

立法会五题：建筑物管理的纷争

* * * * *

以下为今日（十一月十四日）立法会会议上汤家骅议员的提问和民政事务局局长曾德成的答覆：

问题：

《2007 年建筑物管理（修订）条例》自生效以来，本人一直都收到各业主立案法团（下称法团）及业主的投诉，指该条例无助于解决业主与法团之间，或业主与物业管理公司之间的纷争。此外，民政事务总署亦未能提供所需的帮助。另一方面，土地审裁处自二〇〇九年七月一日起常规地采用调解服务，以有效、迅速及公平地处理建筑物管理案件。就此，政府可否告知本会：

（一）过去 5 年，每年民政事务总署及辖下各民政处接获业主或法团成员就遵守上述条例事宜求助的个案总数为何；该署就这些个案所涉及的纠纷进行了什么调解任务；有多少宗个案涉及违反上述条例；当局就多少宗个案展开法律程序，以及这些个案的内容分别为何；

（二）鉴于部分 民指出上述条例有所不足，政府有没有考虑修订有关法例；如有，具体的立法时间表为何；如否，原因为何；及

（三）现时每年投入多少财政及其他资源在土地审裁处的调解服务计划；有否评估该计划至今的成效，以及与当局的预期如何比较；如该计划的成效有落差，当局将如何优化该计划？

答覆：

主席：

管理大厦是业主的责任。政府的政策是担当推动者的角色，通过多管齐下的措施，鼓励和协助业主成立法团，及提供适当支持，协助业主履行管理大厦的责任。《建筑物管理条例》（第 344 章）（《条例》）就大厦的管理、法团的成立和运作，以及其他相关事宜，提供法律框架集，而《2007 年建筑物管理（修订）条例》主要目的是进一步协助业主立案法团（法团）执行职务，保障业主的权益，及使委任管理委员会（管委会）委员的程序更为清晰合理。

就汤议员的提问，现答覆如下：

（一）民政事务总署（民政署）及其各区民政事务处（民政处）一直积极协助及支持法团，以期有效处理大厦的管理事宜，包含派员应邀列席会议，处理有关大厦管理的搜索，并且就根据条例召开会议的程序、以及涉及采购、维修、财务管理等程序提供意见。若业主、法团、管理公司之间出现纷争，民政处会以不偏不倚的态度尽力协助调解，包含安排争议双方会面洽谈。但民政处的职员并没有权力就争议事项作出裁决。

过去 5 年，各区民政处接获要求处理有关大厦管理纠纷的个案数字如列表所载：

2007 年	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年
— — —	— — —	— — —	— — —	— — —
1,801 宗	1,768 宗	1,590 宗	1,749 宗	1,479 宗

每年大约一千多宗的个案，大部分都源自业主和法团对条例规定的不同理解和演绎。就此，民政处职员会按照条例的相关条文，以及参照过往的实例向他们提供意见。事实上，这些个案大都可以通过沟通及协商而获得解决。

如果争议持续，民政署会转介他们到该署设立的「大厦管理纠纷顾问小组」，与专家小组会面，听取专业意见。民政处也会介绍他们参加一个联同香港调解会及香港和解中心推行的「义务专业调解服务」计划，免费接受专业的调解服务，但必须双方也愿意尝试及接受通过调解处理纠纷。双方如无法解决争议，民政处会建议法团或业主寻求法律意见，将事情交由土地审裁处审理。

过去 5 年，民政署共处理 14 宗涉嫌违反条例的个案。在接获有关的个案后，民政署会详细了解及调查事件。在过往所接获的个案中，多因证据不足、条例条文不适用或有关法团已经积极采取补救行动纠正失误等，而无须根据《条例》进行起诉任务。

（二）为了使《条例》与时俱进，民政署正就《条例》进行检讨，并成立了由相关界别人士组成的「《建筑物管理条例》检讨委员会」（检讨委员会）。检讨委员会已完成了第一阶段任务，查看了常见的大厦管理问题，并将会在第二阶段就一些比较复杂的事项作深入研究，目

标是在明年向政府提交建议。

(三)为配合土地审裁处自二〇〇九年七月一日起常规地采用调解服务，司法机构于二〇〇八年一月在土地审裁处成立了「建筑物管理调解统筹主任办事处」(调解统筹办事处)，协助建筑物管理案件中的诉讼人寻求调解服务。调解统筹办事处的成立，在于提供一个信息中心，方便已入禀法院的诉讼人，搜索有关调解事宜。调解统筹办事处亦举办调解讲座，并且就各诉讼人出席的情况，向法庭作出汇报。办事处亦提供调解前的咨询服务，以利便愿意寻求调解的诉讼人选择合适的调解员。实际调解任务是由司法机构以外的独立专业调解员负责。

调解统筹办事处设有一名调解事务主任和其他专业及支持人员。办事处在二〇一二年的薪金总开支大约为 1,330,000 元。

在二〇〇八年一月至二〇一〇年十二月的三年内，司法机构曾就调解服务用户的满意程度，进行内部的意见调查。整体来说，服务用户对调解统筹办事处所提供的服务予十分正面的评价，在 329 名受访者中，77%表示对获得的服务感到「非常满意」或「满意」。

在二〇〇八年一月一日至二〇一一年十二月三十一日的四年内，经调解统筹办事处转介调解员处理的个案共有 500 宗。截至二〇一一年十二月三十一日为止，已进行并完成调解的个案有 441 宗，其中 191 宗经调解后达成和解。按已完成调解的个案数目计算，调解的成功率为 43%。司法机构会继续监察由调解统筹办事处提供的服务。

多谢主席。

完

2012年11月14日(星期三)

香港时间16时13分