

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(2)1076/02-03號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB2/PS/2/00

民政事務委員會

《建築物管理條例》檢討工作小組委員會 會議紀要

日 期：2002年11月14日(星期四)
時 間：下午2時30分
地 點：立法會大樓會議室B

出席委員：陳偉業議員(主席)
吳亮星議員, JP
劉慧卿議員, JP
鄭家富議員
葉國謙議員, JP

缺席委員：何秀蘭議員
何俊仁議員
黃宏發議員, JP
黃成智議員

出席公職人員：民政事務局首席助理秘書長(5)
梁悅賢女士

民政事務總署助理署長(4)
馮泳萍小姐

民政事務局助理秘書長(5)2
張麗珠小姐

民政事務總署
高級聯絡主任(大廈管理)
馬錦基先生

列席秘書 : 總主任(2)2
戴燕萍小姐

列席職員 : 助理法律顧問4
林秉文先生

高級主任(2)7
石愛冰小姐

經辦人／部門

I. 確認通過會議紀要

[立法會CB(2)279/02-03號文件]

2002年9月26日會議的紀要獲確認通過。

II. 與政府當局舉行會議

[立法會CB(2)303/02-03(01)號文件]

2. 應主席邀請，民政事務局首席助理秘書長(5)向委員重點提述政府當局在其文件內就修訂《建築物管理條例》提出的建議，其中涉及下列範圍：

- (a) 委任業主立案法團(下稱“業立法團”)轄下管理委員會(下稱“管委會”)的規定；
- (b) 採購及選用供應品、貨品及服務的程序規定；及
- (c) 業主索取某些大廈管理文件副本的權利。

業立法團轄下管委會的委任

3. 委員察悉，政府當局在其文件第3段建議，如果大廈沒有公契，又或公契並無委任管委會的規定，只要管委會是在根據《建築物管理條例》第3(2)條召開的業主會議上，由合計擁有業權份數不少於30%的業主決議委任，《建築物管理條例》附表2第2(1)段便應該訂明，業主須在同一業主會議上以多數票通過決議，委任管委會委員和擔任職位者，而該會議的法定人數須為全部業主的10%。

4. 葉國謙議員要求政府當局澄清，會議法定人數須為全部業主的10%的擬議規定是否亦適用於委任管委會的會議。民政事務局首席助理秘書長(5)澄清，《建築

物管理條例》的第3條或附表2的第2段均沒有規定該等會議的法定人數，但據各有關方面及民政事務總署職員的意見顯示，就委任管委會委員和擔任職位者舉行的會議而言，通常很難取得合計擁有業權份數不少於30%的業主通過的決議。有鑒於此，政府當局只建議將委任管委會個別委員和擔任職位者的會議的法定人數定為業主的10%。這個建議人數與附表3第5(1)(b)段就業主法團一般業主大會所訂的法定人數相同。民政事務局首席助理秘書長(5)補充，委員可自行研究該項法定人數規定是否亦應適用於委任管委會的會議。

5. 葉國謙議員告知委員，根據以往的經驗，委任管委會的業主會議未必很難取得合計擁有業權份數不少於30%的業主通過的決議，因為所涉及的可能只是很小數目的業主。葉議員認為，為鼓勵委任管委會，不應對該類會議額外施加法定人數的規定，以免在取得所需法定人數時可能出現困難。但他支持將委任管委會個別委員和擔任職位者的會議的法定人數定為10%的擬議規定，藉以防止管委會受少數持有大百分率業權的業主操控。

6. 吳亮星議員認為必需在利便委任管委會與確保盡量有更多業主參與業主法團事務兩者之間取得平衡。他建議應根據以往的經驗採用較低的會議法定人數規定，以利便委任管委會。

7. 主席表示，出席業主法團會議的業主人數不足全部業主的10%的情況不多。在大多數的情況下，合計擁有30%業權份數的業主人數都會超過全部業主的10%。但他指出，在委任管委會的決議獲通過之後，部分業主可能在討論管委會個別委員和擔任職位者的委任事宜之前離席，屆時便難以就該等委任取得由合計擁有業權份數不少於30%的業主通過的決議。因此，他支持政府當局採用全部業主的10%作為法定人數規定的建議，因為該人數較容易達到。然而，為統一有關的規定，他建議將所有業主會議的法定人數定為全部業主的10%。他解釋，該項規定可確保業主更多參與業主法團事務，但卻不會為業主法團會議的進行過程增添額外困難。吳亮星議員及葉國謙議員均表示支持主席提出的建議。

8. 民政事務局首席助理秘書長(5)回應吳亮星議員的詢問時澄清，附表11已就為業主會議湊足法定人數及就其決議點算票數訂明應如何計算業主的百分率。葉國謙議員建議，為免引起爭端，《建築物管理條例》第3(2)條應清楚訂明業主是否需要在同一次業主會議上以多數

政府當局 票通過委任管委會的決議。民政事務局首席助理秘書長(5)答允檢討有關規定。

9. 主席要求政府當局就修訂《建築物管理條例》內有關委任管委會、管委會委員及職位擔任者等事宜的條文所提出的建議進行公眾諮詢，該等建議修訂已取得委員的同意。

採購及選用供應品、貨品及服務的程序規定

10. 委員察悉，政府當局在其文件第6段建議修訂《建築物管理條例》第20A條，詳情如下：

- (a) 將第20A(2)(b)條規定業主法團以招標形式取得貨品或服務的下限，由現時相等於其每年預算的20%降至10%；及
- (b) 規定如投標價值超過業主法團每年預算的10%，須將標書提交業主法團審議，並由業主法團藉在業主大會上通過的決議，決定是否接納有關標書。

以招標承投方式取得貨品的價值下限

政府當局 11. 主席告知委員，部分業主法團沒有制訂每年預算，而此情況並非罕見。他建議，將擬議修訂中有關每年預算的10%的提述改為每年開支的10%會較為恰當。吳亮星議員要求政府當局在擬提出的修訂中清楚訂明，到底是用業主法團每年的開支還是每年的預算作為計算基礎，因為兩者的計算結果可能會有差別。民政事務局首席助理秘書長(5)答允因應委員在上文所提意見檢討其修訂建議。民政事務局首席助理秘書長(5)回應主席所提建議時亦同意須規定管理公司遵守上述修訂，防止管理基金可能會被濫用。

政府當局 12. 有關現有合約(例如清潔合約)的續約事宜方面，主席表示，草擬新合約時通常會以現有合約為藍本，然後稍加修訂，這是非常普遍的情況。他建議在該等情況下，新訂的合約只須由業主法團審批，無須進行招標。民政事務局首席助理秘書長(5)回應時澄清，續約事宜亦須符合《建築物管理條例》修訂建議所訂的採購程序。她答允研究主席的建議。

13. 主席又指出，管委會有時會以多項價值較小的交易來採購相同種類的貨品或服務，藉以免卻招標工作的繁瑣程序。他建議在《建築物管理條例》中加入條文，

杜絕可能出現該類不遵守採購程序的情況。民政事務局首席助理秘書長(5)答稱，在《建築物管理條例》中增訂條文亦很難防止該類不遵守規定的情況。她解釋，政府當局已提出上文第10(a)及(b)段所述的修訂，藉以收緊採購貨品及服務的程序規定。

14. 葉國謙議員贊同政府當局的意見，並表示主席就不遵守招標程序引述的例子屬於極端情況，很難藉法例條文加以防範。吳亮星議員表示，草擬有關條文時不應假設管委會委員及管理公司立心不良。他指出，《建築物管理條例》的規定如果過於嚴苛，可能會引致市民反對。因此，他支持以一般措辭草擬有關條文。

15. 與會委員普遍支持政府當局在上文第10(a)段提出的建議。但主席要求政府當局在草擬有關條文時考慮委員提出的各項意見。

審批標書

16. 吳亮星議員表示，由於大部分業主均私務繁忙，業主法團通常每年只會舉行一次業主大會。為利便大廈管理，業主法團通常會授權管委會代為批出合約。吳議員指出，政府當局在其文件第6(c)段就違反採購程序規定建議的懲罰性條款，可能會對管委會及業主法團的運作施加不必要的規限。主席及吳亮星議員均詢問，《建築物管理條例》經修訂後，業主法團是否可給予管委會整體批准，讓其代為批出合約，以利便私人大廈的管理。民政事務局首席助理秘書長(5)證實，根據擬議的條文，業主法團並不能作出該類整體批准。吳亮星議員建議政府當局應評估該等新訂條文對業主法團的影響，以決定建議的程序規定是否合理。

17. 葉國謙議員持不同意見，並指出由於涉及大額金錢，管委會或寧願將超過100,000元的投標交予業主法團審批。同時，業主也會非常關注開支龐大的項目，可能屬意自行研究及審批該等標書。因此，他認為業主法團未必需要就批出合約一事向管委會給予整體批准。

懲罰性條款

18. 葉國謙議員表示，政府當局文件第6(c)段建議的懲罰性條款過於嚴苛。該條款規定，如果觸犯上文第10(a)及(b)段所述規定，管委會的每一委員均屬犯罪，一經定罪，可處第五級罰款(即罰款50,000元)。他認為該項規定對沒有出席相關會議，因而沒有參與批出合約事宜的管委會委員不公平。他表示，該項建議會令人不願意成為

管委會委員。民政事務局首席助理秘書長(5)回應時表示，如果管委會委員能證明有關罪行是在未獲其同意或默許的情況下觸犯，且亦已在該情況下盡其應盡的努力以防止罪行的發生，便不屬觸犯該罪行。

19. 但吳亮星議員指出，個別管委會委員很難證明本身是清白無辜。他要求政府當局提供資料，闡述業主與業主法團就採購程序所出現的糾紛的程度。民政事務局首席助理秘書長(5)解釋，建議的懲罰性條款可確保相關各方遵守有關的規定，且亦與《建築物管理條例》第27(3)條關於會計帳目的條款一致。她告知委員，根據政府當局的紀錄，以往並無管委會委員因觸犯上述程序規定而被罰。但政府當局接獲不少關於濫用管理基金的投訴，因此針對該問題而提出懲罰性條款。

20. 主席指出，在一些個案中，管委會主席在未經提交予管委會研究的情況下便批出合約。因此，他建議修訂懲罰性條款的措辭，令只有曾參與批出有關合約工作的管委會委員才須就觸犯有關程序規定而負上刑事責任。吳亮星議員支持其建議。

21. 助理法律顧問4建議，該項懲罰性條款可予修訂，由控方而非管委會委員負起舉證責任，而除非控方能證明有關罪行是在委員同意之下作出，否則不得對個別管委會委員提出檢控。主席、劉慧卿議員及鄭家富議員均支持助理法律顧問4的建議。

22. 鄭家富議員認同有需要確保價值超過業主法團每年預算的10%的合約須由業主法團審批，但對於觸犯該等規定而須負刑事責任則表示有保留。他表示，該項懲罰性條款會令業主不願意成為管委會委員。

23. 民政事務局首席助理秘書長(5)回應時解釋，必須在鼓勵業主參與管委會事務與保障業主不被濫用管理基金兩者之間取得平衡。她表示，政府當局是根據市民所作回應提出該項懲罰性條款，以防管理基金可能被濫用。她補充，如果不訂立懲罰性條款，則在有人觸犯該等法例規定時，管委會便可能需要解散。但她答應研究助理法律顧問4就懲罰性條款提出的建議修訂。

政府當局

24. 鄭家富議員仍認為循民事訴訟程序解決濫用管理基金的糾紛，較將觸犯採購程序一事刑事化的做法可取。他表示，部分管委會委員可能出於善意而觸犯有關規定，以為不經業主法團審批而批出有關的合約可節省時間及資源。

25. 主席指出，現時並無任何懲罰性條款確保相關各方遵守採購貨品及服務的程序規定，業主與管委會因而經常在該等範疇出現糾紛。部分糾紛甚或導致在法庭進行民事訴訟，因而招致高昂的訟費。因此，他同意或需要引入懲罰性的條款。但他要求政府當局按助理法律顧問4所提建議對該項懲罰性條款作出修訂。劉慧卿議員贊同主席的意見，並補充表示政府當局應就加入懲罰性條款一事進行公眾諮詢。

業主索取某些大廈管理文件副本的權利

26. 主席察悉，政府當局在其文件第10段建議在《建築物管理條例》中訂明，管委會在收取合理的副本費後，須將管委會及業主大會的會議紀錄副本提供給業主。他建議該項規定應涵蓋其他大廈管理文件，並於《建築物管理條例》內訂明有關收費，以防管委會收取過高費用，藉以阻撓業主取得有關文件。他亦指出，如果不就不遵行此規定的情況制訂懲罰性條款，一些管委會可能仍會拒絕向業主提供文件副本，而該等業主唯有向土地審裁處求助。

27. 民政事務局首席助理秘書長(5)回答時表示，上述修訂建議與《建築物管理條例》附表5第4段及附表6第3段有關提供每年預算、收支表及資產負債表副本的條文一致，而該等條文均無訂明收費。按此安排，管委會及業主法團可彈性釐定其收費。她又指出，觸犯此項規定的情況未必嚴重至需要引入懲罰性的條款。主席表示，他不反對擬議的修訂，但建議應在《建築物管理條例》內訂明各項收費。

III. 未來路向

28. 主席告知委員，政府當局已答應按小組委員會在以往會議上所作討論對修訂《建築物管理條例》提出立法建議。政府當局計劃就擬納入綜合法案內的各項建議進行公眾諮詢，然後在2003年6月將該等建議提交民政事務委員會，徵詢委員的意見。

29. 民政事務局首席助理秘書長(5)表示，政府當局已開始就業經小組委員會同意的各項修訂建議諮詢大廈業主。民政事務局首席助理秘書長(5)在回應鄭家富議員的詢問時告知委員，政府當局會另行處理洋房類物業成立業主法團的事宜，並會在再有進展時向小組委員會匯報。主席建議，如有需要，小組委員會可在上述立法建

經辦人／部門

議於2003年6月提交民政事務委員會研究前舉行會議加以討論。委員對此表示贊同。

IV. 其他事項

30. 議事完畢，會議在下午4時15分結束。

立法會秘書處
議會事務部2
2003年1月29日