

《2005年建築物管理(修訂)條例草案》委員會

在獨立屋宇所組成的屋苑成立業主立案法團

目的

在二零零五年五月十七日的草案委員會上，議員曾討論有關獨立屋宇所組成的屋苑在《建築物管理條例》(條例)下成立業主立案法團(法團)的問題。本文旨在闡述政府就有關課題的觀點。

《建築物管理條例》的範疇

2. 條例旨在提供一個機制，讓擁有不可分割業權份數的多層大廈業主成立法團，從而促進大廈的管理。這個宗旨也於條例關於「業主」的釋義中清楚看到；根據條例第2條，業主是指「土地註冊處顯示，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」。
3. 按照這個法律釋義，法團一般可透過以下三種方式之一成立：
 - (a) 依據條例第3條，可以按照公契的條文，或如沒有公契，則由合計握有份數不少於30%業主決議，委任管理委員會；
 - (b) 依據條例第3A條，民政事務局局长可以在擁有份數不少於20%的業主申請下，命令召開業主會議，以委任管理委員會；或
 - (c) 依據條例第4條，土地審裁處可在擁有份數不少於10%的業主申請下，或民政事務局局长申請下，命令召開業主會議，以委任管理委員會。

獨立屋宇所組成的屋苑

4. 政府知道有些獨立屋宇屋苑的業主希望成立法團，以期更好地管理他們的物業。不過，這些屋苑的業權結構和性質並不能歸入條例的範疇內。

5. 引致這些屋苑難以成立法團的法律問題源於它們的公契通常沒有向業主分配不可分割業權份數。換言之，這些屋苑的業主是每個子地段的唯一擁有人，而非整個獨立屋苑的共同擁有人。因此，這些屋苑無法在現行條例下成立法團。

6. 多層大廈的單位跟獨立屋宇屋苑，即建於個別地段上的獨立屋宇在其業權結構、擁有權性質、以及管理方式有基本的分別。由於這些由獨立屋宇屋苑的公契訂明此等物業擁有人沒有任何不可分割業權份數，如只將條例中關於釐定業主業權的個別條文修改，並不足以令條例適用於這類物業。律政司的意見是，基於其他基準而分配的業權，無論是每位業主所擁有的可分割業權份數，或有關獨立屋宇的土地面積，或每位業主所付的管理費，也不能被視為不可分割業權份數；而這種分配方式也不能讓這類物業的擁有人按條例的釋義被視作「業主」。

7. 下文臚列了一些例子，以說明要將條例適用於獨立屋宇屋苑的困難一

(a) 在條例中，“單位”是指公契所提述建築物內的任何處所，不論公契以單位或其他名稱描述，也不論該處所乃用作居所、店鋪、廠房、辦公室或任何其他用途，而該處所的業主，相對於同一座建築物其他各個部分的業主或佔用人而言，乃有權享有該處所的獨有管有權者。就獨立屋宇屋苑而言，業主所擁有是有關地段及建於該等地段的獨立屋宇。這些獨立屋宇不大可能被納入“單位”的釋義範疇。因此，條例中所有提及“單位”的條文，均不適用於這類物業；以及

(b) 在條例中，“公用部分”是指建築物的全部，但不包括在土地註冊處註冊的文書所指明或指定專供某一業主使用、佔用或享用的部分。根據這項釋義，“公用部分”大抵是指多層大廈業主共同使用的公用地方和設施。由於獨立屋宇屋苑並無建築物附有公用部分供業主共同使用，因此難以確定其“公用部分”。這或會妨礙法團履行條例第18條所訂明的職責；該條文訂明，法團必須使公用部分維持良好合用的狀況，並保持清潔。

8. 由上述可見，獨立屋宇屋苑要成立法團涉及非常複雜的法律

事宜。立法會民政事務委員會下的檢討工作小組委員會也曾就課題進行廣泛和充份的討論。檢討工作小組委員會備悉條例的條文和基本概念/原意是特別為利便多層大廈單位的管理而確立。假如將條例修訂以讓獨立屋宇屋苑能成立法團，則需將條文作大量的修改。鑑於多層大廈和獨立屋宇屋苑在擁有權和管理上所關注的事宜有基本上的分別，或許需要另行立法才可達到目標。

《2005年建築物管理（修訂）條例草案》

9. 政府於2005年4月27日向立法會提交《2005年建築物管理（修訂）條例草案》（條例草案）。《2005年建築物管理（修訂）條例草案》委員會亦已成立以審議條例草案。條例草案包含多項針對利便法團運作、理順委出管理委員會程序，以及保障業主利益的建議。這些修訂建議已在檢討工作小組委員會予以超過兩年的充份討論，並於2003年年中進行了廣泛的公眾諮詢。

10. 政府在未來的首要工作是完成符合多數公眾利益的條例草案。雖然條例已經包含不少修訂建議，但是我們知道不能只憑藉本條條例草案便能將法例完善或解決所有有關大廈管理的問題。我們會繼續聽取公眾的意見，並在適當的時候提出進一步的修訂。

11. 我們未能為可分割業權份數業主成立法團準備一條新法例的另一個原因是，即使是在1993年為不可分割業權份數業主成立法團而實施的條例，也在委出管理委員會程序上出現問題。因此我們建議將條例中關於委出管理委員會的第3條和附表2作根本性的修改。只有當立法會通過有關修訂，我們才可以將現行條例中關於成立法團的含糊地方加以釐清。當這些改善得以落實時，我們才可考慮為可分割業權分數的業主準備一條新的法例。

良好的大廈管理

12. 目前香港約有 38 000 幢私人廈，當中約 14 500 幢已成立法團。政府的政策無疑是盡量鼓勵和協助私人物業擁有人成立法團，以進行有效的大廈管理。然而，成立案法團只是執行大廈管理的眾多方法之一，最重要的還是各業主的主動參與，和跟管理公司有密切聯繫。其實，現在約有 13 000 幢大廈的業主選擇成立非法定組織如業主委員會和互助委員會。這類業主當中，有些經過考慮後決定未必需要成立法團；有些則因無法取得足夠業主

支持以達到條例的規定；有些則因為公契所限（如獨立屋宇屋苑）而無法成立法團。我們不應低估這些由業主自行成立的業主或住戶組織所帶來的好處。原則上來說，只要業主之間、以及業主與管理公司能坦承和無阻的進行溝通，配以政府部門的協助和支援，我們相信良好的居住環境已然創造。

民政事務總署
二零零五年五月