



# 民主陣線 麥業成議員辦事處

通訊地址：新界元朗鳳攸北街 11-15 號益發大廈商場一樓 1 號室

聯絡電話：2477-3226

傳真：2479-7873

本處檔號：YLK17B-005

致：立法會民政事務委員會  
主席暨各委員

立法會 CB(2)1291/16-17(01)號文件  
LC Paper No. CB(2)1291/16-17(01)

由：民主陣線  
主席 麥業成議員

## 民政事務委員會

2017年5月4日會議

### 檢討《建築物管理條例》-意見書

《建築物管理條例》訂立的原意為增加大廈管理的效率，以及保障所有業主的權益。但條例沿用多時，卻因當中部份條例引致大廈業主及大廈管理委員會之間產生不少磨擦或衝突。為改善有關情況，希望政府就《建築物管理條例》(第344章)進行修訂時，參考下列多項建議：

(一)

法例：根據現時《建築物管理條例》(第344章)條例附表3第1(2)條，在不少於5%的業主要求下，管委會主席須在收到要求後的14天內，就業主所指明的事宜召開業主大會，並在收到要求後的45天內舉行該業主大會。

事由：但部份管委會主席會在沒有理據的情況下，不按照上述條例召開業主大會。雖業主有權向土地審裁處提出訴訟，但即使土地審裁處裁定管委會主席敗訴，有關的訟費亦將由法團負擔，即由大廈所有業主共同承擔。由於管委會主席無須就不按照上述條例召開業主大會負上任何責任，令部份大廈的管委會主席忽視此條例。

建議：本人建議修訂上述條例，若管委會主席未有按照此條例召開業主大會而招致訴訟，有關訟費需由管委會主席承擔，而非由法團承擔。

(二)

法例：條例第21(1)及(4)條及附表5第1段列明，管委會須以法團的每年預算為基準，釐定整體業主所需繳付予常用基金及／或備用基金的款額；條例第21(1A)條列明，如果管委會新釐定的款額，較原來的款額增加超過50%，就必須由法團藉業主大會通過的決議批准。

事由：因為此條例，眾多法團在增加管理費不超過50%時，只在管理委員會中表決，引致大廈眾多業主不滿。由於管理費為大部份業主皆需承擔的費用，但業主卻在管理費被大幅增加30%或40%時，卻未有表決權，令大廈業主



# 民主陣線 麥業成議員辦事處

通訊地址：新界元朗鳳攸北街 11-15 號益發大廈商場一樓 1 號舖  
聯絡電話：2477-3226 傳真：2479-7873

感到不公平。

建議：本人建議修訂上述條例，不論法團增加管理費金額為多少，亦需於業主大會表決通過。

(三)

事由：最後，由於部份大廈於多年前訂立大廈公契時，於該大廈公契內列明豁免部份大業主所擁有的業權繳交大廈管理費及/或其他維修費用的責任。這些情況下，大業主或將該業權出售給其他新業主。而由於擁有該等獲豁免繳費的業權的業主們無須繳交管理費及/或其他維修費用，在業主會議內議決繳交大廈管理費及/或其他維修費用金額時，這些業主亦無須認真考慮，胡亂表決，導致對其他業主造成極不公平的結果。

建議：本人建議修訂《建築物管理條例》，訂明若大廈業主擁有於公契內列明豁免繳交某類大廈的維修及/或管理費用的業權時，該業主亦同時失去就該費用進行議決的投票權。

(四)

建議：就是次修訂案中提及，希望把「大型維修工程」決議的業主大會法定人數，由業主人數的 10%提高至 20%。

本人支持上述修訂事項，就提高進行「大型維修工程」決議的業主大會的法定人數，本人認為有助業主參與及監察大廈就「大型維修工程」進行的會議，以保障大廈居民權益。

就上述多項建議，希望 貴會切實考慮。謝謝。

祝

生活愉快



民主陣線  
主席 麥業成議員  
(元朗區議員)

2017 年 4 月 24 日