

立法會六題：大廈管理

* * * * *

以下為今日（二月十一日）在立法會會議上李慧琼議員的提問和民政事務局局長曾德成的口頭答覆：

問題：

廉政公署去年接獲 943 宗涉及樓宇管理的貪污舉報，該數字佔全年所有私營機構的貪污舉報四成多，亦較 10 年前的數字上升了超過一倍。此外，現時有多個政府部門和相關機構（包括民政事務總署、香港房屋協會和市區重建局）向私人樓宇的業主立案法團提供各類支援服務，而小額錢債審裁處和土地審裁署則負責處理有關的法律訴訟。關於改善樓宇管理和減少有關的糾紛，政府可否告知本會：

- (一) 會不會考慮成立一個專責部門提供一站式的樓宇管理諮詢服務，以取代現時由多個政府部門和相關機構向業主立案法團提供支援服務的做法；如果會，詳情是甚麼；如果不會，原因是甚麼；
- (二) 會不會考慮成立樓宇事務審裁處或仲裁中心，提供一個專業和快捷地解決樓宇管理糾紛的途徑；如果會，詳情是甚麼；如果不會，原因是甚麼；及
- (三) 會不會考慮修訂法例，放寬現時必須取得建築物的全數業主同意，才可更改公契的規定，以期減少與公契有關的各類樓宇管理糾紛；如果會，詳情是甚麼；如果不會，原因是甚麼？

答覆

主席：

為協助業主及業主立案法團（法團）提高警覺及採取有效的措施預防貪污，民政事務總署、廉政公署及香港房屋協會（房協）一直攜手合作舉辦教育及宣傳活動，透過電視、電台、報刊及網站，以及與十八區區議會合辦工作坊及巡迴展覽，廣泛宣傳優質大廈管理及誠信維修的訊息。

現在就李慧琼議員的提問答覆如下：

- (一) 樓宇管理及維修涉及不同的專業，政府各部門按其專業範疇依法執行工作及提供支援服務，同時保持緊密的合作。如果要把不同的專業服務都歸納到一處地方，去提供“一站式”服務，則並不現實。至於較集中地為業主提供大廈管理諮詢服務，則十八區民政事務處都設有地區大廈管理聯絡小組，為法團提供多項服務，包括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。

另外，非政府機構如房協及市區重建局，亦會利用本身的資源及經驗，提供大廈管理及維修的支援服務。例如，房協設有十個物業管理諮詢服務中心，為業主及法團在維修工程方面提供專業的財政及技術支援。各區民政事務處亦與上述兩個機構緊密合作。

(二) 政府一直鼓勵業主透過溝通或調解等訴訟以外的途徑，解決有關大廈管理的紛爭，以尋求雙贏的解決方案，同時減輕雙方的財政負擔。如果有關的糾紛必須以訴訟形式解決，市民可以向土地審裁處提出訴訟。如果案件涉及的金額較少，在五萬元或以下，亦可以如其他小額錢債糾紛一樣，由小額錢債審裁處處理。

設立樓宇事務審裁處的建議涉及不少複雜的政策和法律問題，包括審裁處的法律地位和體制安排，以及與土地審裁處之間的關係等。此外，在較早前就強制驗樓及驗窗計劃進行的公眾諮詢當中，有意見指出，設置另一個審裁機制，可能會與現有的機制工作重疊。政府在決定未來路向時，會仔細參考有關意見。

同時，我們又已經知道司法機構已於去年初於土地審裁處推行建築物管理案件試驗計劃，目的為協助雙方進行調解，加強土地審裁處在處理有關個案方面的效率。司法機構亦表示會於今年初就試驗計劃進行檢討，這個計劃今年年中大概會有結論。

(三) 大廈公契是業主、經理人和發展商之間的私人合約協議，列明締約各方的權利和責任。因此，與所有私人合約一樣，締約的任何一方如未經其他各方同意，不得單方面修改公契的任何條款。這是一個重要的法律原則。

另一方面，政府理解市民對公契的關注。自從一九八六年起新發出的非工業用地的土地契約中都已列明，有關公契要經地政總署批准，並符合地政總署現行的大廈公契指引。公契指引對發展商、業主及經理人的權責作出規範。此外，為使業主可以有效地管理大廈，《建築物管理條例》第 VIA 部及附表 7 已引入一些適用於所有公契的強制性條文。這些條文凌駕於公契的條款，就財務管理、物業管理公司的委任、業主成立法團的權利等重要事宜作出規定，這樣是為減少與公契有關的樓宇管理糾紛。

為推動良好大廈管理，政府原則上並不反對通過立法途徑，修訂公契或引入修訂公契的機制。然而，任何有關公契條款的修訂，都難免影響締約各方的權利和責任，甚至影響到業主的業權。我們要小心考慮公契修訂機制對產權的影響，以及如何確保那些因修訂公契而受影響或反對修訂公契的業主獲得適當的保障。我們會在小心平衡上述的考慮因素下，繼續檢討《建築物管理條例》，協助業主有效管理大廈。

多謝主席。

完

2009年2月11日(星期三)
香港時間16時15分