

HAD HQ IV/20/5/31

2123 8391

2147 0984

香港中環昃臣道

立法會大樓

《2005 年建築物管理(修訂)條例草案》委員會秘書

戴燕萍女士

戴女士：

**《2005 年建築物管理(修訂)條例草案》委員會
二零零五年六月二日會議上提出的事項**

《2005 年建築物管理(修訂)條例草案》委員會(委員會)在二零零五年六月二日舉行會議，就政府提交的文件進行討論，並提出若干問題。當局現逐一回應如下：

在獨立屋宇所組成的屋苑成立業主立案法團

[立法會文件第 CB(2)1709/04-05(01)號]

小型的獨立屋宇屋苑和鄉村式屋苑

2. 有委員在會上詢問，為何部分小型的獨立屋宇屋苑或鄉村式屋苑可根據《建築物管理條例》(條例)成立業主立案法團(法團)，而有些卻不可。關於這類屋苑的業主成立法團的問題，元朗振輝花園是一個經典例子。振輝花園建於 18 個地段之上，每地段各有一幢樓高三層的建築物。每一地段分為三份不可分割的平均份數，分別由建築物的地面層、

一樓和二樓的業主擁有。在這情況下，每幢建築物的單位業主，都擁有該建築物所處地段的不可分割部分。此外，雖然每一地段都有各自的公契，但整個屋苑均受一份“公契及管理協議條款”規管。該份契據訂明業主的投票權和其他獲授予的權力，而最重要的，是述明業主擁有的業權份數是按他在整個屋苑(即 18 幢建築物共 54 個單位)所佔的單位數目計算，因此，業主得以符合條例規定的資格。在 *Siu Siu Hing 訴土地註冊處處長*(HCAL 77/2000)一案中，法官表示：

“我認為關於(條例)第 2 條就‘業主’所下的定義，並非表示那些沒有分權共有形式業權的住宅屋宇如振輝花園不可委任管理委員會。該條只是訂明成為業主所需的資格，即該人必須擁有一幅土地的一份不可分割份數。不過，(條例)第 3 條並無載有任何規定，令那些有多重土地業權的屋苑的業主不能協議成立管理委員會……

……我認為“建築物”一詞延伸的定義(在條例第 2 條)明確涵蓋本案的情況。在本案中，振輝花園其餘所有業主均可被視為該花園任何一幢建築物的業主，因為就委出管理委員會而言，振輝花園每一地段都可以把其餘由任何人擁有或管有的地段，視作本身的建築物的單位業主和佔用人共用的地方。因此，可以委出管理委員會的業主，就是振輝花園 18 個地段的業主。”

豪園

3. 在該次會議上，也有委員提出了灣仔區豪園的個案。這個屋苑由七幢住宅樓宇和一個三層停車場組成，共有五份不同的公契。這些公契訂明，各分段的業權份數只分配給該分段上的建築物的單位，換句話說，該分段的建築物的單位業主只擁有該幢建築物的業權份數，而不能享有其他分段上的建築物的權益。與振輝花園不同，豪園沒有總公契或

“公契及管理協議條款”列明業主的業權份數。

4. 豪園的業主沒有就大廈管理事宜(包括成立法團)向灣仔民政事務處求助。根據土地註冊處的資料顯示，豪園最早在一九八八年向土地註冊處申請成立法團，有關申請因為不合乎條例中“建築物”的定義而被拒。隨著條例在一九九三年被修訂後，土地註冊處在詮釋條例第2條中有關“建築物”的定義時，採取較為寬鬆的尺度。因此，土地註冊處在一九九五年接納豪園成立法團的申請(即在振輝花園一案作出判決前)。在法院就振輝花園一案作出裁決後，對於根據條例委任管理委員會有更清晰的指引。因此，大廈如有多過一份公契，應該不能成立法團。

5. 有多於一份公契的建築物大都是在一九八七年地政總署發出《大廈公契指引》之前落成的，當時批地契約中並無規定有關建築物的公契須提交政府審批。這類建築物由多於一幢大廈組成，而各幢大廈可坐落在同一地段內不同分段，或坐落在不同的地段。在某些情況下(如豪園的個案)，這些建築物的每一幢大廈也有一些地方，供鄰幢大廈業主共用。假如兩幢大廈各有公契，而公契條文並非一致，如只成立一個法團，則法團根據不同公契履行大廈管理責任時或會有實際的困難。由於在計算業主於建築物所佔的不可分割業權份數方面欠缺適當的基準，以致業主無法成立法團；如無法釐定業主的不可分割份數，就不能在業主會議上適當地計算法定人數或有效票數。關於各幢大廈的業主如何分擔責任(例如維修費用、管理費等)的問題，便可能會成為主要的爭端。

6. 無論如何，豪園成立法團的情況是與屋苑有多過一份公契有關，而非關乎沒有不可分割份數。

愉景灣

7. 此外，委員也詢問有關離島區愉景灣的情況。有關整個愉景灣的

總公契在一九八零年簽立，而管理整個發展項目的經理人也是根據總公契而委出的。在過去二十五年來，12 個屋苑羣便陸續分期興建，而第 13 個屋苑羣的發展計劃正在進行中。每一個屋苑羣各有獨立分契(但不可牴觸總公契的規定)。根據總公契的規定，發展商擁有整個發展項目超過 70%的不可分割份數，這些份數主要屬於公用地方，例如水塘、碼頭、通路和其他共用設施。換句話說，如沒有取得發展商的支持，個別業主難以根據條例成立法團。

8. 愉景灣在成立法團方面所遇到的困難，並非如一些獨立屋宇屋苑的情況般，關乎可分割份數的問題。

建議把共用設施的共同擁有權當為持有不可分割業權份數

9. 在六月二日的會議上，委員得悉不少獨立屋宇屋苑的業主只擁有屋苑所在地段的一個小分段(以可分割業權份數的形式擁有)，而公用地方的擁有權由發展商保留，業主也獲使用共用設施的地役權、權利和特惠，但須履行某些契諾，如分擔管理開支等。因此，委員建議，如這些業主共享會所等共用設施的擁有權，應可當為持有整個地段的不可分割業權份數，條例也因而對他們適用，使他們可成立法團。

10. 首先，關於上述假設的情況，我們沒有任何實際個案可供參考。事實上，如果屋苑所在地段分為不同的小分段，而個別業主獲配予不同的小分段(通過可分割業權份數方式分配)，則有關業主只是購買了該個小分段而非公用部分／共用設施。因此，業主不可能享有公用部分／共用設施的共同擁有權。第二，即使業主享有這些屋苑內的共用設施的共同擁有權，那就必須有契據或任何在土地註冊處登記的文件列明業主對這些共用設施所擁有的份數。沒有這份契據或法律文件，根本沒有基準可供計算業主所擁有的份數比例。第三，假設確有這份契據或法律文件，但共同擁有權也只適用於共用設施。這便帶出兩個問題：(1)單就共

用設施而言，是否可被視為條例所指的“建築物”；以及(2)在這些情況下成立的法團，是否只適用於共用設施(如果答案是否定的話，便會帶出更為複雜的問題：這些屋苑的個別業主對其小分段所享有的是獨立擁有權，而非共同擁有權，那麼要怎樣才能合理地把共用設施的共同擁有權所獲的不可分割業權份數與業主的獨立擁有權互相關聯？)

其他獨立屋宇屋苑

11. 委員同時也要求當局提供資料，述明哪些獨立屋宇屋苑無法根據不可分割業權份數釐定業主的份數，因而未能成立法團。根據我們從 18 區民政事務處蒐集所得的資料，小型的獨立屋宇屋苑或鄉村式屋苑為數不少，大部分位於元朗、西貢和大埔區，有關屋宇位於屋苑的小分段。此外，南區也有一些獨立屋宇屋苑(大多是高級住宅)。上述屋苑大部分均聘有建築物經理人，或已組成業主／住客委員會。有關的民政事務處並無發現這些屋苑在樓宇管理和維修方面有重大問題。這些屋苑的情況如與上文所述的振輝花園個案相似(即有獨立契據清楚訂明業主的不可分割份數)，便可根據條例成立法團。至於其他屋苑，未能成立法團的原因未必與業權份數有關。據我們所知，部分這類屋苑的業主雖然已獲分配不可分割份數，但有關地段有部分仍未發展／出售，而且根本沒有／仍未分割成土地份數。在另一些情況下，同一個地段可能有不同的公契，因而難以決定該等公契涵蓋的屋宇的業主所需承擔的責任比重；這種情況最常見於新界的小型獨立屋宇屋苑或鄉村式屋苑。由於該等土地契約並不包含公契條文，因此有關公契無須獲地政總署批准。

12. 除了當日會上提及的大埔康樂園之外，我們知道元朗有兩個小型的獨立屋宇屋苑的業主也希望成立法團。這兩個屋苑的單位數目分別為 21 和 45 個，前者的單位業主與管理公司關係欠佳，後者則成立了互助委員會。據我們所知，這些業主現正就本身屋苑的公契條文尋求法律意見。至於元朗錦繡花園的業主，則已於二零零一年成立業主委員會，就

屋苑的管理和維修事宜與建築物經理人緊密合作。

賦權條例的主管當局

13. 有委員在六月二日的會議上建議，條例的主管當局(即民政事務局局長)應獲授權，可向法院申請作出命令，着令獨立屋宇屋苑的業主成立立法團。現行條例第 3 條訂明，主管當局可在由合計不少於 20%份數的業主提出申請下，命令召開業主會議，以委任管理委員會；條例第 4 條進一步訂明，土地審裁處可在擁有份數不少於 10%的業主、或主管當局的申請下，命令召開業主會議，以委任管理委員會。因此，委員所建議的機制其實已經存在。康樂園部分業主(他們聲稱獲擁有 25%份數的業主的 support¹)曾在二零零三年年中，要求主管當局根據條例第 4 條向土地審裁處申請作出命令，着令召開業主會議。由於政府取得的法律意見顯示該等“份數”並非條例所指的不可分割份數，因此政府無法處理有關申請。

未來路向

14. 政府已備悉委員會對獨立屋宇屋苑成立立法團一事的意見。我們會研究有關的立法建議，但這項工作必須待委員會審議有關根據條例委任管理委員會的修訂條文後(而非整項條例草案)，才可展開；這對當局在制定有關獨立屋宇屋苑業主成立立法團的立法建議方面，十分重要。此外，正如我們在上文解釋，獨立屋宇屋苑(包括小型的獨立屋宇屋苑和鄉村式屋苑)面對的不僅是份數方面的問題。部分這類屋苑的業主雖然獲分配不可分割份數，但有關地段卻未獲分配任何土地份數，而原因並不清楚；另一種情況就是同一個地段可能有不同的公契，而這類屋苑的公契又無須事先獲地政總署批准，令問題變得更加複雜。因此，單靠立法容許擁有可分割份數的業主成立立法團，並不能協助這些屋苑業主成立法

¹ 康樂園業主所採用的計算方法，是每名業主按所支付的管理費，每元獲分配一份業權份數。

團。

15. 在民政事務委員會二零零五年四月八日的會議上，委員討論了有關擁有多於一份公契的大廈的問題，並促請政府考慮解決方案，當中包括提供一個修訂公契的機制。我們認為這些問題都是互有關聯的。我們會研究有關問題，同時徵詢律政司、地政總署和土地註冊處的意見，並盡快向民政事務委員會提交報告。

各區大廈管理工作的人力資源分配

[立法會文件第 CB(2)/709/04-05(02)號]

16. 18 區民政事務處各自設有地區大廈管理聯絡小組(聯絡小組)，負責執行有關大廈管理的前線工作。在二零零零年初分期成立聯絡小組時，18 區分為四大組別。各區民政事務處均獲分配額外資源，用以成立聯絡小組；各民政事務專員負責按區內的需要調配人手。

17. 由於資源有限，並考慮到在財政緊絀的情況下未必能夠提供額外資源，本署在二零零三年決定以更公平合理的方式重新分配人力資源。有關安排在該年四月進行，而各區民政事務專員可因應當區的人力資源管理計劃及運作上的需要，作出靈活的安排。當時，本署考慮私人大廈數目、法團數目、居住在私人大廈的人口、有否大廈管理統籌委員會、互助委員會和樓齡超過 30 年或以上的私人大廈數目，為 18 區重新分配資源。

18. 鑑於各區的需要不一，而居民對各項服務範疇的需求也不斷轉變，民政事務專員必須靈活調配人手予以配合，為此，他們可以調配負責大廈管理工作的人員處理其他職務，也可讓負責其他工作的人員處理大廈管理的事宜。我們認為，為確保民政事務專員能迅速採取切合地區

所需的措施，組織架構和人手調配方面必須有足夠的彈性。有些民政事務專員考慮過若干因素(例如：該區的地域、樓齡較高的大廈數目或需要更多服務的大廈數目、法團數目和區內社區的特點等等)，認為由地方小組提供大廈管理方面的服務，比專責小組更為適合。有關的民政事務專員認為，由於地方小組與分區向來合作無間，與區內居民也一直關係良好，因此在運作上而言，讓地方小組同時處理分區內的大廈管理事務，定會發揮更大的作用。因此，雖然有些地區的聯絡小組職員數目較少，但這並不表示當局削減了這些地區內負責大廈管理工作的人手。

19. 除了聯絡主任以外，各區民政事務處聘請的社區幹事也負責不同範疇的職務，包括處理有關大廈管理的事宜。**附件A**的附表載列了社區幹事在 18 區處理有關大廈管理事宜(按工時計算)的情況。

20. 聯絡主任在獲邀出席業主大會後，便會與該大廈管理委員會的主席或秘書聯絡，確定會議議程上有沒有一些可能引起爭論的項目。聯絡主任會優先考慮出席為成立法團而召開的業主大會，因為這些業主大會涉及技術上的細節，而社區幹事有時或會陪同聯絡主任出席會議，提供協助。如有關大廈是一個大型發展項目，並會有數百／千名業主出席業主會議，那麼，聯絡主任也會出席會議。聯絡主任只會在預期業主大會所討論的是容易處理的事項而他本人又未能抽空出席的情況下，才會委派社區幹事代其出席。在這情況下，聯絡主任會事先向社區幹事詳盡介紹有關大廈的背景、會議的議程項目和政府政策。社區幹事如在會議上須就一些不可預知的事宜徵求意見，可通過電話諮詢有關的聯絡主任。

21. 由於社區幹事在大廈管理的工作上發揮一定作用，因此，我們有責任為他們提供足夠的培訓，確保他們能夠勝任。我們為這些社區幹事所提供的訓練課程，內容包括成立法團的基本知識、大廈管理和維修，以及對條例的認識等等。此外，我們不時向社區幹事派發法院判詞、程

序指引等書面指引和參考資料，並為所有參與大廈管理工作的社區幹事編製了一套綜合資料。各區民政事務專員也為他們安排了在職訓練和簡介會，並提醒他們注意區內的一些特別情況，確保他們妥為執行職務。

立法會秘書處申訴部所處理的大廈管理投訴個案

[立法會文件第CB(2)1726/04-05(01)號]

22. 立法會秘書處申訴部處理的投訴個案大致可以分為下列類別：

- (a) 業主委任代表
- (b) 在業主會議上委任管理委員會的程序
- (c) 法團的採購安排
- (d) 法團的財政安排
- (e) 有關物業管理公司的事宜
- (f) 業主索取法團文件副本的權利
- (g) 在業主、發展商和經理人之間分配不可分割業權份數和管理份數的不公平情況
- (h) 業主會議上聯絡主任的角色
- (i) 解決大廈管理糾紛的其他方法

23. 其中一些投訴可以通過修訂條例解決，有些則可通過非立法的方式解決。我們已針對上文第(a)至(f)項的問題，提出了條例草案，以修訂條例的有關條文。至於第(g)項，地政總署已修訂《大廈公契指引》，訂明不可分割的業權份數和管理份數應按相同的基準分配，也即是以建築樓面面積來釐定。有關詳情，請參閱已提交《建築物管理條例》檢討工作小組委員會審議的立法會第CB(2)1839/01-02(01)號文件。至於第(h)項，我們發覺市民對聯絡主任的角色有所誤解，因此，我們在二零零三年三月印發一本小冊子，當中清楚訂明民政事務總署在私人大廈管理工

作方面的角色，以及聯絡主任在業主會議中所擔當的角色。至於第(i)項，詳情請參閱有關“解決大廈管理糾紛的其他方法”的文件，該文件已提交條例草案委員會。

委任代表

24. 關於在條例載列委託書標準格式的建議，已在《建築物管理條例》檢討工作小組委員會二零零四年二月六日和三月四日會議上討論(見立法會文件第 CB(2)1193/03-04(01)號和第 CB(2)1518/03-04(01)號)。這項建議旨在讓業主有權選擇委託代表出席業主會議並於會上投票，抑或純粹代其出席該會議。因此，從草擬法例的角度來看，這項建議是可行的。

25. 這項建議是參考《公司條例》(第 32 章)而擬備的，不同之處只是後者在委任代表方面給予股東更大的靈活度。《公司條例》第 114C(6)條訂明，如發予公司成員任何委託書，以委任代表出席公司的會議並表決，則該委託書須使該成員能按照其意向，指示該代表就每項決議投以贊成或反對票。該條例附表 1 的 A 表第 72 和第 73 段，分別列明容許／不容許成員贊成或反對決議的委託書格式，並訂明委任代表的文書格式如“依照在情況容許下盡可能與該格式近似的格式”在法律上也可接受。

26. 不過，小組委員會委員曾於會上指出，容許業主作出這個選擇，會使委託書成為投票書，因而增加管理委員會在點算票數方面的工作負擔，尤其是當業主須在會上表決是否修訂議程所列的決議時(條例附表 3 第 3(8)段提述可修訂決議)，更會加重管理委員會的工作。其實，我們自二零零二年八月起已提供委託書範本供業主參考，假如法定格式給予業主太大的彈性，便會令人質疑是否使用供業主參考的委託書範本(非法定格式)也可以達到同一目的。考慮過小組委員會各方面的意見後，並深信業主應慎重考慮委託其信任的人作為代表，我們在條例草案中提交了現時的建議(即新訂的附表 1A)。

27. 根據現時條例草案所載的建議，只有法例規定的標準委託書格式才會獲得承認，其餘即使是業主委託律師發出的授權書，也不會獲得承認。

28. 儘管如此，我們仍會考慮有關委託書格式的意見，並歡迎條例草案委員會委員提出意見。

與團體代表會晤

29. 關於條例草案委員會邀請各分區委員會就修訂建議提交意見書和作口頭陳述一事，我們已請 18 區民政事務處代為轉告。

民政事務總署署長

(張馮泳萍 代行)

二零零五年六月二十日

Man-hours of Community Organizers Undertaking Building Management Duties in Districts for the Financial Year 2004 - 2005

十八區內負責大廈管理事宜的社區幹事於二零零四年至二零零五年財政年度的工作時數

	C&W 中西區	E 東區	KC 九龍城	KT 觀塘	SSP 深水埗	S 南區	WC 灣仔	WTS 黃大仙	YTM 油尖旺
Number of Man-hours of Community Organizers Undertaking Building Management Duties 負責大廈管理事宜的社區幹事的工作時數	22 399	16 847	6 497	4 677	8 278	1 977	22 069	3 000	28 766

	Is 離島	K&T 葵青	N 北區	SK 西貢	ST 沙田	TP 大埔	TW 荃灣	TM 屯門	YL 元朗	Total 總計
Number of Man-hours of Community Organizers Undertaking Building Management Duties (con't) 負責大廈管理事宜的社區幹事的工作時數 (續)	6 300	3 194	7 807	3 175	7 627	9 505	8 956	9 100	10 709	180 883