

立法會一題：就《建築物管理條例》採取的執法行動

\*\*\*\*\*

以下為今日（十二月七日）在立法會會議上梁耀忠議員的提問和民政事務局局長曾德成的答覆：

問題：

根據申訴專員公署於二零零四年六月公布的「政府當局就《建築物管理條例》所採取的執法行動」主動調查報告（報告），自《建築物管理條例》（條例）制定以來，民政事務局及民政事務總署未有就條例的規定切實採取執法行動。報告指出，民政事務局局長從未有檢控任何人、從未引用其權力，以及從未向土地審裁處申請法庭命令。報告更向當局提出共 11 項建議。就此，政府可否告知本會：

（一）二零零四年六月至今，民政事務總署建議就條例訂明的罪行提出檢控的個案數目及類型為何；民政事務局局長有否檢控任何人；若有，詳情為何；若否，原因為何；

（二）二零零四年六月至今，要求引用條例賦予民政事務局局長的權力的個案數目、類型和詳情為何；若沒有引用該等權力，原因為何；及

（三）政府有否落實報告的建議，按條例的規定切實採取執法行動；若有，詳情為何；若否，原因為何？

答覆：

主席：

私人多層大廈是各個業主的物業，我們的政策目標，是鼓勵業主組織起來，有效管理自己的物業。政府與立法會制定了《建築物管理條例》（《條例》）（即第 344 章），提供一個法律框架，讓業主可以成立業主立案法團（法團），並且依循條文的規定做好大廈管理工作。《條例》賦予各業主權力和責任，監察法團及其管理委員會的工作。《條例》亦賦予主管當局（即民政事務局局長）在指定的情況下行使若干權力，以實現政策目標。

現就質詢的內容，答覆如下：

第（一）與第（二）部分

由二零零四年六月至今，政府總共收到 25 宗個案，要求主管當局引用權力或採取檢控行動。

關於要求檢控的個案，3 宗涉及《條例》第 12 條，即有關向土地註冊處處長備存法團登記冊的要求；6 宗涉及《條例》第 27 條，即有關備存帳目的要求；1 宗涉及《條例》第 32（2）條，即關於管理人就其委任或終止委任通知土地註冊處處長；8 宗涉及《條例》第 36 條，即關於虛假的陳述或資料。

至於要求主管當局引用權力的個案，有 1 宗是關於第 31（1）（d）條，即要求主管當局向審裁處申請委任管理人；有 11 宗是關於第 40A 條，即希望由主管當局要求法團或管理人提供資料、查閱帳簿及其他文件等；2 宗是關於第 40B 條，即要求主管當局命令管理委員會在指定期間委任管理代理人。

25 宗個案中，有 7 宗是同時要求主管當局引用權力及採取檢控這兩方面的行動。

這些個案，涉及業主與法團、業主與業主之間的紛爭。有業主要求政府介入，主持公道，這是可以理解的。就政府方面而言，引用權力去介入業主之間的紛爭，甚至對一方提出檢控，必須十分慎重和有充分的事實根據。

對上述每一宗個案，民政事務總署人員都進行了深入調查，經上級審核並且經過徵詢法律意見，然後向民政事務局長提交處理建議。至今為止，民政事務總署向我提交的每一宗個案報告，都不建議採取法律行動。我仔細衡量各有關因素後，亦都同意了每宗處理的建議，都決定不檢控或引用條例所賦予的權力。主要原因包括：

第一、個別業主是從本身牽涉爭議的角度去提出要求，而我們則力求客觀、公正和全面地考慮實際情況。例如，有業主認為大廈的管理出現問題，要求主管當局命令法團管委會委任建築物代理人管理大廈。然而，在了解有關大廈的實際運作後，我們確定該大廈的日常管理工作由法團管委會及管理公司負責執行，沒有嚴重問題，因此並不適合運用《條例》第 40B 條的權力。

第二、在不少個案中，法團並非蓄意違反《條例》。民政事務處就業主的申訴展開調查的過程中，會積極勸喻法團切實遵守《條例》的規定。在大多數情況下，法團經勸喻後都會作出矯正。有時法團是對《條例》缺乏了解，或是受到其他因素影響，引致部分業主不滿。例如，有業主投訴法團沒有根據《條例》第 27 條聘請會計師審計財務報表，要求主管當局檢控法團委員。我們在調查後，了解到有關法團並非蓄意拒絕聘請會計師核數，而是由於聘用的物業管理公司在

幾年間多次更換，過往未有妥善備存帳目及相關紀錄文件，使當屆管理委員會未能在指定時間內擬備財務報表以及聘請會計師進行核數。雖然法團確實未能符合《條例》的規定，但經民政事務處勸喻後，已盡快召開法團業主大會，把實情及如何進行補救措施的計劃告知業主，讓業主共同商議及進行議決。在這個情況下，我們認為沒有必要進行檢控。

第三、《條例》給主管當局賦予的權力是有前提和界限的，適用的範圍並非如一些業主所設想。例如有業主指大廈的財政管理出現問題，要求主管當局運用《條例》40A 條查閱法團的財務報表。但是，運用這權力的前提，是在大廈的管理出現了重大問題，為了避免出現危害安全的情況以及為了保障業主的權益——法律意見給我們設置了行使權力的門檻。經了解後，我們確定大廈並沒有出現符合我們必須行使權力的情況。又例如，有業主要求主管當局引用《條例》第 40A 條查閱委任代表（proxy）的文書，以確定是否有效。然而，《條例》明確規定，法團管委會主席或主持會議的人才有關作出這些決定。即使民政事務局局長查閱有關委任代表的文書，也無權去確定文書的有效性。如果業主對管委會主席的決定有不同意見，則可按照《條例》第 45 條及附表 10 的規定，向土地審裁處申請裁決。

《條例》賦予主管當局的權力，要為民而用。我們的政策目的是鼓勵業主成立法團共同關心大廈管理，締造和諧融洽的居住環境，確保業主的權益得到最大保障，而並不是在鄰里之間加深矛盾，所以我們盡量通過勸喻去化解糾紛。但如果法團存心違例，損害到業主的合法權益，不理會民政事務處的勸喻，我們一定堅決執法。

### 第（三）部分

二零零四年申訴專員報告中提出的建議，尤其是關於執法行動的，民政事務局及民政總署已制定措施落實。

民政總署已制定和發出詳盡的內部指引，清楚說明民政事務處人員處理要求主管當局進行檢控和引用權力的程序，包括於指定時間內確認收到有關要求、蒐集個案資料、與有關人士保持密切溝通，以及向總署提交詳細報告等。依循報告的建議，所有要求執法的個案均提交民政事務局局長考慮。

有關內部指引亦有列出主管當局應否提出檢控及引用權力的考慮因素，例如事件的性質、法團是否蓄意違例、有否對其他業主造成損害等。內部指引亦有列明主管當局按《條例》有關條文可引用的權力，以及律政司幫助提供法律意見的角色。

另外，為了加強業主和法團對《條例》有更深入的认识，我們已為《條例》編制指南，以淺白的文字簡述《條例》的主要條文。我們亦就《條例》的常見問題；怎樣成立法團；供應品、貨品及服務採購工作守則及大廈管理及維修工作守則；業主與私人大廈維修；建築物管理（第三者風險保險）規例等編印刊物及小冊子，讓業主和法團更容易掌握有關資訊。

總署亦就法團的成立程序，向業主提供意見，並且協助召開業主大會及提供查冊資助；列席法團會議，就法團的運作向業主提供意見；處理有關大廈管理的查詢和投訴，協助解決業主、法團、管理公司之間的紛爭；舉辦教育和宣傳活動（包括訓練課程、工作坊及講座），推廣有效的大廈管理。

同時，我們已成立了《建築物管理條例》檢討委員會，現正詳細檢視常見的大廈管理問題，包括有關《條例》第 40A 及 40B 條的問題，研究是否需要透過修訂《條例》以解決有關問題。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。我們預計委員會將於明年上半年向政府當局提交中期報告。

多謝主席。

完

2011年12月7日（星期三）