

民政事務署及政府產業署違反政府政策
阻礙業主成立業主立案法團

民政事務總署的回覆：

就甘乃威議員關於帝后華庭成立業主立案法團(法團)的提問，本署謹覆如下。

政府在大廈管理的政策

2. 政府在大廈管理的政策，是透過多管齊下的措施，包括提供法律框架(即《建築物管理條例》(《條例》))和支援服務，鼓勵和協助業主成立合適的業主組織(例如法團)，以履行管理大廈的責任。民政事務總署(民政總署)轄下的地區民政事務處(民政處)設立地區大廈管理聯絡小組，致力為業主提供大廈管理方面的意見和支援服務，包括協助業主根據《條例》成立法團，出席業主／法團會議以提供意見和協助，舉辦訓練課程和工作坊等，以加強業主對大廈管理的認識。
3. 在協助業主成立法團方面，聯絡小組會出席業主會議／簡介會，講解成立法團的程序；向會議召集人發出豁免業權查冊收費證明書，以便向土地註冊處免費索取其大廈的業主紀錄，召開業主會議籌組法團。
4. 民政處職員如獲邀列席業主／法團會議，會在有需要時按照《條例》的規定向業主及法團提供意見。然而，《條例》沒有賦權民政處職員可就爭議或糾紛作出仲裁；而且民政處職員並非法律專業人士，不會亦不能就法律條文或大廈公契等法律文件，作任何詮釋或決定。如業主在籌組法團時遇到法律上的問題，聯絡小組可安排業主參與由民政總署與香港律師會合作推行的「大廈管理免費法律諮詢服務」(「免費法律諮詢服務」)，約見義務律師，徵詢法律意見等。《條例》第45條亦訂明，土地審裁處在建築物管理方面具有司法管轄權，業主可以就《條例》或公契條文及條款的釋義及執行向土地審裁處申請裁決。如相關人士同意，聯絡小組可安排參與由民政總署與香港調解會及香港和解中心推行的「大廈管理義務專業調解服務」；或由民政總署成立的「大廈管理糾紛顧問小組」，聽取專業和中肯的專家意見，協助解決大廈管理的爭議。

帝后華庭成立法團事宜

5. 就帝后華庭成立法團的事宜，中西區民政處分別於本年5月、6月及7月應邀出席成立法團的簡介會，向業主講解成立法團的程序，以及解答業主就成立法團方面的查詢。屋苑其後於9月舉行業主會議，以成立法團。會上，有業主向民政處職員查詢成立法團與其他居民組織的分別。民政處職員回覆表示，法團是根據《條例》成立的法人團體；成立法團，可以讓業主在法律框架下，履行大廈管理的工作。民政處同時指出，業主應清楚了解法團和其他大廈管理組織(例如業主委員會和互助委員會)的權力和責任，選擇成立合適的大廈管理組織，以便有效管理大廈。

6. 除了應邀出席業主會議外，民政處亦安排簽發豁免業權查冊收費證明書，以便成立法團會議召集人向土地註冊處免費索取屋苑的業主紀錄。此外當民政處得悉業主在計算業權份數上有疑問時，亦安排轉介「免費法律諮詢服務」，讓業主徵詢義務律師的意見。民政處會繼續與業主及有關方面保持密切聯繫，並在有需要時，提供適切的意見和協助。

聯絡主任的培訓工作

7. 大廈管理涉及的範疇非常廣泛，而且日益複雜。為使職員具備專業知識，除了在職培訓，本署也經常為執行與大廈管理有關職務的人員舉辦訓練課程，例如培訓活動和工作坊研習《條例》、大廈管理相關案例以及其他法例，以便職員有效執行職務。

8. 成立法團是業主履行其大廈管理權責的其中一個途徑。無論業主選擇以何種方式管理他們的資產，良好大廈管理的關鍵是業主積極參與，齊心協力，就大廈管理事宜共商解決方法。如有需要，民政處會為業主提供意見及協助。

(二零一七年十二月二十七日收到)

中西區區議會秘書處

二零一七年十二月