

立法會四題：大廈管理

以下為今日（二月十六日）在立法會會議上葉劉淑儀議員的提問和民政事務局局長曾德成的答覆：

問題：

大型屋苑太古城部分住宅單位的業主向本人求助，指屋苑發展商自屋苑落成後一直是屋苑大廈外牆業權的擁有人，在1993年至1996年期間，即《建築物管理條例》生效之後，發展商將屋苑不同期數的大廈外牆業權轉讓予其全資擁有並負責管理該屋苑的物業管理公司。根據土地註冊處的資料，該管理公司現時為該屋苑大廈外牆業權擁有人。上述業主又指出，管理公司聲稱代表所有業主買入並代為託管該等大廈外牆業權，歷年來外牆維修費用一直由所有單位業主攤分。就此，政府可否告知本會：

（一）有否研究，在沒有成立業主立案法團的情況下，該管理公司可否代表所有業主買入並代為託管上述大廈外牆業權；若有研究，結果為何；

（二）有否研究，在現行法例下，上述情況的外牆維修費用應由該管理公司還是由所有業主承擔，以及因上述外牆管理不善而引致的傷亡，應由該管理公司還是由所有業主負責賠償；若有研究，結果為何；及

（三）鑑於本人得悉很多大型屋苑都有類似的管理權責問題，當局有何具體措施協助業主處理相關爭議，以捍衛業主的合理權益？

答覆：

主席：

多謝葉劉淑儀議員的提問。香港的多層大廈，尤其是組成大型屋苑的多幢大廈，牽涉眾多利益不同的持份者，關乎市民切身利益。《建築物管理條例》（第344章）（《條例》）為大廈管理提供一個法律框架，讓業主可根據《條例》成立業主立案法團，更有效管理大廈。立法會2007年對《條例》進行了修訂，進一步規範業主立案法團及其管理委員會的運作。

我們看到，憑現有《條例》，未足以完全涵蓋大廈和屋苑所涉的業權和管理紛爭。所以，我們成立了《建築物管理條例》檢討委員會，上月已召開第一次會

議，着手就《條例》進行檢討工作。委員會及其增選委員包括立法會議員、相關行業的專業人士及資深的業主立案法團管理委員會成員。檢討委員會討論了現時就大廈管理遇見的問題，當中包括涉及公契經理人及業主之間的權益事宜。委員會將會研究是否要再修訂《條例》去解決這些問題。此外，委員會會就加強業主立案法團的運作，以及保障各業主的利益，向政府提出建議。

現就質詢的三個部分，答覆如下：

(一) 關於太古城屋苑大廈外牆業權和管理問題的爭議，民政事務總署（總署）和地區專員一直密切關注。由於現行《建築物管理條例》並無條文說明管理公司能否代表業主買入並代為託管大廈外牆業權，有關問題就需要視乎大廈公契的相關條文，以及業主與管理公司之間是否有相關協議。

(二) 大廈公契是業主、經理人和發展商之間的私人合約協議，當中應列明締約各方的權利和責任，包括訂明大廈的公用部分，以及相關維修費用的負擔等。部分公契會訂明外牆的業權和管理權。此外，《建築物管理條例》亦有對維持物業及公用部分的責任作出規定。因此，就管理公司還是業主需要承擔大廈外牆維修費及負上因為管理不善而引發傷亡的法律責任問題，必須考慮每宗事件的情況、適用的公契條文及相關法例，我們不能一概而論。

(三) 大廈管理涉及眾多不同的持份者，包括業主、租客、法團（或其他居民組織），以及物業管理公司等。各持份者之間如果未能有效溝通，或由於欠缺有關專業知識等原因，便有可能產生衝突和糾紛。總署一直協助及支援法團，幫助他們處理大廈的管理事宜，包括應邀列席會議，處理有關大廈管理的查詢，並就根據條例召開的會議的程序、以及涉及採購、維修、財務管理等程序提供意見作為參考。

政府一直鼓勵業主透過溝通或調解，解決大廈管理的糾紛，以尋求共贏的解決方案，同時減輕有關各方的財政負擔。各區民政事務處處理有關大廈管理的查詢和投訴，鼓勵業主以積極的態度解決彼此的紛爭，並轉介有需要的業主到香港房屋協會轄下的十個物業管理諮詢中心，免費約見律師，尋求專業法律意見。在民政事務總署的大廈管理聯絡小組的努力協調下，這些個案大都可以通過加強各方溝通而獲得解決。如果爭議各方願意嘗試透過調解處理紛爭，總署會安排他們免費接受專業的調解服務。土地審裁處也為尋求調解人士提供免費諮詢服務，並向有關人士提供合資格調解員名冊。

剛才我已經講到正在檢討是否要再修訂《建築物管理條例》，使之能夠與時並進，更切合社會實際需要。我們亦已經開始了對規管物業管理行業的諮詢，至

下月中完成，根據所得意見，會研究立法規管，加強物業管理行業的專業性。相信這些都將會有助維護業主的合理權益。

多謝主席。

完

2011年2月16日（星期三）