

《建築物管理條例》

修訂意見(1)

1. 按照《建築物管理條例》附表3第1(2)條，“在不少於5%的業主要求下，管理委員會主席須在收到要求後14天內，就業主所指明的事宜召開法團的業主大會，並在收到要求後的45天內舉行該業主大會”。

1.1) 上述《條例》提及“5%的業主”，是修訂了原有條文“合計擁有不少於5%份數的業主”。明顯地，條文是要以“業主人數”取代“份數”的要求。但《條例》並無列出任何配套安排，以便小業主們掌握計算人數方法。

1.2) 事實上，《條例》有規定法團秘書須擁有業主名冊，以便核對業主身份之用。建議修訂條例，要求法團或管理人須作出配合，要向申請業主提供“業主人數”以便申請業主準確計算“業主人數”之用。

1.3) 此外，《條例》仍有多處採用“總共擁有份數不少於5%的業主”，例如：

(a) 第II部份管理委員會第(3)(1)(C)條，“由總共擁有份數不少於5%的業主委任召開該會議的一名業主”。

(b) 附表8業主會議第(8)(C)條，由“總共擁有份數不少於5%的業主委任召開該會議的業主召開”

1.4) 理論上，《條例》附表3第1(2)條，由“合計擁有不少於5%份數的業主”修訂為“5%的業主”，是希望增加業主人數作為計算準則，以避免持有多個業權份數的大業主可直接向法團主席提出開會要求。

1.5) 既然《條例》已經採納了“不少於5%的業主”計算準則，建議修訂《條例》內其他有關“總共擁有份數不少於5%的業主”字眼，以達到統一及清晰效果。

《建築物管理條例》

修訂意見(2)

2. 大廈公契條文修訂機制

- 2.1) 由於早期的大廈公契條文比較寬鬆簡單，容易引發對公契條文的闡釋問題及法律糾紛。政府到八十年代才制訂“公契指引”，規管發展商製作大廈公契條文的管制措施。故八十年代末期樓宇的大廈公契較早期樓宇為完善，但舊式樓宇公契條文問題一直未能得以改善。
- 2.2) 直至1993年，政府透過立法程序正式頒佈強制性公契條款，並將此列入「建築物管理條例」第VIA部份及附表7及8內。雖然此舉並非修訂了私人樓宇大廈公契內所有條文，但法例明確規定大廈公契是受到「建築物管理條例」所管制。故從1993年開始，大廈公契已經不再是百分之一百全部必須要遵守的共同契約。
- 2.3) 上述1993年的「建築物管理條例」修訂，最大功能是廢除一些公契不公平條款，把強制性條款列明於條例內，並宣佈法例條文與公契條款有不一致之處，均以法例為準。事實上，此效果是將強制性公契條款全部自動地寫入香港所有大廈公契內，並取代了與大廈公契相違背的條款。
- 2.4) 由於政府其後並毋再跟進有關公契修訂機制，而1993年修訂強制條文法例在缺乏推廣宣傳下，絕大部份法團或管理經理人，都仍然認為可以按大廈公契條文去管理大廈。反而，他們認為1993年「建築物管理條例」之強制條文祇屬指引性質。
- 2.5) 按上述因由，建議再次修訂「建築物管理條例」。容許私人樓宇透過一套修訂機制，由法團管理委員會聘用法律顧問，為大廈現況及實質管理需要，就原有大廈公契條文提出修訂版，經過既定業主諮詢程序及業主大會通過議決，再登記於樓契內。讓業主能於樓宇交易前，在土地註冊處取得「大廈公契修訂版」。

2.6) 附屬公契(副公契)之修訂基制

- I) 上述建議的「大廈公契修訂版」，其實與附屬公契或副公契有點相似。分別當然是現行附屬公契或副公契並不屬於「建築物管理條例」內之條文，而建議中的「大廈公契修訂版」是要按法律程序制定。
- II) 由於現行附屬公契或副公契，祇屬部份業主共同契約，或許祇能對有關業權部份之業主有法律約束力，故要取得與「大廈公契修訂版」同樣效能，亦應該考慮以立法程序作出修訂及規管。
- III) 最後，由於現行的附屬公契或副公契並毋取得大廈公契執行人的同意，自行由相關業權部份之業主制定。故建議加入規管條文，要求附屬公契或副公契必須經法團業主大會議決通過。