

討論文件
二零零五年四月八日

立法會民政事務委員會 有多於一份公契的建築物成立業主立案法團

目的

1. 本文件旨在闡述那些有多於一份公契的建築物在成立業主立案法團(“法團”)時所遇到的問題。

法團的成立

2. 《建築物管理條例》(“條例”)(第 344 章)提供了一套機制，方便多層大廈內擁有不可分割業權份數的業主成立法團，使他們可以更妥善地管理自己的物業。業主一般都是根據條例第 3(2)(b)條成立法團。該項條文訂明，管理委員會可由合計擁有份數不少於 30%的業主決議委任。

3. 業主在成立法團時，除了要遵從條例的規定外，還須參考有關大廈公契所載的相關條文。公契是一份契約，也是一份由建築物的發展商、經理人和首位買家所簽訂的私人合約。公契列明了契約各方的權利和責任。現把公契所載有關成立法團的事項臚列如下。

(a) 每名業主的份數和份數投票權

4. 條例第 5(5)條訂明，除公契有其他規定外，業主每擁有一份份數，即有一票。此外，條例第 39 條規定，業主的份數須照土地註冊處註冊的文書包括公契(如有的話)所規定的方式釐定；如無文書，或文書無此規定，則依照業主在建築物所佔的不可分割業權份數與建築物分割成的總份數的比例釐定。

(b) 召開業主會議以委任管理委員會的人

5. 條例第 3(1)(a)和(b)條訂明，業主會議可由按照公契(如有的話)管理建築物的人或公契(如有的話)授權召開該會議的任何其他人召開。

(c) 委任管理委員會的程序

6. 條例第 3(2)(a)條訂明，如公契載有委任管理委員會的規定，則可按照公契規定委任管理委員會。

(d) 管理委員會的組合

7. 根據條例附表 2 第 1 段的規定，如沒有公契，或公契沒有列明

有關組成管理委員會的人數，須以該段所指明的人數為依據。附表 2 第 2(1)(c)段和第 5(2)(ba)段規定，如公契有指明副主席職位，才可作出有關委任。

(e) 建築物的公用部分

8. 條例第 2 條訂明，“公用部分”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)，以及條例附表 1 指明的部分(但上述文書如此指明或指定的部分除外)。

9. 從上文可見，公契的條文對大廈管理和業主成立法團的工作是非常重要的。

公契指引

10. 政府自一九八五年起把公契條款納入所有非工業用地的批地文件。如有關用地的批地文件訂有公契條款，發展商所提交的公契便須由地政總署轄下法律諮詢及田土轉易處負責審批。法律諮詢及田土轉易處分別在一九八七年和一九九九年發出《大廈公契指引》和《大廈公契修訂指引》。法律諮詢及田土轉易處在審批公契時，會確保有關公契符合現行的指引。

有多於一份公契的建築物

11. 有多於一份公契的建築物大都是在批地文件加入公契條款之前落成的，因此其公契無須提交政府審批。這類建築物由多於一幢大廈組成，而各幢大廈或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，這些建築物的每一幢大廈內也有一些地方，可供鄰幢大廈業主共同使用。

12. 根據民政事務處蒐集所得的資料，現時共有 130 幢建築物有多於一份公契並成立了兩個或以上的法團。這些建築物大部分坐落於深水埗、灣仔、東區、油尖旺和九龍城。

在一九九三年對條例作出的修訂

13. 在一九九三年以前，法團是根據《多層建築物(業主立案法團)條例》成立的。根據當時的《多層建築物(業主立案法團)條例》第 2 條，“建築物”是指：

(a) 包括地庫在內共有 2 層或多於 2 層的建築物；及

(b) 該建築物所在的土地，以及與該土地屬同一業權的其他土地。

根據這項定義，假如有關建築物由兩幢大廈組成，而兩幢大廈的公用

地方並非屬於同一業權，即使這些公用地方是由業主共同使用和享用，而且兩幢大廈在結構上相連，此建築物也不能成立一個法團。

14. 政府在一九九三年大幅修訂《多層建築物(業主立案法團)條例》，並把它改稱為《建築物管理條例》。“建築物”的定義也修訂為：

- (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；及
- (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。

在修訂有關“建築物”的定義後，建築物的兩幢大廈如有土地是為鄰幢大廈業主的共同使用、享用及利益而持有，便可在不違反公契的情況下成立一個法團。

法團的註冊

15. 我們從土地註冊處得悉，該處在接獲成立法團的申請後，會先查看有關的申請是否符合條例第 3 條所載的規定。就那些由兩幢或以上大廈組成的建築物而言，如有公用地方供各幢大廈的業主共同使用或享用，但每幢大廈有不同的公契，則土地註冊處會按個別情況考慮每宗法團的註冊申請。每幢大廈不同的公契有否相類似的條文、計算業主不可分割業權分數的方法是否相類近，以及所有業主有否通過組織單一法團的決議等的因素都會被考慮。

16. 在大部份的情況下，如兩幢大廈有兩份截然不同，甚或互相矛盾的公契，如只成立一個法團以履行不同公契規定的責任，在運作上會做成很大的困難。欠缺一個合理計算業主不可分割業權份數的方法，也為成立法團構成不能逾越的困難，而且也無法計算業主會議的法定人數或獲得認可的票數。不同大廈業主之間的權責分配(如維修保養的費用)，可能會導致重大的爭拗。

條例的強制性條文

17. 有意見認為，政府應在條例中加入條文，用以解決這些舊公契的問題，並應設立機制，讓業主修訂公契。正如上文所闡釋，公契是一份由建築物的發展商、經理人和業主所簽訂的私人契約。由於政府

並無簽訂該契約，因此不宜在法例中加入條文，用以凌駕簽約其中一方認為過時或不便的公契條文。此外，公契列明大廈所有業主的權利和責任。在各方的權利和責任都可能受到影響的情況下，政府通過法律途徑引入改變是否恰當，實在值得商榷。

18. 儘管如此，政府明白有需要加入強制性條款以助執行大廈管理工作，因此已在條例中加入若干條文(特別是第 VIA 部及附表 7)，而所有公契都須隱含有關的內容。這些條文的適用範圍有限，主要關乎業主成立法團的權利，以及大廈經理人的責任。

良好的大廈管理

19. 現時，本港約有 40 000 幢私人多層大廈，其中約 14 500 幢已成立法團。政府的政策是鼓勵和協助大廈業主成立法團，以執行大廈管理工作。不過，成立法團只是眾多有效管理大廈的方法之一。最重要的是，業主應積極參與大廈管理工作，並與物業管理公司保持密切聯繫。事實上，本港約有 17 000 幢建築物的業主基於種種原因而選擇成立如業主委員會一類的非法定組織，和/或聘請物業經理人管理大廈。

20. 一些有多於一份公契的建築物在成立了超過一個法團後，成立聯合委員會或工作小組，以方便執行大廈管理工作。至於其他類似的建築物，則可成立如互助委員會或業主委員會一類的非法定組織，又或聘請物業管理人協助管理大廈。我們不應低估這些業主或居民組織所能帶來的好處。總括來說，只要有關大廈的業主之間坦誠溝通，業主與管理公司通力合作，加上政府部門提供的所需協助和支援，我們相信業主與住客依然可以擁有良好的居住環境。

民政事務總署
二零零五年四月