

有關<<2005 年建築物管理(修訂)條例草案>>的意見提交書

香港業主會會長 余慶雲
二零零五年六月廿五日

香港業主會就有關<<建築物管理條例>>所訂的部份條文並不認同，並呼籲政府從速立法，修訂有關漏洞。

一、就上述條例所訂有關終止委任“根據公契委任的大廈經理人”的修訂建議，本人具如下的意見：

目前市場的做法，地產發展商在某個發展項目，完成時便制訂大廈公契，在一般情況下，公契經首位買家(發展商)簽署後，後來的買家再無討論公契的機會和權利，而且還受該公契的約束。這種不公平的現象，使小業主們受到不公平乃至不公義的待遇，更引起與大業主的紛爭。

更有甚者，大業主(發展商)以公契指定與其關係密切的物業管理公司來管理有關物業，而且簽訂長達 20 年的服務合約，令小業主無權轉換其他物業管理公司，如須更換管理公司，便須要有 50% 以上的業權才可更改公契；但如該物業發生嚴重事故時，該指定的物業管理公司有機會預早撤離，而所有責任只有一般業主承擔，這是否公平？

在制訂公契時，大業主佔有業權份數較多，如該物業的公契部份(包括商場、停車場以致外牆等)的發展商和擁有權，因此使大業主保有對該物業有舉足輕重的發言權和影響力。有關物業的地租、管理和維修等費用亦須由小業主共同分擔，但却無權分享有關的收益(如外牆廣告等)。以上種種僅是不公平的冰山一角！

由於小業主對擁有長期合約的管理公司「無法解僱」的關係，於是這些管理公司可以隨意增加管理費，與相熟的分判商如清潔公司、電梯公司、水電冷氣公司、消防公司等串通，將維修費報大數，以致大廈赤字纍纍，令到一班小業主苦不堪言，本會的大部份會員對此有很深刻的痛！為什麼在今時今日香港還可以容忍這種情形發生？

二、一九九四年，香港仔添喜大廈發生致命意外，法庭在一九九九年裁定涉案之一的被告——添喜大廈業主立案法團須負上法律責任。其後，高等法院在二零零四年十一月頒令法團清盤，2500 萬元的賠償金最終落在全部小業主身上，事件引起社會極大的迴響。

有會員向本會投訴，由於其所居住的大廈有僭建物，又或者由於該座大廈樓齡太高而不獲保險公司受保，請問政府如何可作出保險安排？如找不到保險公司受保最終責任是否落在小業主身上？政府在這個問題上，是否有不可推卸的社會責任？

建議

1. 基於以上原因，香港業主會呼籲政府修改法例，放寬終止委任公契經理人的現行規定，杜絕這些發展商及管理公司的不公義行為，提高透明度，使無助的小業主得到法律的保障。
2. 本會希望民政事務總署積極與保險業界進行商討，強制保險公司為盡社會責任接受任何樓齡、任何狀況的樓宇購買第三者保險。如保險業界不能作出相關服務，則政府有責任設立基金，以協助小業主支付有關賠償。