

電話號碼： 3919 3669

傳真號碼： 2521 7518

### 便 箋

受 文 者： 總議會秘書(2)2  
經由首席議會秘書(申訴)轉呈 *Si 23/12*

發 文 者： 議會秘書(申訴)4

本函檔號： CP/C 465/2011

日 期： 2011年12月23日

### 有關《建築物管理條例》(第344章)的意見

一名市民早前致函申訴部就有關民政事務局沒有行使《建築物管理條例》(第344章)(下稱"條例")第40A條所賦予的權力處理大廈業主立案法團(下稱"法團")的事宜作出申訴。申訴部已就該名市民所提述的個案去信民政事務總署作出跟進，並應該名市民的要求，向全體立法會議員匯報該名市民所提出有關檢討條例的要求。遵議員的指示，現將該名市民的關注和要求轉致立法會民政事務委員會，以作考慮。

#### 該名市民的要求

2. 該名市民指出，民政事務局是唯一的政府機關有權規管法團的運作，然而，民政事務局卻沒有行使條例第40A條所賦予的權力。就此方面，該名市民要求立法會民政事務委員會檢討條例。該名市民亦要求民政事務委員會訂定明確指引，列明在甚麼情況下，民政事務局局長須採取執法行動，以確保民政事務局局長可依條例行事。該名市民的意見書及政府當局的回覆分別載於**附件一及二**，以供參閱。

3. 謹請閣下於稍後將民政事務委員會就該名市民的上述關注和要求所作出的考慮結果告知本人，以供備悉。

議會秘書(申訴)4

  
(梁詠儀小姐)

## 該名市民的意見書

該名市民認為，民政事務局局長身為《建築物(管理)條例》(第344章)(下稱"條例")的主管當局，有責任監管業主立案法團(下稱"法團")的運作是否符合條例的要求，倘發現法團運作出現混亂，而屢勸不改，局長便需考慮運用該條例第40A條，審視法團的情況。

2. 該名市民亦認為，條例第40A條只提述賦予局長可行使的權力，而沒有描述局長在甚麼情況下，才可考慮行使該權力。該名市民希望，立法會能討論局長執行條例的情況，和局長執行條例第40A條的問題。

## 政府當局回覆

民政事務總署表示，條例第40A條賦權主管當局(即民政事務局局長)或獲授權人員可為確定建築物的控制、管理或行政事宜的方式而進入及視察建築物的公用部分、出席法團會議及查閱法團管有的帳項或其他文件。主管當局在決定是否行使條例第40A條所賦予的權力時，會考慮多方面的因素，包括條例相關條文的原意；有關大廈當時的管理狀況；有關指控是否屬實；條文有否賦予主管當局相關的權力；業主是否已行使條例賦予他們的權力；有關的違例是否蓄意；其他業主是否知悉違例的情況及其原因；違例的情況有否對其他業主造成損害，以及法團在接獲有關民政事務處的勸喻後有否作出改善等。

2. 此外，條例亦賦予主管當局在指定的情況下行使權力；採取法律行動；或向土地審裁處申請命令。主管當局在收到業主的有關要求後，會不偏不倚地詳細考慮條例相關條文的原意、大廈管理狀況和法團運作的情況，以及其他相關因素和影響，才決定是否引用條文提出檢控。

3. 政府當局就業主要求主管當局行使權力一事，曾徵詢律政司意見。政府當局認為，根據條例第40A條，主管當局或獲授權人員可為確定建築物的控制、管理或行政事宜的方式而行使相關的權力。因此，主管當局不能就其他目的而行使第40A條所賦予的權力。根據紀錄，在過去要求主管當局行使條例第40A條的個案中，主管當局均在詳細考慮上述各方面的因素和查詢律政司的意見後，認為不宜行使條例所賦予的權力。