

立法會二題：《建築物管理（修訂）條例》

以下為今日（十一月十七日）在立法會會議上湯家驊議員的提問和民政事務局局長曾德成的答覆：

問題：

《建築物管理（修訂）條例》（《修訂條例》）於二〇〇七年八月一日正式生效。本人得悉，該《修訂條例》生效至今，業主立案法團（法團）與業主及管理公司之間的紛爭，固然未有減少，近來更越來越多市民投訴各區民政事務處未能有效協助他們解決涉及《建築物管理條例》（第334章）的爭議。就此，政府可否告知本會：

（一）《修訂條例》生效以來，每年各民政事務處共接獲分別由業主及法團提出與《建築物管理條例》有關的事宜，要求民政事務處以中介者身分解釋、介入或調解的個案數目為何，並按個案的進度或結果（即已獲解決或已調解、未能解決、撤銷求助、尚待解決，以及當事人自行入稟法院或向其他政府部門投訴）表列分項數字；

（二）針對更換經理人的法定程序所引起的問題，特別是法團會因未能在其會議上得到擁有份數不少於50%的業主通過決議終止其經理人的委任，因而長期無法解僱表現不理想的經理人，政府會否進一步修訂《建築物管理條例》；若會，何時進行；若否，原因為何；及

（三）針對洋房類物業因為業權的釋義未能成立法團，以致該等業主的權益不獲集體保障的問題，政府會否修訂《建築物管理條例》，把洋房類物業納入該條例；若會，何時進行；若否，原因為何？

回覆：

主席：

《建築物管理（修訂）條例》主要目的是進一步就業主立案法團（法團）管理委員會的任命和組成、以及改善法團的運作訂定條文。修訂草案經法案委員會詳細審議後，在二〇〇七年四月獲立法會通過，並在同年八月一日生效。

行政長官在剛發表的《施政報告》提出，政府將採取多項措施，加強私人樓宇的管理，當中包括研究再修訂《建築物管理條例》（條例），以確保大廈不會

因為管理不善而威脅到住客或公眾的安全，必要時有效地強制有關業主或法團聘用物業管理公司。同時，我們也會檢討條例中的其他條文，以完善大廈管理的法律架構。我們已經着手籌組工作小組，進行檢討條例的工作。

就質詢的三個部分，現答覆如下：

(一) 民政事務總署一直積極協助及支援法團，令他們能有效處理大廈的管理事宜，包括應邀派員列席會議，處理有關大廈管理的查詢，並就根據條例召開會議的程序、以及涉及採購、維修、財務管理等程序提供意見。若業主、法團、管理公司之間出現紛爭，我們會視乎情況及需要把個案轉介至香港房屋協會轄下的物業管理諮詢中心，讓業主和法團尋求專業的意見。

各區民政事務處(民政處)接獲要求處理有關大廈管理的糾紛的個案數字如下：

二〇〇七年 (由七月起)	二〇〇八年	二〇〇九年	二〇一〇年 (至九月底)
9 5 1 宗	1 7 6 8 宗	1 5 9 0 宗	1 3 3 0 宗

至於提問中要求將這些宗數的處理作分類列舉，我們現在暫無完整數字，有些業主未必將處理的過程，全部向民政處報告。

據我們了解，大部分有關大廈管理的糾紛都源自業主對條例規定的不同理解。就此，民政處職員會按照條例的相關條文，或參照過往的案例向他們提供意見。這些個案大都可以通過溝通及協調而獲得解決。

如果爭議持續，而各方也願意嘗試透過調解處理糾紛，民政事務總署會介紹他們參加一個由該署聯同香港調解會及香港和解中心推行的調解計劃，免費接受專業的調解服務。直至目前為止，這項計劃已接辦十九宗個案，主要涉及維修費和管理費攤分方面的爭議，當中有三宗個案在調解後簽署了和解協議。

此外，由二〇〇九年七月一日開始，土地審裁處就建築物管理案件推行了一個新計劃，目的為使土地審裁處能夠更迅速有效地處理案件，具體安排包括：透過自動和書面指示和核對清單作更積極的案件管理，以及鼓勵有關各方採用調解作為另類排解糾紛的程序。為了支援計劃下的調解工作，司法機構在土地審裁處成立了建築物管理調解統籌主任辦事處。市民在向土地審裁處提出訴訟之前或以後，如願意嘗試調解，該統籌主任辦事處會提供資訊及查詢服務；調解服務則由

司法機構以外的私人執業調解員提供。

(二) 我們知道有些業主及法團對物業管理公司的服務水平未能滿意，希望透過更換經理人，得到更妥善的服務。因此，在上次修訂條例的時候，針對一些較舊的公契沒有訂明任何終止委任經理人的機制問題，我們在條例中加入了新條文，訂明在上述情況下，法團可召開業主大會，藉投票或委派代表投票以過半數通過，以及獲總共擁有份數不少於50%的業主支持決議，發出通知終止公契經理人的委任，而無需給予補償。條例訂明只有擁有份數並有需要繳交管理費用的業主，才有權就終止經理人的決議投票。我們認為此項條文應已平衡了業主與發展商和公契經理人之間的權益。

我們樂意聽取公眾及議員的意見，就應否調整條例對終止公契經理人的委任的業權份數，在即將展開的檢討工作進行研究。

(三) 政府在一九七〇年制訂《多層建築物(業主法團)條例》時，主要目的是提供一個機制，讓擁有不可分割業權份數的多層大廈業主成立法團，從而更妥善管理大廈的公用部分。《多層建築物(業主法團)條例》在一九九三年改稱為《建築物管理條例》。條例為多層大廈業主提供一個法律架構進行大廈管理。

近年有些獨立屋宇屋苑的業主要求政府提供類似的法例架構，讓他們集體管理屋苑，但把管理多層大廈的概念，套用於管理獨立屋宇屋苑未必可行。因為獨立屋宇屋苑的業主是每個地段的唯一擁有人，他們不會與其他業主共同擁有屋苑的土地或物業，也不會像多層大廈的業主擁有不可分割業權份數。獨立屋宇屋苑內被視為公用部分的地方，其實只供業主使用，其業權仍由發展商所擁有。因此，管理和維修這些公用部分的責任仍由發展商承擔。

多層大廈的單位跟獨立屋宇屋苑在業權結構、擁有權性質、以及管理方式上有基本的分別。據我們了解，有些獨立屋宇屋苑已經成立業主委員會，就屋苑的管理和維修事宜與建築物經理人緊密合作。我們會在檢討條例時，研究如何加強獨立屋宇屋苑管理的事宜。

多謝主席。

完

2010年11月17日(星期三)