

**《2000年建築物管理(修訂)條例草案》
法案委員會參考資料**

《建築物管理條例》(第344章)

前言

於二零零零年二月二十五日的第一次《2000年建築物管理(修訂)條例草案》法案委員會會議上，各委員提出一些問題，需要當局稍後回應。以下是政府對二月二十六日法案委員會秘書來信中所列各項問題的回應。

降低現有私人大廈成立業主立案法團的業權要求

2. 根據現行條例的規定，業主如要成立業主立案法團(業主法團)，首先必須按下列其中一項方式召開業主會議，以便委出管理委員會(管委會) —

- (a) 如公契有委任管委會的規定，按照公契規定委任(第3(2)(a)條)；或
- (b) 如無公契，或公契並無委任管委會的規定，由合計擁有業權份數不少於 50%的業主決議，委任管委會(第3(2)(b)條)；或
- (c) 在主管當局考慮過由擁有業權份數不少於 30%的業主提出的申請後而下令召開的業主會議上，由業主藉親自出席或委派代表出席投票並以多數票通過的決議，委任管委會(第3A條)；或
- (d) 在土地審裁處考慮過由擁有業權份數不少於 20%的業主或主管當局提出的申請後而下令召開的業主會議上，由業主藉親自出席或委派代表出席投票並以多數票通過的決議，委任管委會(第4條)。

按照上述方式委任的管委會，須向土地註冊處登記。管委會委員的任期為兩年，但可經業主周年大會通過而獲得連任。召開業主周年大會的法定人數為不少於業主的 10%。

3. 上述的規定自一九九三年實施以來，一直運作良好。過去三年(1997-1999)，每年平均約有二佰七十多個業主法團根據上述法律條文成立。至本年一月底止，已有超過 6,000 個業主法團在土地註冊處登記成立。我們會繼續鼓勵現有建築物的業主，根據上述法律條文成

立業主法團。為此，民政事務總署不斷透過各區的聯繫網絡，積極鼓勵大廈業主根據《建築物管理條例》(第 344 章)的規定成立業主法團，以便自行管理本身的大廈。在大廈成立業主法團後，各區民政事務處職員在有需要時會探訪他們，同時亦會應邀出席業主法團的會議，以便提供意見和協助。

4. 部份法案委員會委員建議將根據《建築物管理條例》第 3、3A 及第 4 條，委任管理委員會的業主份數百分比降低，因並非原來就一九九八年《私人樓宇消防安全改善建議諮詢文件》的諮詢過程一部份，故此我們需要作內部研究及諮詢才可就此表示意見。

研究修訂條例第 3 條建議不少於業主人數 10% 即可決議委任管理委員會的建議是否過高

5. 保安局局長與民政事務局局長於一九九八年六月聯合發表《私人樓宇消防安全改善建議諮詢文件》，進行為期兩個月的公眾諮詢工作。在諮詢期內，政府曾諮詢立法會及轄下的保安事務委員會、十八個臨時區議會或轄下的委員會、超過 50 個專業團體、關注團體、政黨和地區組織。期間我們共收到 75 份意見書。市民普遍支持政府就改善私人樓宇的消防安全和管理而建議的各項措施。我們在考慮過諮詢公眾所得的意見後，曾於一九九八年十月七日發出立法會參考資料摘要，闡述我們計劃制訂的具體措施和法例，以落實有關建議。

6. 在私人樓宇管理方面，民政事務局負責落實諮詢文件中所建議的長遠改善樓宇管理措施。在諮詢文件中，我們建議推行下列長遠措施，以改善私人樓宇管理：

- (a) 訂定業主法團須遵從的管理和維修標準；
- (b) 對被消防處處長和屋宇署署長確定為有問題的樓宇實施強制性管理；以及
- (c) 規定落成新樓宇業主自動成立業主法團。

7. 上述有關自動成立業主法團的建議曾載列於民政事務局/民政事務總署於一九九九年八月呈交給立法會的參考資料。其後，當局收到多方面意見，認為如果強制業主成立業主法團，但沒有業主願意參與法團管委會的工作，業主法團成立後亦無法運作。上述意見言之成理。況且原則上我們亦認為，除了在極例外的情形下，成立業主法團與否，應該由業主決定。業主亦可選擇按公契成立非法定的業主委員會，或其他形式的業主組織管理大廈。故此，我們將原來自動成立業主法團的建議修改為簡化新建築物業主召開會議以委任管委會的程序。我們將業主會議的法定人數定於不得少於業主人數的百分之十，是以現時業主法團重新委任管委會委員所需的法定人數(百分之十業主人數)作參考。在實際運作上，因為新例是以業主人數而非業權份

數為基準，比例上應該是頗低的。

就建議的 10%會議法定人數規定提供有關公眾諮詢的詳情

8. 有關政府就一九九八年六月發表的《私人樓宇消防安全改善建議諮詢文件》所進行為期兩個月的公眾諮詢工作，已於上文詳細解釋，在此不再覆述。

考慮降低業主法團有關終止物業經理人的委任的所需業權份數規定

9. 《建築物管理條例》附表 7 第 7 段第 1 節規定，業主立案法團在為有關目的而召開的業主大會上，可藉業權份數不少於百份之五十的業主決議，通知經理人終止其委任，而無需給予補償。我們認為，終止委任經理人是一項大廈管理上的重大決定，這項決定必須由業主們共同作出。若有不少於百份之五十業權份數的業主支持解僱經理人，足以反映這是大多數業主的共同意願。此外，業主除可親身出席業主大會外，亦可用授權書形式委托他人代為投票。因此，要取得百分之五十業權份數業主的支持，應該並不太困難。我們認為百分之五十這百分比是合理和行之有效的。如果降低這百分比，則不能反映解僱經理人的決定是大多數業主的意願，代表性不足。我們認為目前的百分比是恰當及可行的，在現階段並沒有需要對這個百分比作出檢討或修改。

在《建築物管理條例》下有關“業主”的定義

10. 根據《建築物管理條例》第 2 條，“業主”的定義為(a)土地註冊處記錄顯示，當其時擁有一幅上有建築物的土地的一份不可分割份數的人；及(b)管有該份數的已登記承按人。

11. 在《建築物管理條例》內，有些條文規定業主要獲得一定百分比的支持才可採取某些行動，例如附表 3 第 1 條第 2 段"在不少於 5% 的業主要求下"(英文為"at the request of not less than 5% of the owners")。這些有關條文所提及的百分比，是以業主人數，而非他們所擁有的業權份數，作為計算基礎的。我們現時在《2000 建築物管理(修訂)條例草案》第 3 條建議以"不少於業主人數 10%"作為新建大廈召開委任管理委員會會議的法定人數，亦同樣是以業主人數而非業權份數來計算的。

解決多用途大廈內住宅業主和商鋪業主在大廈管理方面的矛盾

12. 現時，在一幢多用途大廈內，只要符合《建築物管理條例》第 2 條“業主”的定義，原則上有關業主的業權單位應該不分大小，享有同等的權利和義務。在一般的情況下，這些多用途大廈的住宅和商鋪業主的權益和義務都受大廈公契所規範。業主之間的矛盾亦應依公契的條文處理。一般而言，政府不宜以法令強制私人契約的簽署者之間的權利和義務。在現行《建築物管理條例》下，已有條文取代一些對大廈管理做成重大障礙的公契條款。

就民建聯“《建築物管理條例》修訂建議諮詢文件”內的建議作回應

13. 立法會秘書處於二月二十五日來信付上的民建聯“《建築物管理條例》修訂建議諮詢文件”共有 7 點建議，分別為：

1. 降低成立法團的要求
2. 降低業主大會出席人數的要求
3. 加強法團對管理公司的監察
4. 澄清召開業主大會時的程序及安排
5. 更改公契毋須所有業主同意
6. 強制成立備用基金
7. 成立大廈管理仲裁委員會

14. 關於上述第 1 點，政府的回應請見上文。

15. 關於上述第 2 點，民建聯的建議是在現時的法團決議有關投票百分比的規定上，另加一項人數的準則，投票通過決議以較少人數的要求為準。我們覺得現時法例上的投票通過決議的百分比是恰當及可行的，可以確保法團所通過有關重大事項決議獲得足夠的業主支持。正如民建聯在該小冊子裏指出，若以民建聯所建議的 200 人或 100 人準則計算，若屋苑的業主人數在 1000 人或以上，業主人數越多，通過決議的份數比率便相對地越低。在實際運作上，假若所通過的決議關乎業主的切身利益或重大事項，是很容易日後發生業主間的紛爭。此外，我們認為民建聯是項建議所持的主要理由只因不易安排大型場地以便大型屋苑召開業主會，並非一個改變有關業主法律權益的好理由，我們認為行政問題可透過行政方法解決，例如在會議前盡量獲取授權票。租借民政事務總署設於各區的社區會堂召開業主會議也是一務實可行的辦法，各區民政處皆樂意協助。

16. 民建聯的第 3 項建議，共有 4 點內容。關於(a)項的降低解僱管理公司的業主份數要求，我們已在上文回應。關於(b)項，我們認為所有業主的業權單位都應享有相同的權利和義務，不分大小，不應歧視某種業權單位，剝奪有關業主的權利。至於民建聯稱發展商所享有的公用地方業權是以信託形式持有，不能在未得所有業主授權下使用，由於個案情況未必相同，涉及公契內容和法律觀點見解，在未有

法院判例時，我們建議有關業主應自行尋找法律意見。在這方面，民政事務總署設有 2 個大廈管理資源中心，有當值律師向業主提供免費初步法律意見。有關業主可與民政事務總署聯絡，安排約見。

17. 關於(c)項，建議的前提是假設被解僱的管理公司不負責任，不顧商譽，會在被解僱後胡作非為。我們認為這種情況並非必然。現時物業管理日趨專業化，很多管理公司都是有關專業團體、商會的成員，須遵守有關的專業守則。但是我們原則上亦認同，業主和管理公司之間應有一個以金錢代替通知的選擇。這個問題，我們會在法例修改方面跟進。

18. 關於(d)項，設立物業管理公司發牌制度，政府會在強制性管理制度下不時編制並在憲報上刊登一份從事建築物管理業務的人的名單。被列入該份名單的物業管理人須符合一定的準則。該份準則詳情見於本年一月時發給各議員的《2000 年建築物管理(修訂)條例草案》立法會參考資料摘要附件 C。並不屬於強制性管理的大廈立案法團亦可參考上述刊登在憲報上的物業管理人名單，以委任其物業管理公司。此外，各區的民政處備有一份香港物業管理公司協會的會員名單可供參考。該協會規定各會員必須遵守該會的專業守則。另外，於最近通過的《房屋經理註冊條例》(法例第 550 章)會訂定一份專業房屋經理的名單，可供參考。我們認為透過上述的渠道，各業主法團應可找到合適的物業管理人提供有水準的服務。故此，我們認為並無必要另設物業管理公司發牌制度。

19. 關於民建聯的第 4 點有關核實業主身份建議，我們認為《建築物管理條例》附表 3(法團會議及其程序)第 7 條，"業主大會的程序，須為法團所決定者"是適當的，毋須另外立法處理。至於管委會延任事宜，我們認為由民政事務總署介入或批准延任，並不適當。我們一直強調，業主法團為一法人組織，在法例規範下自行運作，政府部門當然會積極協助，但直接干預法團運作，是非常情況之下的最後一着，而該等情況在修訂草案第 11 條(有關強制性管理)已詳細列出。大致上，我們認為《建築物管理條例》附表 10 已賦予土地審裁處審理有關法團事宜的權力，由有關部門審批延任並不恰當。

20. 關於民建聯第 5 點毋須所有業主同意便可更改公契的建議，我們認為該項建議涉及重要的法律原則及影響重大，同時亦非在此條例範圍之內，應該另外處理。

21. 關於民建聯建議第 6 點(加入罰則強制法團預留管理費作備用基金)，現時法例第 20(2)條只規定法團可以設立備用基金以應付未有預計或緊急性質的開支，並非規定必須要設立備用基金。若為一項並非必須執行的規定而加入罰則並非合理。若建議所指的必要工程是可以預見的有關建築物管理方面的開支，法團應自行決定保留一些款項在常設基金中支付這些工程開支。

22. 關於民建聯第 7 點建議(成立大廈管理事宜仲裁委員會)，我們認為若該委員會並無執行裁決的權力，其裁決並不會比擁有司法權力的土地審裁處更能解決業主間的紛爭。另外，各區民政事務處及民政事務總署下的大廈管理資源中心可以為業主提供諮詢服務及居中調停業主間的私人糾紛。況且，若與訟雙方願意，本港現時已有不少商業紛爭仲裁服務，可為業主們透過仲裁解決紛爭。

盡量提供根據「大廈管理及維修工作守則」所定的大廈管理評分標準

23. 當局根據修訂條例第 13 條所訂的工作守則初稿，原則上是一項良好大廈管理應該達到的工作守則，而並非一項最低標準。在考慮是否應對一座大廈實施強制性管理時，由有關政府部門組成的地區性大廈管理統籌委員會會就每一個案獨立及整體地考慮，衡量這些個案是否符合法例內的規定，需要施行強制性管理，並就此向當局提交建議。就此，我們不擬訂定一個實施強制性管理的硬性評分標準。

考慮由政府為需要實施強制性管理的大廈提供財政援助並由政府向有關業主追討欠款

24. 在二月二十五日的法案委員會第一次會議上，政府曾強調及重申私人樓宇的大廈管理及維修，是業主的共同責任。樓宇是他們的私產，政府基本上不應及不能替他們負責維修及管理，有關費用，亦不可能由公帑負擔。《建築物管理條例》(法例 344 章)及本修訂條例草案的主旨是方便業主成立業主法團，以管理及維修他們的私產。

25. 強制性管理的概念是根據上述理念產生的。如果一些業主多年來忽視管理及維修他們的物業，導至危害安全的情況，政府有責任勒令這些業主作出改善。這種做法在現時有關條例，例如《建築物條例》及《消防安全條例》等已採用多年，行之有效。我們認為，在強制性大廈管理的情況下，必須由有關的業主負上他們長期以來所忽視的責任，包括財政上的責任。若政府為這些業主支付開支(特別是經常性開支)，必會減低這些業主切實地自己負上責任的動力，及削弱執行強制性大廈管理的成功機會。

26. 關於資本性開支，現時政府提供了兩個貸款計劃，為希望改善大廈管理及安全的業主法團和業主提供財政支援。這兩個計劃分別是改善樓宇安全計劃和改善消防安全貸款計劃。這兩個貸款計劃現時有充足的資金為合資格的申請人提供財政援助。

考慮透過立法協助擁有“可分割業權份數”的業主成立業主法團

27. 當局知悉，一部分屋苑(如元朗錦繡花園或大埔康樂園)的公契內並未訂明各業主的業權在屋苑中所佔的不可分割份數，故此這些

屋苑並未能符合《建築物管理條例》第 39 條所指的“業主份數的釐定”，以成立業主法團。

28. 根據《建築物管理條例》第 39 條，業主的業權份數須依照以下方式釐定 —

- (a) 依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；或
- (b) 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份數與建築物分割成的總份數的比例。

29. 有關業主曾倡議一項基於各業主屋宇所佔面積比例的計劃來分配各業主的不可分割業權份數。土地註冊處曾指出如有關業主實施上述計劃和據此按《建築物管理條例》第 3 條委任管理委員會，該處會考慮這些不可分割業權份數的合法性，並從而考慮該等業主根據《建築物管理條例》第 7 條成立業主法團的申請。由於這些分配不可分割業權份數的辦法涉及各業主的權益分配及地契和公契的有關條款，當局建議有關業主聘請法律顧問，研究以何種方法計算個別業主在整個屋苑中所佔的“業權份數”，以便引用《建築物管理條例》第 3 條召開業主大會並委任管理委員會。

就香港會計師公會關於第 27(1A)條所定核數規定的建議提供全體委員會審議階段修訂初稿

30. 香港會計師公會於二零零零年一月二十五日致函立法會，建議修訂現時的 27(1A)條關於會計師“核證”業主法團的財政紀錄的規定。公會認為“核證”的規定並不反映現時核數師的專業工作範圍。

31. 當局曾就公會的建議諮詢有關部門，其中包括庫務署署長。我們認為會計師公會的建議可以接納，當局會要求法律草擬專員就公會的建議草擬修訂，並盡快將修訂建議提交法案委員會審議。

民政事務局
二零零零年三月