

## 立法會五題：建築物管理的紛爭

\* \* \* \* \*

以下為今日（十一月十四日）立法會會議上湯家驊議員的提問和民政事務局局长曾德成的答覆：

問題：

《2007 年建築物管理（修訂）條例》自生效以來，本人一直都收到各業主立案法團（下稱法團）及業主的投訴，指該條例無助於解決業主與法團之間，或業主與物業管理公司之間的紛爭。此外，民政事務總署亦未能提供所需的幫助。另一方面，土地審裁處自二〇〇九年七月一日起常規地採用調解服務，以有效、迅速及公平地處理建築物管理案件。就此，政府可否告知本會：

（一）過去 5 年，每年民政事務總署及轄下各民政處接獲業主或法團成員就遵守上述條例事宜求助的個案總數為何；該署就這些個案所涉及的糾紛進行了甚麼調解工作；有多少宗個案涉及違反上述條例；當局就多少宗個案展開法律程序，以及這些個案的內容分別為何；

（二）鑑於部分市民指出上述條例有所不足，政府有沒有考慮修訂有關法例；如有，具體的立法時間表為何；如否，原因為何；及

（三）現時每年投入多少財政及其他資源在土地審裁處的調解服務計劃；有否評估該計劃至今的成效，以及與當局的預期如何比較；如該計劃的成效有落差，當局將如何改善該計劃？

答覆：

主席：

管理大廈是業主的責任。政府的政策是擔當推動者的角色，通過多管齊下的措施，鼓勵和協助業主成立法團，及提供適當支援，協助業主履行管理大廈的責任。《建築物管理條例》（第 344 章）（《條例》）就大廈的管理、法團的成立和運作，以及其他相關事宜，提供法律框架，而《2007 年建築物管理（修訂）條例》主要目的是進一步協助業主立案法團（法團）執行職務，保障業主的權益，及使委任管理委員會（管委會）委員的程序更為清晰合理。

就湯議員的提問，現答覆如下：

(一) 民政事務總署(民政署)及其各區民政事務處(民政處)一直積極協助及支援法團，以期有效處理大廈的管理事宜，包括派員應邀列席會議，處理有關大廈管理的查詢，並且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，民政處會以不偏不倚的態度盡力協助調解，包括安排爭議雙方會面洽談。但民政處的職員並沒有權力就爭議事項作出裁決。

過去 5 年，各區民政處接獲要求處理有關大廈管理糾紛的個案數字如列表所載：

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

每年大約一千多宗的個案，大部分都源自業主和法團對條例規定的不同理解和演繹。就此，民政處職員會按照條例的相關條文，以及參照過往的案例向他們提供意見。事實上，這些個案大都可以通過溝通及協商而獲得解決。

如果爭議持續，民政署會轉介他們到該署設立的「大廈管理糾紛顧問小組」，與專家小組會面，聽取專業意見。民政處也會介紹他們參加一個聯同香港調解會及香港和解中心推行的「義務專業調解服務」計劃，免費接受專業的調解服務，但必須雙方也願意嘗試及接受透過調解處理糾紛。雙方如無法解決爭議，民政處會建議法團或業主尋求法律意見，將事情交由土地審裁處審理。

過去 5 年，民政署共處理 14 宗涉嫌違反條例的個案。在接獲有關的個案後，民政署會詳細了解及調查事件。在過往所接獲的個案中，多因證據不足、條例條文不適用或有關法團已經積極採取補救行動糾正失誤等，而無須根據《條例》進行起訴工作。

(二) 為了使《條例》與時並進，民政署正就《條例》進行檢討，並成立了由相關界別人士組成的「《建築物管理條例》檢討委員會」(檢討委員會)。檢討委員會已完成了第一階段工作，檢視了常見的大廈管理問題，並將會在第二階段就一些比較複雜的事項作深入研究，目

標是在明年向政府提交建議。

(三)為配合土地審裁處自二〇〇九年七月一日起常規地採用調解服務，司法機構於二〇〇八年一月在土地審裁處成立了「建築物管理調解統籌主任辦事處」(調解統籌辦事處)，協助建築物管理案件中的訴訟人尋求調解服務。調解統籌辦事處的成立，在於提供一個資訊中心，方便已入稟法院的訴訟人，查詢有關調解事宜。調解統籌辦事處亦舉辦調解講座，並且就各訴訟人出席的情況，向法庭作出匯報。辦事處亦提供調解前的諮詢服務，以利便願意尋求調解的訴訟人選擇合適的調解員。實際調解工作是由司法機構以外的獨立專業調解員負責。

調解統籌辦事處設有一名調解事務主任和其他專業及支援人員。辦事處在二〇一二年的薪金總開支大約為 1,330,000 元。

在二〇〇八年一月至二〇一〇年十二月的三年內，司法機構曾就調解服務使用者的滿意程度，進行內部的意見調查。整體來說，服務使用者對調解統籌辦事處所提供的服務予十分正面的評價，在 329 名受訪者中，77%表示對獲得的服務感到「非常滿意」或「滿意」。

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內，經調解統籌辦事處轉介調解員處理的個案共有 500 宗。截至二〇一一年十二月三十一日為止，已進行並完成調解的個案有 441 宗，其中 191 宗經調解後達成和解。按已完成調解的個案數目計算，調解的成功率為 43%。司法機構會繼續監察由調解統籌辦事處提供的服務。

多謝主席。

完

2012年11月14日(星期三)