

**《2005 年建築物管理(修訂)條例草案》委員會
二零零五年六月二十三日會議上提出的事項**

在二零零五年六月二十三日的法案委員會會議上，委員討論了政府就蔡素玉議員的函件(立法會 CB(2)1709/04-05(04)號文件)所作的回覆(立法會 CB(2)1885/04-05(03)號文件)，並提出了幾個問題。本文件載述政府對這些問題的回應。

防止同一幢建築物成立多於一個業主立案法團

2. 委員普遍關注《建築物管理條例》(條例)是否載有足夠的條文，以防止同一幢建築物成立多於一個業主立案法團(法團)。

3. 條例第 7 條規定，妥為委任的管理委員會須在獲委任後 28 天內向土地註冊處處長申請將各業主根據條例註冊成為法團。根據條例第 8 條，土地註冊處處長如信納有關的法律規定已獲遵守，即須發出註冊證書。由發出註冊證書當日起，當其時的業主即成為一永久延續的法人團體，而獲委任的管理委員會即當作為該法團的第一屆管理委員會。此外，條例第 16 條訂明，建築物業主成立為法團後，業主所具有的與建築物公用部分有關的權利、權力、特權、職責，須由法團而非業主行使及執行。綜合上述各項條文，足見每幢建築物只可成立一個法團。

4. 在行政方面，土地註冊處處長只會根據條例第 8 條，向每幢建築物發出一張註冊證書。土地註冊處已設立有效的機制，防止為同一幢建築物註冊多於一個法團。該處備存了登記冊，記錄所收到的法團註冊申請。在處理申請時，土地註冊處處長會把有關建築物的名稱和

地址與登記冊的資料互相核對，以確保同一幢建築物只有一個法團獲得註冊。在審批每宗申請時，都會根據個別情況考慮。

5. 須強調的另一點是，在條例中的“建築物”¹一詞，不單指建築物本身，而是包括建築物所在的土地。此外，建築物(連同土地)須由業主及佔用人共同擁有或共同享用。有關業主共同擁有權(或共同享用權)的依據，載於建築物的公契內。因此，較確切的說法是，業主只可按一份公契成立一個法團。

6. 部分委員指出或會有數批業主(各擁有份數不少於 5%)同時根據條例第 3 條籌備業主會議，並詢問政府可否制定相應的措施，處理有關情況。我們認為這並不切實可行。條例第 3 條訂明，委任管理委員會的業主會議，可由合計擁有份數不少於 5%的業主召開。雖然在大多數情況下這都是成立法團的第一步，但首批擁有 5%份數的業主卻不一定符合現有／修訂的第 3(2)(b)條的規定，即委任管理委員會的決議獲總共擁有份數不少於 30%的業主支持。因此，我們不能通過法例條文或行政措施，指明只有首批擁有 5%份數的業主才可向土地註冊處處長註冊(不論是首批根據條例第 3 條召開業主會議的業主，或是首批向民政事務處申請豁免查冊收費證明書的業主)。

¹ 根據條例第 2 條，“建築物”指 —

(a) 包括地庫或地下停車場在內共有 2 層或多於 2 層的建築物，單位數目不限；

(b) 該建築物所在的土地；

(c) 以下的其他土地(如有的話) —

(i) 與該建築物或土地屬同一擁有權者；或

(ii) 與根據第 II 部委任管理委員會或與申請委任管理委員會有關時，由任何人為該建築物各單位的業主及佔用人的共同使用、享用及利益(不論是否獨有)而擁有或持有者。

豁免召集人土地查冊費

7. 這個問題關乎民政事務總署資助有意成立法團的業主進行土地查冊的安排。部分委員關注到民政事務總署如何確保：(1)業主會在享用免費查冊服務後交還土地查冊記錄；(2)業主不會利用查冊記錄作商業用途；(3)土地查冊記錄包含最新的資料。

8. 民政事務總署首先會要求申請豁免查冊費的業主簽訂承諾書，承諾在申請獲得批准以及豁免查冊收費證明書發出後 60 天內，以召集人身分就委任管理委員會召開業主會議。無論能否成立法團，有關業主均要承諾在上述 60 天期限屆滿後交還查冊記錄(獲民政事務專員延長期限者除外)。業主同時必須承諾，該等查冊記錄只會用作成立法團。此外，承諾書會清楚訂明查冊記錄屬政府擁有。有關的申請表及承諾書載於附件。

9. 承諾書對業主具有法律約束力。業主如未能遵從承諾書的條款，政府可提出民事訴訟。

10. 民政事務總署無法保證所提供的土地查冊記錄包含最新的資料。首先，根據《土地註冊條例》(第 128 章)的規定，文書只須在簽立後一個月內於土地註冊處予以註冊；第二，召集人須至少在業主會議日期 14 天前向土地註冊處取得查冊記錄，以便向業主發出通告；第三，假如首批業主在業主會議上未能委出管理委員會，其後又有業主擬召開另一次業主會議，則早前取得的查冊記錄，便不能反映自土地註冊處發出該等記錄後可能出現的業權轉變情況。關於這點，我們會向有關的業主解釋清楚。

11. 政府也察覺到上述安排有不足之處，但由於涉及公帑，我們實在無法為任何擁有 5%份數並有意召開業主會議的業主免費提供上述服務。民政事務總署現行的安排，是豁免每座大廈的土地查冊費一次。土地查冊記錄是公開的記錄，可在土地註冊處索取，查冊費為每個單位 15 元。業主如擬成立法團，可隨時向該處索取查冊記錄。除了民政事務總署所提供的一次過免費服務之外，香港房屋協會最近也推出了一項資助計劃，協助業主成立法團。我們希望這項計劃能幫助業主從土地註冊處取得最新的查冊記錄。

由法人團體擔任召集人

12. 有委員詢問，如有關的業主為法人團體，那麼應由何人擔任業主會議的召集人以委任管理委員會。關於這點，條例已載有條文，提述有關業主是法人團體的事宜。條例附表 2 第 11(1)段訂明，凡業主乃法人團體而獲委任為管理委員會委員(即使公契有用意相反的條文²)，該法人團體可委任該團體的董事或其他高級職員，或其他個人，作為其代表，猶如該獲授權代表乃以其本身的權利作為管理委員會委員一樣。此外，建議修訂的附表 3 第 4(2)段訂明，如業主是法人團體，委任代表的文書須(即使其章程另有規定)蓋上其印章或印戳並由獲該法人團體就此而授權的人簽署。

13. 如有關業主為法人團體，該法人團體可委任該團體的董事或其他高級職員，或其他個人，作為其代表，然後由該代表擔任業主會議的召集人。如根據條例第 3(1)(a)條的規定，由按照公契管理建築物的

² 條例附表 2 第 11(1)段所載“即使公契有用意相反的條文”的字句，實屬冗贅，因此已在條例草案中刪除。

人³(大部分是公司)召開業主會議，有關條文也適用。據我們所知，很多業主會議都採用這個做法，至今並未遇到任何問題。

業主成立法團的權利

14. 部分委員詢問條例是否載有條文，保障業主成立法團及委出新管理委員會的權利。

15. 首先，條例第 34J(1)條訂明，公契或其他協議的條文的實施，並不妨礙任何建築物的業主根據條例註冊為法團，而任何此等條文也屬作廢及無效。

16. 現行由地政總署發出的《大廈公契指引》規定，大廈經理人如獲業主委員會或法團(如已成立的話)批准，可訂立大廈守則(指引第 13 段)，該等守則不可與大廈公契相牴觸。根據公契，大廈經理人一般有責任管理大廈，包括令業主／住客免受滋擾。據我們所知，部分物業管理公司訂立大廈守則，以規管業主所進行的宣傳活動(例如派發傳單和進行家訪)，理由是有些業主／住客會認為該等活動構成滋擾。我們認為個別宣傳活動是否構成滋擾，應交由業主本身作決定。因此，業主要保障本身權益，便應盡早成立業主委員會或法團，以確保議決的大廈守則符合大多數業主的意願。現行的《大廈公契指引》訂明，大廈經理人必須盡快召開第一次業主會議，在任何情況下，會議日期不得遲於公契簽訂日期後九個月。大廈業主必須在該次會議上委任一名主席及業主委員會，或者是委出管理委員會以根據條例成立

³ 根據《釋義及通則條例》(第 1 章)第 3 條，“人”、“人士”、“個人”、“人物”、“人選”(person)包括法團或並非法團組織的任何公共機構和團體，即使這些詞語出現於訂出罪行或與罪行有關的條文內，或出現於追收罰款或追收補償的條文內，本定義也適用。

法團(指引第 10 段)。

17. 法團成立後，業主如不滿管理委員會的工作表現，可根據條例附表 3 第 1(2)段，要求主席召開法團的業主大會，並可在會上決議委任管理人並解散管理委員會。假如這方法並不可行，業主也可根據條例第 31 條，向土地審裁處申請解散管理委員會和委任大廈的管理人。

中止業主會議

18. 有關中止業主會議的事宜，詳載於政府提交的文件 — “二零零五年七月十二日會議上提出的事項 — 委任代表” [立法會 CB(2)2617/04-05(03)號文件]。該文件已發給委員參閱。

有關條例的主要修訂一覽表

19. 我們已把條例的主要修訂建議一覽表 [立法會 CB(2)2192/04-05(03)號文件]提交委員參考。

民政事務總署

二零零五年九月

致香港特別行政區政府
(_____區民政事務處代收)

申請豁免業權查冊收費

*本人/我們謹此聲明，*本人/我們是_____ (大廈名稱)的業主，佔該大廈不少於百份之五的業權份數。*本人/我們現正按照建築物管理條例(香港法例第 344 章)第 3 條，籌組成立業主立案法團(以下稱法團)。*本人/我們承諾會出任成立法團的業主大會之召集人，以委任管理委員會。有關大廈資料如下：

大廈名稱: (中文)_____

(英文)_____

大廈地址: (中文)_____

(英文)_____

為進行有關籌組法團的工作，*本人/我們需向土地註冊處索取上述大廈全部業主有關業權的資料。現向貴處申請一份豁免上述大廈的業權查冊收費證明書。倘蒙貴處批准，請將該證明書交下述人仕，其個人資料如下：

姓名: (中文)_____

(英文)_____

聯絡電話: : _____

* 請刪去不適用者

** 如適用者

日期： 年 月 日

致香港特別行政區政府
(_____區民政事務處代收)

向民政事務處申請豁免業權查冊收費

承諾書

因着香港特別行政區政府同意處理本人/我們就豁免業權查冊收費證明書之申請，*本人/我們謹此承諾在於_____民政事務處批准該申請並發出該證明書當日起計的六十天內，前往土地註冊處索取有關的業主資料，並以**召集人身份**召開業主大會以委任管理委員會。不論法團能否順利成立，*本人/我們也會在該六十天期限屆滿後，將上述大廈的全部業主資料交回_____民政事務處。*本人/我們同意此等業主資料乃政府所擁有，並承諾在_____民政事務處所取得的業主資料，只能用作籌組法團事宜，不得作其它用途。*本人/我們及其他籌組法團的業主在處理有關業主資料時，必定遵守個人資料(私隱)條例的各項規定。現附上上述大廈公契副本及*本人/我們的個人資料如下：

座/樓/室	業主姓名/**公司註冊名稱及號碼	簽署 / **公司印章	聯絡電話	所佔業權份數

* 請刪去不適用者

** 如適用者

(備註：如此頁不敷應用，請另行加頁)

日期： 年 月 日

收集資料目的說明

收集資料的目的

1. 根據這份表格所提供之個人資料，會應用於《建築物管理條例》(香港法例第 344 章)第 3 條有關組織業主立案法團部份。

資料轉移對象類別

2. 你在這份表格所提供的個人資料，可能會為上文第 1 段所述目的而向政府其他各局、部門，以及其他有關人士和團體披露。

查閱個人資料

3. 根據《個人資料(私隱)條例》第 18 及 22 條，以及附表 1 第 6 原則的規定，你有權查閱及改正個人資料。你查閱資料的權利，包括索取你在這份表格所提供的個人資料的副本。

查詢

4. 如對這份表格所收集的個人資料有任何查詢，包括要查閱或更改資料，應與個別民政事務處人員聯絡。