

立法會八題：《建築物管理條例》的檢討

以下為今日（十二月十四日）在立法會會議上葉劉淑儀議員的提問和民政事務局局长曾德成的書面答覆：

問題：

政府近年來一直鼓勵及協助多層大廈的業主根據《建築物管理條例》（第344章）（《條例》）成立業主立案法團（法團），藉法團的法人身份代表所有業主處理大廈公用部分的控制、管理或行政事宜。當局亦表示即將就《條例》作出檢討。就此，政府可否告知本會：

（一）鑑於《條例》第40A條賦權主管當局或獲授權人員可為確定建築物的控制、管理或行政事宜的方式而進入及視察建築物的任何公用部分，以及出席法團會議及查閱法團管有的帳項或其他文件，2005年至今，當局共引用過多少次第40A條的權力；以及當局決定是否引用該權力的考慮因素為何；

（二）鑑於《條例》的附表三訂明，在不少於5%的業主的的要求下，法團的管理委員會（管委會）主席須就業主指明的事宜召開業主大會，然而有業主表示，因業主與管委會出現爭議，而民政事務處就有關的爭議所提供的意見不獲接納或調解不成功，才會召開該等大會，由於業主大會由管委會的主席主持，難免有偏袒爭議的其中一方之嫌，當局在檢討《條例》時會否考慮加入由第三方擔任業主大會主席的規定，以增加會議的公平性及透明度，並釋除業主的疑慮；若否，原因為何；及

（三）鑑於《條例》第20條訂明，法團須設立並維持一項常用基金，以支付法團按規定行使權力或執行職責的費用，以及建築物的地稅、保險費、各種稅項及其他包括與保養及修理有關的支出，而法團亦可設立並維持一項備用基金以應付未有預計或緊急的開支，然而有住宅物業的業主向本人申訴，有法團透過業主大會的決議，降低該等基金的款額，並按業權份數攤分基金不足以支付的支出的差額，但現時《條例》並無就攤分該等差額作出任何限制或規定，當局在檢討《條例》時會否考慮加入條款以堵塞現有的漏洞或訂明有關安排；若否，原因為何？

答覆：

主席：

管理私人多層大廈是所有業主的責任，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。政府制訂了《建築物管理條例》（第 344 章）（下稱《條例》），提供一個法律框架，讓業主可以成立業主立案法團（下稱「法團」），依循條文的規定做好大廈管理工作。

為了使《條例》與時並進，以及回應公眾的關注，民政事務局在 2011 年 1 月成立了「《建築物管理條例》檢討委員會」（下稱「檢討委員會」），現正詳細研究常見的大廈管理問題及解決方法。檢討委員會會探討應否透過修訂《條例》來解決這些問題，並會就如何加強法團的運作，以及保障業主的利益，向政府提出建議。我們預計檢討委員會會在 2012 年上半年向政府當局提交中期報告。

就問題的三個部分，現回覆如下：

（一）2005 年至今，有 11 宗個案要求主管當局（即民政事務局局長）引用《條例》第 40A 條的權力。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。就政府方面來說，引用權力去介入業主之間的紛爭，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，經上級審核和徵詢法律意見，然後向民政事務局局長提交處理建議。至今為止，民政事務總署提交的每一宗個案報告，都不建議採取相關法律行動。經仔細衡量各有關因素後，民政事務局局長都同意每宗處理建議，並決定不引用《條例》所賦的權力。

《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》第 40A 條查閱法團的財務報表。但是，運用這權力的前提，是大廈的管理出現了重大問題，因此，法例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 條查閱委任代表的文書，以確定是否有效。然而，《條例》明確規定，管委會主席或主持會議的人（如主席缺席）才有權作出這些決定。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和共同關心大廈管理，締造和諧融洽的居住環境，確保業主的權益得到最大保障，避免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，我們一定堅決引用有關權力。

(二) 私人大廈是業主的物業，業主有責任管理大廈的公用部分及監察法團的運作，因此《條例》賦予業主權力及責任監察法團及其管理委員會（管委會）是否按《條例》的規定執行工作。當中包括業主如對大廈管理事宜有意見，可根據《條例》附表 3 第 1（2）段的規定，由不少於 5%的業主向管委會主席要求，就有關事宜在《條例》指定的期間內召開法團業主大會商討。

法團主席是透過根據《條例》第 3、3A 或 4 條召開的業主大會上，由親自投票或委派代表出席會議投票的業主以過半數票來議決委任的，有一定的代表性。再者，任何在由不少於 5%的業主要求召開的業主大會上需要議決的事宜，都必須由過半數票來決定，會議整體的公平性和透明度不應受個別人士或會議主持人所影響。

為了進一步改善法團會議的程序，避免有管委會主席只發出召開會議的通知，而拖延舉行業主大會，政府在 2007 年對《條例》作出修訂，在附表 3 加入新條款，訂明管委會主席必須在收到 5%業主要求開會後 14 天內，就業主所指明的事宜召開法團業主大會，並在收到要求後的 45 天內舉行該業主大會。

我們理解部分業主對上述召開法團會議規定的關注，並會把有關意見向檢討委員會反映。

(三) 財務管理是大廈管理的重要一環，因此《條例》就法團的財務安排制定了若干條文，讓法團可有效管理財務。根據《條例》第 20 條訂明，法團必須設立並維持常用基金，以支付法團根據《條例》及公契規定行使的權力及職責的費用，以及大廈日常的一般支出。法團亦可以設立並維持備用基金，以作緊急及常用基金不足時之用。兩者均須根據《條例》第 21 條的規定，釐定業主須繳付的款額。《條例》附表 5 則訂明，管委會須每年擬備法團預算，列明各項支出的預算，不論有關支出是從常用基金還是備用基金支付。

管委會有責任因應大廈的實際需要，釐定每年的財政預算，確保業主需繳付的款額足以支付法團及大廈的基本開支及／或應急開支。如管委會認為預算所列出的款項不足以應付開支，可以擬備修訂預算。根據《條例》第 21（1A）條，如果管委會新釐定的款額較原來的款項增加超過 50%，就必須由法團藉業主大會通過的決議批准。

我們了解部分業主認為需要加強有關法團財務安排規定的意見，並會把有關意見向檢討委員會反映。

完

2011年12月14日(星期三)