

建議成立獨立的建築物管理審裁處

民政事務總署的回覆：

民政事務總署(下稱“總署”)一直協助及支援業主及業主立案法團(下稱“法團”)，處理大廈管理的事宜，提供的協助包括就法團的成立和籌備程序，向業主提供意見，並協助召開業主大會；列席法團會議，就法團的運作向業主提供意見；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；以及舉辦教育和宣傳活動(包括訓練課程、工作坊及講座)，推廣有效的大廈管理等。

2. 以訴訟方式解決糾紛，往往費用高昂而需時甚久。因此，政府一直鼓勵業主透過溝通或調解，處理大廈管理的糾紛，以尋求共贏的解決方案，同時減輕有關各方的財政負擔。

3. 總署轄下各區民政事務處的大廈管理聯絡小組，除了處理有關大廈管理的查詢和投訴，鼓勵業主以積極的態度解決彼此的紛爭外，亦轉介有需要的業主到香港房屋協會轄下的十個物業管理諮詢中心，免費約見律師，尋求專業法律意見。在這些努力協調下，不少個案都可以通過加強各方溝通而獲得解決。

4. 如果爭議持續，而各方也願意嘗試通過調解處理糾紛，總署會轉介他們參加一個由該署聯同香港調解會和香港和解中心推行的調解計劃，免費接受專業的調解服務。

5. 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，在五萬元或以下，個案也可以如其他小額錢債糾紛一樣，由小額錢債審裁處處理。

6. 我們知悉社會上有意見提議設立專門處理大廈管理糾紛的審裁處，以類似小額錢債審裁處的形式運作。我們需要小心探討這個建議的可行性。舉例而言，若建議機制不容許法律代表以節省成本和時間，可能會帶來對憲制和人權方面的影響。亦有意見認為，設立新機制可能會與法庭和現有的審裁處的工作重疊，使法庭和審裁處制度不必要地複雜化。另一方面，有些持份者提出，改善土地審裁處的現有機制是較佳方案。

7. 總署正就《建築物管理條例》進行檢討工作，並成立了《建築物管理條例》檢討委員會，成員由民政事務局局長委任，其中包括兩位立法會議員及相關行業的專業人士。成立專門處理大廈管理糾紛的審裁處，是檢討委員會考慮的建議之一。當局會在收到檢討委員會的建議後，決定下一步的工作。

(二零一二年五月七日收到)

中西區區議會秘書處

二零一二年五月