



沙田區議會

民政事務總署和香港警務處就沙田區議會
羅光強先生將於二零零五年九月二十九日
區議會會議上所提的問題而作的答覆

提問：

“近年，沙田區多個屋苑涉及業主立案法團的問題眾多，包括成立法團、會議安排、授權書收授方法、大型維修問題，都直接或間接令居民之間又或居民與法團委員之間產生磨擦，更甚者出現襲擊、恐嚇、辱罵等情況。區議員欲擔當調解人，卻往往得不到有關當局協助，最後，議員變作“磨心”，問題亦變得更為嚴重。有見此等現象不但沒有減少，反而日趨嚴重，本人因此提出以下問題：

- (i) 在成立業主立案法團及其日後召開業主大會事宜上，民政事務處或局方擔當甚麼角色？有甚麼支援？
- (ii) 公職人員在業主大會或管理委員會上受辱罵或恐嚇，責任由誰負責？民政處、警方、管理委員會、管理公司及保安，他們須要負甚麼責任？
- (iii) 若管理委員會因受恐嚇或辱罵而不敢召開會議，民政處和警方可以提供甚麼協助？
- (iv) 就有關授權書問題，包括收和授、真與偽、核點數目等等，爭議非常大，局方有否考慮一套健全方法處理，避免衝突和爭議？

- (v) 管理委員會或業主周年大會因受恐嚇未能召開，責任在誰？如上述會議超逾法例所訂日期未能召開，業主、委員會、法團須承擔甚麼責任？
- (vi) 長遠而言，局方如何制定一套有效的機制，確保在有法律依據及和諧的情況下，迅速處理法團上述出現情況及其他有關問題。”

民政事務總署的答覆載於附錄一
香港警務處的答覆載於附錄二

沙田區議會秘書處
STDC 13/70/15 IV

二零零五年九月

民政事務總署的答覆

就羅光強議員對大廈管理事宜的提問，民政事務總署依次謹覆如下：

(i) 管理私人大廈是業主應盡的責任，政府在這方面的政策，是鼓勵和協助業主成立業主立案法團(法團)，以便他們更有效地管理自己的屋苑或大廈。當法團成立後，各區民政事務處(民政處)職員會與法團保持聯絡，並提供適當的支援。

在協助業主成立法團方面，政府一直都擔當著“推動者”的角色。本署(包括各區民政處)的職員會按《建築物管理條例》(條例)，向擬成立法團的業主詳細解釋成立法團的程序，以及出席成立法團的會議，就委任管理委員會(管委會)的程序向業主提供意見。

如果業主在籌組法團方面有疑問，民政處職員會在會前向業主提供各類的參考資料，例如本署編制的成立法團的業主大會的會議程序檢查項目清單及錄影光碟等，並樂意列席有關會議，就會議程序等事宜即場提供參考意見和協助。倘業主在籌組法團過程中遇到法律問題，民政處職員會協助他們在本署轄下任何一間大廈管理資源中心約見義務律師，尋求免費法律意見。

當法團成立後，民政處職員會與法團保持聯絡，並就大廈管理事宜的查詢提供意見，提醒管委會遵守條例的規定而運作，以及協助調解業主和法團之間的糾紛。此外，各區民政處和各大廈管理資源中心均定期舉辦各類型的工作坊和訓練課程，為法團管委會成員提供訓練，加強業主對大廈管理各方面的認識，協助他們履行責任。

(ii) 要達到良好的大廈管理，關鍵在於法團與業主間的衷誠合作，共同為管理及改善大廈這目標而努力。本署理解，隨著業主越來越重視大廈管理，對法團的工作日趨關注，雙方可能因誤會而生的磨擦漸多，居中調停的人士如區議員或會牽連其中。

事實上，民政處職員樂意擔當調解者的角色，他們會保持中立，不偏不倚地協助調解，盡量幫助業主解決大廈管理問題。若有涉及有人在有關業主會議上被“辱罵”或“恐嚇”的事件，因當中可能涉及刑事成份，本署建議當事人應尋求警方的協助，並需要時應徵詢法律意見，以保障自身的安全和權益。

(iii) 現行條例規定管委會必須在既定期限內召開管委會和法團會議。條例附表 2 第 7 段述明管委會須最少每 3 個月舉行一次會議；附表 3 第 1 段訂明一般業主周年大會須於 15 個月內召開。

倘個別法團管委會擔心受“恐嚇”，他們應盡早向警方尋求協助，使管委會可按條例的規定而召開會議。

(iv) 現行條例就業主藉授權書而委任代表出席法團會議投票訂下了若干規定。當中附表 3 第 4(2)段規定有關委任代表的文書必須由業主簽署；如業主乃法人團體，則須蓋上印章。附表 3 第 4(3)段也訂明該等委任代表的文書必須在有關會議舉行前 24 小時或主席許可的較短時間內送交管委會秘書，否則有關委任即屬無效。

除條例的規定外，本署就業主委任代表出席法團會議投票的事宜也制定了指引，供法團和業主參考。

本署理解到很多大廈管理的糾紛也與授權書有關，因此，本署在現正進行審議的《2005 年建築物管理(修訂)條例草案》中將就此作出檢討。建議的修訂項目包括規定了所有授權書必須在有關會議舉行前 24 小時送交條例指

明的人士。此外，當局也擬就授權書的格式設下規定，日後所有法團會議的授權書必須按指定格式製備，否則視作無效。

本署相信待有關修訂獲落實後，將可減少現時和授權書有關事宜的爭議。

(v) 正如前文第(iii)項的回覆，管委會會議和法團周年大會的舉行期限均受條例約束，管委會必須予以遵從。就該等會議如受恐嚇而未能召開所涉及的責任問題，應交由土地審裁處處理。例第 45 條及附表 10 列明土地審裁處在這方面的司法管轄權。

(vi) 政府當局在 1970 年已為大廈管理工作和法團的事務設立了法律架構，藉制定條例為法團運作和大廈管理事務訂定了條文。為進一步完善有關條例，以配合時代的轉變，同時令業主更容易遵行有關的規定，當局先後進行了多次修訂，包括現正進行中的修訂工作。

本署已於本年四月二十七日向立法會提交《2005 年建築物管理(修訂)條例草案》(條例草案)。立法會也於本年五月中成立了《2005 年建築物管理(修訂)條例草案》委員會，審議有關條例草案。是次擬議修訂的條文所涵蓋的範圍廣泛，相信在該等條文獲得通過後，將有助改善現行條例未完善處，進一步有助法團執行職務和保障業主的權益，減少因對條例的誤解而造成法團和業主間的不必要糾紛。

民政事務總署
二零零五年九月

香港警務處的答覆

警方在處理屋苑業主立案法團及業主之間爭拗

所持之立場

- (一) 屋苑範圍屬私人地方，法團與業主間有關物業管理的紛爭，應依照香港法例第 344 章建築物管理條例處理。根據附表 10 條文，有關建築物管理的紛爭，可透過土地審裁處作出聆訊及裁決。
- (二) 在處理法團與業主爭拗事件時，警方會秉承一貫政策，保持中立。若接到有人破壞治安或觸犯刑事條例的投訴時，警方會採取不偏不倚的態度作出調查及跟進。
- (三) 在現行法例之下，區議員在業主會或管理委員會上受辱罵，並不構成罪行。但如果對方之行為已觸犯刑事條例或可能導致有人破壞治安，警方是會採取適當行動。