

《2005年建築物管理(修訂)條例草案》委員會

獨立屋宇屋苑的業主 成立委員會(非業主立案法團)的建議

背景

1. 《2005年建築物管理(修訂)條例草案》委員會在二零零五年十一月十日舉行會議，討論立法會文件“二零零五年六月二日會議上提出的事項 — 在獨立屋宇所組成的屋苑成立業主立案法團”(CB(2)2017/04-05(02))和“政府當局對湯家驊議員就獨立屋宇屋苑成立業主立案法團所提建議的回應”(CB(2)300/05-06(01))。委員要求政府當局考慮設立機制，讓獨立屋宇屋苑的業主成立委員會，令他們在管理這些屋苑的公用部分／設施方面有更大的決定權。委員認為，這類委員會無須具有與根據《建築物管理條例》(條例)成立的業主立案法團(法團)相同的權力及職能。本文件載列政府當局對此事的看法，並徵詢各委員對未來路向的意見。

考慮事項

2. 如要設立機制，讓獨立屋宇屋苑的業主通過立法途徑成立委員會，首先須考慮兩個基本問題：(i)這類委員會應該擁有甚麼權力以及承擔甚麼職責和法律責任；(ii)這類委員會應該如何成立？

(I) 建議的委員會應該擁有甚麼權力以及承擔甚麼職責和法律責任？

3. 我們已在立法會文件第CB(2)300/05-06(01)號闡釋，獨立屋

宇屋苑(尤其是康樂園)的公用部分大都不屬於個別小分段(或屋宇)的業主或任何業主，這些所謂的“公用部分”仍屬發展商的私人物業。有鑑於此，任何日後成立的委員會均無權管理和維修這些“公用部分”(雖然這是一般法團的主要職能)，否則便可能會侵擾他人的物業權。我們認為，只要這類委員會不侵擾屋苑發展商或任何業主的物業權，上述建議在法律上是可行的。

4. 條例第 34 條訂明，在法團清盤時，業主須負共同及各別的法律責任，各按其擁有的份數出資，使法團資產的數額足以清償其債項及債務。對擁有不可分割業權份數的多層大廈業主來說，無論如何，他們都是大廈所坐落土地的共同擁有人。因此，不論他們是否已成立法團，他們都須共同及各別承擔有關土地所附帶的法律責任。然而，對擁有個別地段／小分段／可分割業權份數的獨立屋宇屋苑業主來說，他們的情況則有所不同。擁有個別小分段(或屋宇)的業主，由於並無與屋苑的其他業主共同擁有屋苑的土地／物業，他們[以及屋苑所有其他個別小分段(或屋宇)的業主]應考慮自己是否願意承擔額外的法律責任。

5. 關於根據條例成立的法團，其權力、職責和法律責任載於附件A，以供委員參閱。**現請委員考慮這些權力、職責和法律責任對獨立屋宇屋苑業主所成立的委員會是否適用。**

6. 除法團之外，條例也訂明業主委員會¹的運作方式。根據條

¹ 條例附表 8 訂明業主委員會的運作方式。然而，條例沒有訂明業主委員會的組成方式。

例第 34D 條的規定，就一座建築物而言，如未有委任管理委員會，“業主委員會”指就該建築物而根據及按照公契成立的業主委員會(不論其名稱為何)。

7. 關於業主委員會的權力、職責和法律責任的條文，主要載於條例第 VIA 部及附表 7。這些條文都是必須隱含地納入所有公契的強制性條款，當中大部分是規管大廈經理人的條文。換言之，不論大廈業主是否已成立法團，大廈經理人均須遵行附表 7 所載的強制性條款，包括製備預算、保存帳目等規定。

8. 關於條例第 34D 條所提述的業主委員會，其權力、職責和法律責任載於附件B，以供委員參閱。***現請委員考慮這些權力、職責和法律責任對獨立屋宇屋苑業主所組成的委員會是否適用。***

(II) *建議的委員會應如何成立？*

9. 當建築物業主同意成立法團後，法團便在管理和維修屋苑方面擁有許多法定的權力、職責和責任。在行使權力和分擔責任時，必須依據用以計算業主份數的適當基準。這正是康樂園這類公契沒有訂明分配任何份數給業主的獨立屋宇屋苑，無法根據條例成立法團的主要原因之一。

10. 至於從政策和法律角度來看，當局能否同意採用另一個基準來計算獨立屋宇屋苑業主的份數，以便他們成立建議的委員會，主要視乎該委員會的權力、職責和法律責任範圍而定。畢竟，如果業主原先並不是共同擁有公用設施，容許他們組成一個法律實體，便可能意味到業主要負上一些他們在該實體成立之前無須承擔的責任。不過，為了方便進行討論，我們暫且假設採用另一個基準來計算業主的份數

是可以接受的。

11. 關於如何成立建議的委員會，委員會曾提出三個方案，分別為(i)“一名業主一票”基準；(ii)“一小分段一票”基準；和(iii)“按小分段面積分配票數”基準。

12. 理論上，獨立屋宇屋苑的業主可以採用“一名業主一票”的基準。如採用這個方案，便可提供基準以計算業主的份數，同時能夠解決向發展商分配份數的問題。根據“一名業主一票”的基準，擁有所謂“公用部分”的發展商就如其他業主一樣，只有權投一票。至於發展商是否接納這項建議，則是另一個問題。

13. 我們已在立法會文件第 CB(2)300/05-06(01)號闡釋，即使採用“一小分段一票”和“按小分段面積分配票數”的基準，康樂園的業主也無法根據條例成立法團。不過，現在會上討論的並不是成立法團的問題，而只是成立一個權力、職責和法律責任都有限的委員會，我們可以重新討論有關的建議。然而，與“一名業主一票”的基準有所不同，採用這兩個基準不能解決如何計算發展商份數的問題。

14. ***請委員考慮上文所建議由獨立屋宇屋苑業主組成的委員會應如何成立***，以及這個委員會日後在運作方面應否採用相同的機制(即：業主通過決議的投票機制)。

面對的困難

15. 除了上文提出的兩個基本問題外，我們也發覺在實施建議方面會有以下的困難：

(a) 獨立屋宇屋苑的業主(包括康樂園業主)未必會接受建議：

- 康樂園的業主成立了康樂園業主聯誼會(聯誼會)，該會是一個具諮詢性質的業主組織²。聯誼會雖然並不是條例第 34D條承認的業主委員會，但向來都與經理人緊密合作，保持和諧的工作關係。除非業主成立的委員會具有如法團所擁有的廣泛權力，否則對業主而言，目前的情況不會有多大改變³。
 - 康樂園不同小分段(或屋宇)的面積差距甚大⁴，如業主的屋宇／單位較大，他們會否同意與面積較小的屋宇／單位業主一樣只擁有一票(即上文第 11 段所列的方案(i)和(ii))，實在令人十分懷疑。
- (b) 發展商⁵未必會接納建議(特別是有關成立委員會的程序，不論委員會是按上文第 11 段所列的方案(i)、(ii)或(iii)成立)。
- (c) 無論是上文第 11 段所列的方案(ii)或(iii)，都未能解決公用部分可獲分配多少份數的問題(不論公用部分是否由發展商保留)。
- (d) 關於上文第 11 段所列的方案(i)和(ii)，委員須考慮擁有多於一個屋宇／單位／小分段的業主是否也只有一票。

² 康樂園的公契並沒有就成立業主委員會訂立條文，因此由部分業主成立的康樂園業主聯誼會，並不是條例第 34D條所指的“業主委員會”。

³ 這裏要指出業主其中一項主要關注的問題，就是管理費的水平。根據香港物業管理公司協會有限公司提供的資料，中價至高價物業的管理費為每平方呎 1.5 元至 3.8 元；據康樂園物業經理人表示，屋苑現時的管理費約為每平方呎 1.1 元至 1.5 元。另一同類型屋苑－錦繡花園的管理費約為每平方呎 0.7 元至 1.1 元。假如這兩個獨立屋宇屋苑成立法團或委員會，委員可考慮有關管理費水平是否有改善空間。

⁴ 根據土地註冊處提供的總綱發展藍圖，康樂園有至少六類屋宇；而地產代理的資料則顯示有關屋宇／單位的面積由 879 平方呎至 3 500 平方呎不等。

⁵ 根據土地註冊處提供的總綱發展藍圖，整個康樂園地段共佔地 51 097 公頃，其中 38 472 公頃為住宅區。據粗略估計，整個地段有大約 25%由發展商擁有。

- (e) 在康樂園，除獨立屋外，還有一些多層建築物⁶。上文第 11 段所列的方案(ii)和(iii)並不能把這些業主包括在內。
- (f) 我們已在立法會文件第CB(2)1709/04-05(01)號—“*在獨立屋宇所組成的屋苑成立業主立案法團*”和文件第CB(2)2017/04-05(02)號闡釋，引致這些屋苑難於成立法團的法律問題，源於它們並沒有一份總公契向業主分配份數和/或建築物所座落的土地並沒有不可分割業權。文件所載建議(即提供一個分配份數的機制)如要適用，有關的屋苑至少要有總公契。如屋苑訂立了總公契，就意味到即使屋苑以小分段而非不可分割業權份數的方式出售，整個屋苑也可視作單一屋苑管理和維修。這正是康樂園(約有1000間屋宇／單位)和錦繡花園(約有5000間屋宇／單位)的情況。不過，在新界的小型獨立屋宇屋苑或鄉村式屋苑，不一定有訂立總公契。這些屋苑內的一些個別屋宇，有些是各有不同的公契規管。由此可見，這些屋宇根本並不是視作單一屋苑管理和維修。因此，上述有關獨立屋宇屋苑業主成立委員會的建議並不適用於這些情況⁷。這也引起一個問題，就是有關的建議只適用於康樂園和錦繡花園這類屋苑，如落實推行的話，是否符合整體的公眾利益。

⁶ 康樂園一共有 12 個分段，其中有兩個(合共 10 個小分段)建有這類多層建築物(全都是四層高的建築物)。這 10 個小分段各有分契規管。根據這些分契，這些小分段的共同擁有人(應有 62 名共同擁有人)均獲分配不可分割業權份數，情況就如普通的多層建築物一樣。在成立建議的委員會的業主會議上，這 62 名共同擁有人應有多大的投票權，也是須予考慮的。

⁷ 當局現正另行擬備文件，闡述有關容許受多於一份公契規管的建築物業主根據條例成立法團的建議。

草擬法例事宜

16. 至於當局應否把有關的建議納入現行條例，還是另行立法，須視乎委員會的權力、職責和法律責任範圍而定。如把建議納入現行條例內，便要相應修訂條例和加入新的條文，其中包括就條例第 2 條有關“業主”、“建築物”、“單位”、“份數”等詞語的定義作出重大或根本的修訂，並須在條例中加入新的條文／附表，訂明擬議委員會的成立程序、組成和運作、委員會成員的委任條款、委員會的權力、職責和法律責任，以及委員會與現時管理屋苑的人士或組織(如有的話)的關係等等。

未來路向

17. 我們徵詢過委員的意見後，會繼續與有關部門磋商，定出實施上述建議的細節。我們也會就有關事宜諮詢獨立屋宇屋苑的業主、地產和物業管理業界以及專業團體。由於有關的建議涉及複雜的問題，而且要進行廣泛諮詢，因此我們不建議把有關的修訂項目納入《2005 年建築物管理(修訂)條例草案》。如委員和當局能就有關的立法機制達到共識，我們預計諮詢過程需時約六個月。視乎諮詢的結果，我們預計草擬有關的條例草案需時約六至九個月。

徵詢意見

18. 請委員就上述事宜提供意見。

民政事務總署

二零零五年十二月

業主立案法團的權力、職責和法律責任

根據《建築物管理條例》成立的業主立案法團的主要權利、職責和法律責任如下：

- (a) 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，並即可以註冊證書所指明法團的名義起訴和被起訴，而在條例規限下，亦可進行及容受一切其他作為和事務，猶如法人團體可合法進行及容受的一樣。(第 8(2)(a)條)
- (b) 法團會議可通過有關公用部分的控制、管理、行政事宜或有關該等公用部分的翻新、改善或裝飾的決議，而該決議對管理委員會和全部業主均具約束力。(第 14(1)條)
- (c) 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；而業主所負有的與建築物公用部分有關的法律責任，亦須針對法團而非針對業主執行。(第 16 條)
- (d) 法團須使公用部分和法團財產維持良好合用的狀況，並保持清潔。(第 18(1)(a)條)
- (e) 法團須在公職人員或公共機構行使任何條例所賦權力，命令或要求就公用部分進行某項工作時，遵照辦理。(第 18(1)(b)條)
- (f) 法團須採取一切合理必需的措施，以執行公契(如有的話)載明有關建築物的控制、管理、行政事宜的責任。(第 18(1)(c)條)
- (g) 法團可僱用並付酬予員工，以達致與法團根據條例或公契(如有

的話)而有的權力或職責有關的任何目的。(第 18(2)(a)條)

- (h) 法團可支付津貼予主席、副主席、秘書、司庫及其他擔任管理委員會職位的人。(第 18(2)(aa)條)
- (i) 法團可聘請並付酬予會計師，以審計法團帳簿及擬備年度收支表和資產負債表。(第 18(2)(b)條)
- (j) 法團可聘請並付酬予經理人或其他專業機構、專業商號或專業人員，以由其代表法團執行法團根據條例或公契(如有的話)而有的職責或權力。(第 18(2)(c)條)
- (k) 法團可為建築物或其任何部分購買火險或其他保險，並保持各項保險生效，保額則以能使建築物恢復原狀所需款額為準。(第 18(2)(d)條)
- (l) 法團可購買、租賃或以其他方式獲取動產，作為公用部分的設施，以供業主享用，或藉以符合公職人員或公共機構為施行任何條例而作出的規定。(第 18(2)(e)條)
- (m) 法團可在公用部分設置並保養草地、園圃及遊樂場。(第 18(2)(f)條)
- (n) 法團可對公用部分進行任何翻新、改善或裝飾工程(視屬何情況而定)。(第 18(2)(fa)條)
- (o) 法團可就業主有共同權益的任何其他事務，代業主行事。(第 18(2)(g)條)
- (p) 如公契規定，業主如沒有繳付公契所訂應付的任何款項，某人即可將該業主的土地權益出售，或於土地註冊處針對該業主的

權益註冊一項押記，則儘管公契的條文有所規定，法團而非該人亦可循同樣方式，受同樣條件的限制，行使上述出售土地權益或註冊押記的權力，猶如法團乃公契所提述的人一樣。(第 19(1)條)

- (q) 法團須設立並維持一項常用基金。法團可設立並維持一項備用基金。法團須開立一個有利息的戶口，而只將該戶口用於建築物管理方面。(第 20 條)
- (r) 法團在根據公契(如有的話)或條例行使權力或執行職務上所需的供應品、貨品或服務，其取得須符合與上述取得有關的工作守則所指明的標準及準則。(第 20A(1)條)
- (s) 如業主應付的任何款額到期應付給法團一個月後仍未繳付，而該業主並無佔用有關建築物的單位，則法團可將一份致送單位佔用人的書面通知送達該單位佔用人，向其追收該款額，而無損於任何針對該業主進行訴訟的權利；如此，該單位佔用人隨即負有向法團繳付該款額的法律責任。(第 23(1)條)
- (t) 管理委員會須備存恰當的帳簿或帳項紀錄及其他財務紀錄，並製備收支表及資產負債表，兩者均須在業主周年大會上提交法團省覽。(第 27(1)條)
- (u) 法團須就公用部分及該法團的財產與保險公司訂立第三者風險保險單，並須保持該保險單有效。(第 28 條 — 尚未實施)
- (v) 法團可根據《公司條例》第 X 部的條文清盤，猶如其乃該條例所指的非註冊公司一樣。法團清盤時，業主須負共同及各別的法律責任，各按其擁有的份數出資，使法團資產的數額足以清

償其債項及債務。(第 33、34 條¹)

- (w) 管理委員會委員可在給予單位業主或佔用人合理通知後，為條例所指明的目的在任何合理時間內進入該單位。(第 40 條)
- (x) 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。法團是指明可開始進行任何法律程序的人。(第 45 條)
- (y) 法團可藉各業主通過的決議，決定否決經理人擬備的預算。直至另一預算送交或展示且並無被否決為止，該財務年度的管理開支總額，須當作與前一財務年度的管理開支(如有的話)總額連同一筆經理人所釐定的不超過該總額 10%的款額一樣。(附表 7 第 1 段)
- (z) 如法團藉業主通過的決議，決定收支表及資產負債表應由一名會計師或其他獨立核數師審計，則經理人須不延誤地安排由該人進行該項審計。(附表 7 第 2 段)
- (aa) 法團須藉業主的決議，釐定各業主在任何財務年度需對該特別基金繳付的款額，以及須支付所繳付的該等款額的時間。(附表 7 第 4 段)
- (bb) 法團可藉份數不少於 50%的業主通過的決議，通知經理人終止其委任，而無須給予補償。(附表 7 第 7 段)

.....

¹ 條例第 33 和第 34 條主要載述業主在法團清盤時所須負的法律責任。

業主委員會的權力、職責和法律責任

《建築物管理條例》第 34D 條所述的業主委員會的主要權力、職責和法律責任如下：

- (a) 任何人不可將建築物公用部分的任何部分改作自用，除非該項改變乃由業主委員會(如有的話)藉決議批准者。(第 34I 條)
- (b) 經理人須就每個財務年度擬備列明該財務年度的建議開支的預算草案，並將預算草案副本一份送交業主委員會。經理人也須在由預算草案送交或展示於建築物內的日期起計的 14 天期間結束後，將預算(應根據業主的意見加以修訂)副本一份送交業主委員會。(附表 7 第 1(2)段)
- (c) 財務年度在每 5 年內不得改變多於一次，除非該項改變於事前獲業主委員會(如有的話)的決議批准。(附表 7 第 2(7)段)
- (d) 經理人可從其就建築物的管理而收得的款項中，保留一筆合理款額，或將該款額存入往來戶口，以應付小額雜項開支，但該款額不得超過業主委員會(如有的話)不時藉決議釐定之數。保留的合理款額，或將該款額存入往來戶口以及任何其他對經理人所收得款項的任何其他處理安排，均須受業主委員會(如有的話)藉決議批准的條件所規限。(附表 7 第 3 段)
- (e) 除經理人認為情況緊急外，不得從特別基金付出任何款項，但如用於業主委員會(如有的話)藉決議批准的用途則不在此限。(附表 7 第 4(5)段)

- (f) 經理人辭職，除非事前已就其辭職意圖，給予業主委員會不少於 3 個月的書面通知，否則並不生效。(附表 7 第 6(1)(a)段)
- (g) 經理人的委任不論因何原因結束，均須在其委任結束日期的 2 個月內擬備收支表及資產負債表，並須安排將收支表及資產負債表交由業主委員會(如有的話)的決議所指明的一名會計師或其他獨立核數師審計。經理人也須在其委任結束日期的 2 個月內將在其控制下或在其保管或管有下的與建築物的控制，管理及行政事宜有關的任何帳簿、帳項紀錄、文據、文件及其他紀錄，送交管理委員會(如有的話)或接任其位的經理人。(附表 7 第 8 段)
-