

立法会一题：就《建筑物管理条例》采取的执法行动

\*\*\*\*\*

以下为今日（十二月七日）在立法会会议上梁耀忠议员的提问和民政事务局局长曾德成的答复：

问题：

根据申诉专员公署于二零零四年六月公布的「政府当局就《建筑物管理条例》所采取的执法行动」主动调查报告（报告），自《建筑物管理条例》（条例）制定以来，民政事务局及民政事务总署未有就条例的规定切实采取执法行动。报告指出，民政事务局局长从未有检控任何人、从未引用其权力，以及从未向土地审裁处申请法庭命令。报告更向当局提出共 11 项建议。就此，政府可否告知本会：

（一）二零零四年六月至今，民政事务总署建议就条例订明的罪行提出检控的个案数目及类型为何；民政事务局局长有否检控任何人；若有，详情为何；若无，原因为何；

（二）二零零四年六月至今，要求引用条例赋予民政事务局局长的权力的个案数目、类型和详情为何；若没有引用该等权力，原因为何；及

（三）政府有否落实报告的建议，按条例的规定切实采取执法行动；若有，详情为何；若无，原因为何？

答复：

主席：

私人多层大厦是各个业主的物业，我们的政策目标，是鼓励业主组织起来，有效管理自己的物业。政府与立法会制定了《建筑物管理条例》（《条例》）（即第 344 章），提供一个法律框架，让业主可以成立业主立案法团（法团），并且依循条文的规定做好大厦管理工作。《条例》赋予各业主权力和责任，监察法团及其管理委员会的工作。《条例》亦赋予主管当局（即民政事务局局长）在指定的情况下行使若干权力，以实现政策目标。

现就质询的内容，答复如下：

第（一）与第（二）部分

由二零零四年六月至今，政府总共收到 25 宗个案，要求主管当局引用权力或采取检控行动。

关于要求检控的个案，3 宗涉及《条例》第 12 条，即有关向土地注册处处长备存法团登记册的要求；6 宗涉及《条例》第 27 条，即有关备存帐目的要求；1 宗涉及《条例》第 32（2）条，即关于管理人就其委任或终止委任通知土地注册处处长；8 宗涉及《条例》第 36 条，即关于虚假的陈述或资料。

至于要求主管当局引用权力的个案，有 1 宗是关于第 31（1）（d）条，即要求主管当局向审裁处申请委任管理人；有 11 宗是关于第 40A 条，即希望由主管当局要求法团或管理人提供数据、查阅帐簿及其它文件等；2 宗是关于第 40B 条，即要求主管当局命令管理委员会在指定期间委任管理代理人。

25 宗个案中，有 7 宗是同时要求主管当局引用权力及采取检控这两方面的行动。

这些个案，涉及业主与法团、业主与业主之间的纷争。有业主要求政府介入，主持公道，这是可以理解的。就政府方面而言，引用权力去介入业主之间的纷争，甚至对一方提出检控，必须十分慎重和有充分的事实根据。

对上述每一宗个案，民政事务总署人员都进行了深入调查，经上级审核并且经过征询法律意见，然后向民政事务局局长提交处理建议。至今为止，民政事务总署向我提交的每一宗个案报告，都不建议采取法律行动。我仔细衡量各有关因素后，亦都同意了每宗处理的建议，都决定不检控或引用条例所赋予的权力。主要原因包括：

第一、个别业主是从本身牵涉争议的角度去提出要求，而我们则力求客观、公正和全面地考虑实际情况。例如，有业主认为大厦的管理出现问题，要求主管当局命令法团管委会委任建筑物代理人管理大厦。然而，在了解有关大厦的实际运作后，我们确定该大厦的日常管理工作由法团管委会及管理公司负责执行，没有严重问题，因此并不适合运用《条例》第 40B 条的权力。

第二、在不少个案中，法团并非蓄意违反《条例》。民政事务处就业主的申诉展开调查的过程中，会积极劝喻法团切实遵守《条例》的规定。在大多数情况下，法团经劝喻后都会作出矫正。有时法团是对《条例》缺乏了解，或是受到其它因素影响，引致部分业主不满。例如，有业主投诉法团没有根据《条例》第 27 条聘请会计师审计财务报表，要求主管当局检控法团委员。我们在调查后，了解到有关法团并非蓄意拒绝聘请会计师核数，而是由于聘用的物业管理公司在

几年间多次更换，过往未有妥善备存帐目及相关纪录文件，使当届管理委员会未能在指定时间内拟备财务报表以及聘请会计师进行核数。虽然法团确实未能符合《条例》的规定，但经民政事务处劝喻后，已尽快召开法团业主大会，把实情及如何进行补救措施的计划告知业主，让业主共同商议及进行议决。在这个情况下，我们认为没有必要进行检控。

第三、《条例》给主管当局赋予的权力是有前提和界限的，适用的范围并非如一些业主所设想。例如有业主指大厦的财政管理出现问题，要求主管当局运用《条例》40A 条查阅法团的财务报表。但是，运用这权力的前提，是在大厦的管理出现了重大问题，为了避免出现危害安全的情况以及为了保障业主的权益——法律意见给我们设置了行使权力的门坎。经了解后，我们确定大厦并没有出现符合我们必须行使权力的情况。又例如，有业主要求主管当局引用《条例》第 40A 条查阅委任代表（proxy）的文书，以确定是否有效。然而，《条例》明确规定，法团管委会主席或主持会议的人才有权作出这些决定。即使民政事务局局长查阅有关委任代表的文书，也无权去确定文书的有效性。如果业主对管委会主席的决定有不同意见，则可按照《条例》第 45 条及附表 10 的规定，向土地审裁处申请裁决。

《条例》赋予主管当局的权力，要为民而用。我们的政策目的是鼓励业主成立法团共同关心大厦管理，缔造和谐融洽的居住环境，确保业主的权益得到最大保障，而并不是在邻里之间加深矛盾，所以我们尽量通过劝喻去化解纠纷。但如果法团存心违例，损害到业主的合法权益，不理睬民政事务处的劝喻，我们一定坚决执法。

### 第（三）部分

二零零四年申诉专员报告中提出的建议，尤其是关于执法行动的，民政事务局及民政总署已制定措施落实。

民政总署已制定和发出详尽的内部指引，清楚说明民政事务处人员处理要求主管当局进行检控和引用权力的程序，包括于指定时间内确认收到有关要求、搜集个案资料、与有关人士保持密切沟通，以及向总署提交详细报告等。依循报告的建议，所有要求执法的个案均提交民政事务局局长考虑。

有关内部指引亦有列出主管当局应否提出检控及引用权力的考虑因素，例如事件的性质、法团是否蓄意违例、有否对其他业主造成损害等。内部指引亦有列明主管当局按《条例》有关条文可引用的权力，以及律政司帮助提供法律意见的角色。

另外，为了加强业主和法团对《条例》有更深入的认识，我们已为《条例》编制指南，以浅白的文字简述《条例》的主要条文。我们亦就《条例》的常见问题；怎样成立法团；供应品、货品及服务采购工作守则及大厦管理及维修工作守则；业主与私人大厦维修；建筑物管理（第三者风险保险）规例等编印刊物及小册子，让业主和法团更容易掌握有关信息。

总署亦就法团的成立程序，向业主提供意见，并且协助召开业主大会及提供查册资助；列席法团会议，就法团的运作向业主提供意见；处理有关大厦管理的查询和投诉，协助解决业主、法团、管理公司之间的纷争；举办教育和宣传活动（包括训练课程、工作坊及讲座），推广有效的大厦管理。

同时，我们已成立了《建筑物管理条例》检讨委员会，现正详细检视常见的大厦管理问题，包括有关《条例》第 40A 及 40B 条的问题，研究是否需要透过修订《条例》以解决有关问题。此外，委员会会就加强业主立案法团的运作，以及保障各业主的利益，向政府提出建议。我们预计委员会将于明年上半年向政府当局提交中期报告。

多谢主席。

完

2011年12月7日（星期三）