力，他們在這方面的工作亦有成果。每宗個案都不盡相同，但民政事務總署人員通常都會向糾紛各方指出《建築物管理條例》(第 344 章)的相關規定，以及如果有關糾紛涉及法定命令或公告，則有關人員會向他們指出這些法定命令或公告的規定和不遵從這些規定的後果。如需要法律及專業意見，例如詮釋大廈公契的意思，則民政事務總署人員會為樓宇業主及法團安排約見總署轄下四間大廈管理資源中心的義務律師及專業人士。

《建築物管理條例》附表 10

3. 有委員問及，《建築物管理條例》附表 10 的涵蓋範圍是否包括處理個別業主與法團之間就如何遵從建築事務監督發出法定命令而產生的糾紛。

4. 根據《建築物管理條例》第 16 條的規定，當樓宇的業主成立了法團後，業主所具有的與樓宇公用地方有關的權利、權力、特權及職責須由法團而非業主行使及執行。換句話說，建築事務監督就與樓宇公用地方所發出的命令應向法團送達。

5. 就法團及業主為如何遵從法定命令而產生的糾紛是否屬附表 10（附件 A）所涉及的範疇，因而土地審裁處可進行聆訊及裁決，必須首先確定產生糾紛的真正理由，才能作出斷定。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。儘管如此，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。

## 諮詢服務處

6. 有委員問及，在土地審裁處設立一個諮詢服務處，協助法團和業主解決因遵從根據《建築物條例》送達的法定命令而引起的糾紛是否可行。

7. 我們須就這項建議的可行性諮詢土地審裁處。但我們初步認為需要審慎考慮，究竟設立擬議的服務處是單純解決因遵從根據《建築物條例》送達的法定命令而引起的糾紛，或是處理所有一般與樓宇管理有關的糾紛，兩者中那個會更有效率和效果。我們亦應避免給予公眾任何錯誤印象，以為該服務處會對他們是否需要遵從法定的命令作出裁決。此外，維護法團就遵從法定命令所作行動的合法性和有效性的需要，亦是另一考慮的因素。我們建議在檢討以調解方式作為解決糾紛機制的作用的的前提下進一步研究這些事宜。（請參閱下文第 9 段）

## 調解及仲裁

8. 有委員問及，對於個別業主及其法團就如何遵從建築事務監督發出的法定命令所出現的糾紛個案，政府在根據擬議新的第 39B 條（條例草案第 38 項條款）的規定向阻礙法團工作的業主提出檢控前，會否考慮以強制仲裁方式處理糾紛的可行性。

9. 我們支持採用調解方式解決樓宇管理方面的糾紛。事實上，在香港調解會及香港和解中心的協助下，民政事務總署正透過推行一項調解試驗計劃，研究以調解方式作為一種解決糾紛機制是否可行。在過去的一年，此項試驗計劃共處理了四宗個案，當中有兩宗個案能夠成功解決糾紛。明顯地，只有四宗個案並不足以提供足夠案例讓我們作出決定性的結論。但是，截至目前為止，我們在鼓勵樓宇業主及法團參與有關試驗計劃方面，只取得了有限度的成果。為了宣傳調解所帶來的益處，我們在上述兩個專業團體的協助下，舉辦了多項研討會及簡報會。該兩個團體並答應將此項計劃延長至二零零四年四月。我們會繼續檢討有關情況，當此試驗計劃已處理更多個案後，會進一步評估該計劃能否有效調解樓宇管理方面的糾紛。我們並會在檢討中考慮有關解決勞資糾紛機制方面的經驗，以及司法機構就家庭糾紛所推行的試驗計劃的成果。

10. 我們需要十分仔細考慮有關強制仲裁的建議。例如，我們需要研究 —

- (a) 此舉會如何影響我們一直採用主要以自願的模式處理一般建築物管理的事宜；
- (b) 甚麼情況需要強制仲裁，即這項規定應否只適用於就遵從建築事務監督的法定命令的方式所引起的糾紛、或根據不同條例的規定而向法團發出的所有法定命令，或個別業主與其法團之間的所有糾紛；
- (c) 對個別業主與其法團雙方的資源及實際影響，例如法團所花的費用能否向有關建築物的所有業主收回，而個別業主則須要獨自承擔有關費用；

- (d) 強制仲裁的規定應如何執行；
- (e) 仲裁決定應如何執行； 以及
- (f) 仲裁過程及結果與法定命令的執行兩者之間的關係問題。

11. 第 10 段清楚顯示強制仲裁的建議遠遠超出了《建築物條例》的權力範圍，即確保建築物安全及衛生。擬議新的第 39B 條(第 38 項條款)主要說明遵從建築事務監督命令的需要，並確認根據《建築物管理條例》，法團須對與建築物公用部分有關的法定命令負責。但是，個別業主與其法團之間就有關命令須如何遵從的詳細方式所引起的糾紛本質上屬民事事宜，與所有其它類同性質的糾紛一樣，並不應在《建築物條例》的範疇內處理。因此，我們對為擬議新的第 39B 條(第 38 項條款)引入強制仲裁的建議有所保留。

房屋及規劃地政局  
民政事務總署  
二零零三年十一月

章： 344 標題： 建築物管理條例  
附表： 10 條文標題： 由審裁處聆訊及裁決的指明法律程序  
題：

1. 與本條例條文的釋義及執行有關的法律程序。
2. 與公契條款及條文(包括根據第 VIA 部隱含地納入公契的條款或條文)的釋義及執行有關的法律程序。
3. 與建築物的公用部分或業主有共同權益的其他部分的使用、佔用、享用、管有或擁有權有關的法律程序。
4. 與下述各項的計算或分攤有關的法律程序—
  - (a) 根據公契(如有的話)應付或看來應付的任何款項；
  - (b) 第 20 及 21 條所提述的基金及繳款；
  - (c) 管理開支或收費(不論其名稱為何)；
  - (d) 根據本條例或按照於土地註冊處註冊的文書包括公契(如有的話)的條款及條文而欠付或負有法律責任的任何其他支出、付款、債項或債務。
5. 與涉及—
  - (a) 法團；
  - (b) 管理委員會及其主席、秘書及司庫；
  - (c) 第 34D(1)條所指的經理人；
  - (d) 第 34D(1)條所指的業主委員會；
  - (e) 租客代表，

的權力及職責的法律問題有關的法律程序，並包括與財務、金錢或受信性質的權力及職責(如有的話)的法律問題有關的法律程序。

6. 與涉及建築物的全部或建築物的任何部分的擁有、佔用或管有權(包括建築物的或上有建築物土地的一份不可分割份數的擁有權)的法律問題有關的法律程序。

7. 在不損害第 6 段及在第 45(3)條的規限下，與涉及業主或佔用人所享有的任何合約上的權利或所有權權利，或另於土地註冊處註冊的文書包括公契(如有的話)的條款及條文所提述的任何合約上的權利或所有權權利的範圍及適用性或其他方面的法律問題有關的法律程序。

8. 與涉及違反或指稱違反於土地註冊處註冊的文書包括公契(如有的話)的任何契諾、條款或條件的法律問題有關的法律程序。

9. 與第 7 段所提述的任何合約上的權利或所有權權利或第 8 段所提述的任何契諾、條款或條件(視屬何情況而定)的執行(不論以強制履行令、強制令、聲明、損害賠償或其他方式執行)有關的法律程序。

章： 344 標題： 建築物管理條例  
條： 45 條文標題： 審裁處在建築物管理方面所具有的司法管轄權

(1) 審裁處具有聆訊及裁決附表 10 所指明的任何法律程序的司法管轄權。

(2) 除本條適用的人外，任何人不得開始進行第(1)款所提述的任何法律程序。

(3) 除本條例條文另有規定外，本條或附表 10 所述一切，均不得解釋為將民事司法管轄權以外的任何司法管轄權或任何發出下述命令的司法管轄權歸於審裁處，該命令一旦發出，其效力會使任何業主或佔用人所享有的任何合約性權利或所有權權利，或另於土地註冊處註冊的文書包括公契(如有的話)的條款及條文所提述的任何合約上的權利或所有權權利，完全或部分作廢，或被否定或實質上改變。(由 2000 年第 69 號第 22 條修訂)

(4) 本條適用於下述各人—

- (a) 業主；
- (aa) 主管當局；(由 2000 年第 69 號第 22 條增補)
- (b) 第 3(1)(a)或(b)條所提述的人；
- (c) 管理委員會；
- (d) 法團；
- (e) 第 VIA 部所指的經理人；
- (f) 第 VIA 部所指的業主委員會；
- (g) 已登記承按人；
- (h) 管理人；
- (i) 在審裁處許可下，租客代表；或
- (j) 在審裁處許可下，於土地註冊處註冊的文書包括公契(如有的話)所指明的任何其他人。

(5) 在本條及附表 10 中，“所有權權利”(proprietary right) 包括明示或隱含的權利，不論該權利是否為地役權、特許、准許或其他方式所指明者。