

## 《建築物管理條例》(第 344 章)有關公契的條文

### 背景

立法會民政事務委員會(下稱“委員會”)於 2013 年 5 月 28 日舉行的會議上討論「《建築物管理條例》檢討委員會的中期報告及其他大廈管理措施」時，委員會委員要求我們就《建築物管理條例》(下稱“《條例》”) (第 344 章)中，凌駕於與其有抵觸的公契條款的具體條文，提供補充資料。所需資料載列在下文供委員參考。

### 《條例》第 VIA 部

2. 在《1993 年多層建築物(業主法團)(修訂)條例》頒布後，《多層建築物(業主法團)條例》加入了“第 VIA 部公契”，訂明了若干適用於已具備有效公契的建築物的規定。《多層建築物(業主法團)條例》於 1993 年更名為《建築物管理條例》。《條例》第 34C(2)條規定，第 VIA 部凌駕於與其有抵觸的任何公契或其他協議。下文闡述《條例》第 VIA 部的主要條文。

### 公契的強制性條款

3. 根據《條例》第 34E 條，附表 7 的條文須隱含於每份公契之內，並且凌駕於與其有抵觸的公契條款。因此，附表 7 的條文可被理解為每份公契的強制性條款。

4. 附表 7 主要關乎經理人<sup>1</sup>就大廈的財務管理方面須遵從的要求，以及有關終止經理人委任的安排。附表 7 各條文的詳細要求載列於附件。

---

<sup>1</sup> 根據《條例》第 34D 條，“經理人”，就建築物而言，指公契經理人或當其時為執行公契而管理該建築物的任何其他人士。

## 如與公契一致則加入的條款

5. 根據《條例》第 34F 條，附表 8 的規定倘與公契相符，則須隱含於每份公契內。這些條文關乎業主委員會會議和業主會議所須遵循的程序。例如，附表 8 的第 9 段訂明，召開業主會議的人須在會議日期至少 14 天前，向每一名業主發出會議通知。

## 其他規定

6. 《條例》第 VIA 部的其他條文(即第 34G 至 34L 條)，訂明了若干適用於特定情況的規定，有關要求凌駕於與其有抵觸的公契條款。

7. 例如，《條例》第 34H 條規定，若某人擁有一座建築物的任何部分或享有該部分的專屬使用權利，即使公契並無規定該人有責任保養該部分，該人亦有責任維持該部分修葺妥善及狀況良好。《條例》第 34I 條禁止任何人在使用公用部分時對其他人造成滋擾，並禁止任何人將建築物的任何公用部分改作自己私人用途，除非已獲業主委員會批准。

民政事務總署  
二零一三年六月

《條例》附表 7：  
公契的強制性條款

- (i) 第 1 段規定每一財政年度應繳付的管理費總額應如何釐定。經理人須用收支預算草案諮詢業主，然後製備收支預算案。
- (ii) 第 2 段規定經理人保存賬目的事宜，並賦予業主查閱賬目的權利。
- (iii) 第 3 段要求經理人須將所收到與建築物管理有關的款項悉數存入獨立及有利息的銀行賬戶，而只將該戶口用於建築物管理方面。
- (iv) 第 4 段規定經理人須在一個有利息的銀行賬戶內設立特別基金，以作非經常開支之用。
- (v) 第 5 段規定除根據特定的招標承投方式外，經理人不得訂立任何價值超過\$200,000 或每年預算 20%的合約。
- (vi) 第 6 段規定，經理人如要辭職，必須給予 3 個月通知。
- (vii) 第 7 段規定，經建築物業權份數不少於 50%的業主決議，業主立案法團(下稱“法團”)可以給予經理人不少於 3 個月的通知，終止他的委任。
- (viii) 第 8 段關乎經理人在委任終止後對賬目和賬目審核事宜的責任。

- (ix) 第 9 段要求經理人諮詢法團，並採取法團決定的方法，作為業主之間就關乎建築物管理的事宜互相通訊的渠道。