

立法会八题：《建筑物管理条例》的检讨

以下为今日（十二月十四日）在立法会会议上叶刘淑仪议员的提问和民政事务局局长曾德成的书面答复：

问题：

政府近年来一直鼓励及协助多层大厦的业主根据《建筑物管理条例》（第 344 章）（《条例》）成立业主立案法团（法团），藉法团的法人身份代表所有业主处理大厦公用部分的控制、管理或行政事宜。当局亦表示即将就《条例》作出检讨。就此，政府可否告知本会：

（一）鉴于《条例》第 40A 条赋权主管当局或获授权人员可为确定建筑物的控制、管理或行政事宜的方式而进入及视察建筑物的任何公用部分，以及出席法团会议及查阅法团管有的帐项或其它文件，2005 年至今，当局共引用过多少次第 40A 条的权力；以及当局决定是否引用该权力的考虑因素为何；

（二）鉴于《条例》的附表三订明，在不少于 5% 的业主的要求下，法团的管理委员会（管委会）主席须就业主指明的事宜召开业主大会，然而有业主表示，因业主与管委会出现争议，而民政事务处就有关的争议所提供的意见不获接纳或调解不成功，才会召开该等大会，由于业主大会由管委会的主席主持，难免有偏袒争议的其中一方之嫌，当局在检讨《条例》时会否考虑加入由第三方担任业主大会主席的规定，以增加会议的公平性及透明度，并释除业主的疑虑；若否，原因为何；及

（三）鉴于《条例》第 20 条订明，法团须设立并维持一项常用基金，以支付法团按规定行使权力或执行职责的费用，以及建筑物的地税、保险费、各种税项及其它包括与保养及修理有关的支出，而法团亦可设立并维持一项备用基金以应付未有预计或紧急的开支，然而有住宅物业的业主向本人申诉，有法团透过业主大会的决议，降低该等基金的款额，并按业权份数摊分基金不足以支付的支出的差额，但现时《条例》并无就摊分该等差额作出任何限制或规定，当局在检讨《条例》时会否考虑加入条款以堵塞现有的漏洞或订明有关安排；若否，原因为何？

答复：

主席：

管理私人多层大厦是所有业主的责任，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。政府制订了《建筑物管理条例》（第 344 章）（下称《条例》），提供一个法律框架，让业主可以成立业主立案法团（下称「法团」），依循条文的规定做好大厦管理工作。

为了使《条例》与时俱进，以及回应公众的关注，民政事务局在 2011 年 1 月成立了「《建筑物管理条例》检讨委员会」（下称「检讨委员会」），现正详细研究常见的大厦管理问题及解决方法。检讨委员会会探讨应否透过修订《条例》来解决这些问题，并会就如何加强法团的运作，以及保障业主的利益，向政府提出建议。我们预计检讨委员会会在 2012 年上半年向政府当局提交中期报告。

就问题的三个部分，现回复如下：

（一）2005 年至今，有 11 宗个案要求主管当局（即民政事务局局长）引用《条例》第 40A 条的权力。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。就政府方面来说，引用权力去介入业主之间的纷争，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，经上级审核和征询法律意见，然后向民政事务局局长提交处理建议。至今为止，民政事务总署提交的每一宗个案报告，都不建议采取相关法律行动。经仔细衡量各有关因素后，民政事务局局长都同意每宗处理建议，并决定不引用《条例》所赋的权力。

《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》第 40A 条查阅法团的财务报表。但是，运用这权力的前提，是大厦的管理出现了重大问题，因此，法例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 条查阅委任代表的文书，以确定是否有效。然而，《条例》明确规定，管委会主席或主持会议的人（如主席缺席）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和共同关心大厦管理，缔造和谐融洽的居住环境，确保业主的权益得到最大保障，避免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，我们一定坚决引用有关权力。

(二) 私人大厦是业主的物业，业主有责任管理大厦的公用部分及监察法团的运作，因此《条例》赋予业主权力及责任监察法团及其管理委员会（管委会）是否按《条例》的规定执行工作。当中包括业主如对大厦管理事宜有意见，可根据《条例》附表 3 第 1（2）段的规定，由不少于 5%的业主向管委会主席要求，就有关事宜在《条例》指定的期间内召开法团业主大会商讨。

法团主席是透过根据《条例》第 3、3A 或 4 条召开的业主大会上，由亲自投票或委派代表出席会议投票的业主以过半数票来议决委任的，有一定的代表性。再者，任何在由不少于 5%的业主要求召开的业主大会上需要议决的事宜，都必须由过半数票来决定，会议整体的公平性和透明度不应受个别人士或会议主持人所影响。

为了进一步改善法团会议的程序，避免有管委会主席只发出召开会议的通知，而拖延举行业主大会，政府在 2007 年对《条例》作出修订，在附表 3 加入新条款，订明管委会主席必须在收到 5%业主要求开会后 14 天内，就业主所指明的事宜召开法团业主大会，并在收到要求后的 45 天内举行该业主大会。

我们理解部分业主对上述召开法团会议规定的关注，并会把有关意见向检讨委员会反映。

(三) 财务管理是大厦管理的重要一环，因此《条例》就法团的财务安排制定了若干条文，让法团可有效管理财务。根据《条例》第 20 条订明，法团必须设立并维持常用基金，以支付法团根据《条例》及公契规定行使的权力及职责的费用，以及大厦日常的一般支出。法团亦可以设立并维持备用基金，以作紧急及常用基金不足时之用。两者均须根据《条例》第 21 条的规定，厘定业主须缴付的款额。《条例》附表 5 则订明，管委会须每年拟备法团预算，列明各项支出的预算，不论有关支出是从常用基金还是备用基金支付。

管委会有责任因应大厦的实际需要，厘定每年的财政预算，确保业主需缴付的款额足以支付法团及大厦的基本开支及／或应急开支。如管委会认为预算所列出的款项不足以应付开支，可以拟备修订预算。根据《条例》第 21（1A）条，如果管委会新厘定的款额较原来的款项增加超过 50%，就必须由法团藉业主大会通过的决议批准。

我们了解部分业主认为需要加强有关法团财务安排规定的意见，并会把有关意见向检讨委员会反映。

完

2011年12月14日（星期三）