

立法會

Legislative Council

立法會CB(2)2151/03-04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：2004年2月6日(星期五)
時 間：上午10時45分
地 點：立法會大樓會議室A

出席委員：陳偉業議員(主席)
何俊仁議員
吳亮星議員, JP
黃宏發議員, JP
劉慧卿議員, JP
蔡素玉議員
鄭家富議員
張宇人議員, JP
黃成智議員
葉國謙議員, JP

缺席委員：何秀蘭議員

出席公職人員：民政事務總署助理署長
張馮泳萍女士

民政事務總署政務主任
區穎恩小姐

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：總議會秘書(2)5
李蔡若蓮女士

列席職員 : 助理法律顧問4
林秉文先生

高級議會秘書(2)6
馬健雄先生

經辦人／部門

I. 與政府當局舉行會議

[立法會CB(2)1193/03-04(01)號文件]

介紹“點票易”電腦軟件

應主席邀請，民政事務總署助理署長以電腦投影片資料示範“點票易”電腦軟件的使用方法，該軟件是由民政事務總署設計，以供在業主會議上選舉業主立法團(下稱“業立法團”)的管理委員會(下稱“管委會”)的擔任職位者時作點算投票／業權份數之用。民政事務總署助理署長表示，由2004年4月1日開始，市民可於民政事務總署轄下18個地區辦事處及4個大廈管理資源中心索取該電腦軟件及一套使用者指引。民政事務總署亦歡迎市民從該署的大廈管理網址：www.buildingmgt.gov.hk下載該軟件及使用手冊作免費試用。民政事務總署的職員會竭盡所能，協助業主及管委會委員使用該軟件。

2. 主席表示，點算管委會個別候選人獲得的支持票數／業權份數是一項非常耗費時間的程序，尤以在每個職位均有多名候選人競逐及有很多業主出席會議的情況為然。他建議民政事務總署考慮使用電子設備，以數碼形式讀取業主作出的選擇及進行計算工作。民政事務總署助理署長回應時表示，政府當局會在取得運作經驗後繼續改良該軟件，並會探討其他方法以利便在業主會議上點算業權份數。

委任管委會的程序

3. 應主席邀請，民政事務總署助理署長向委員簡介政府當局就委任管委會的程序對《建築物管理條例》提出的新修訂建議，相關詳情載述於政府當局文件[立法會CB(2)1193/03-04(01)號文件]第3至14段。

根據《建築物管理條例》委任管委會

4. 葉國謙議員詢問《建築物管理條例》第3(2)條的建議修訂對大廈公契(下稱“公契”)會否有凌駕效力，因為當中訂明，根據《建築物管理條例》成立的管委會只可由業權份數合計不少於30%的業主決議委任。葉議員認為必須有充分的支持理據才可給予該項凌駕效力。

5. 民政事務總署助理署長回應時表示，《建築物管理條例》的建議修訂對公契內相若的條文並無凌駕效力。作出該項修訂後，《建築物管理條例》附表2(關於管委會的組織及工作程序)對公契的所有提述將被刪除。她指出，根據土地註冊處的記錄，在已註冊的7 000個業主法團當中，只有58個是按照《建築物管理條例》第3(2)(a)條的規定，根據公契條文成立。該等公契所載條文大部分是關於成立業主委員會或居民委員會，而非成立《建築物管理條例》所規定的管委會。在建議修訂獲通過成為法例後，先前成立的管委會仍然有效，但民政事務總署會規定它們在每隔一年舉行的業主法團周年大會上退職後，必須遵從經修訂的附表2所載有關管理委員會組織及工作程序的規定。

6. 蔡素玉議員對政府當局的建議表示支持。但她擔心在落實有關修訂後，會有兩類管委會存在；一類是根據《建築物管理條例》成立，而另一類則根據公契成立。她詢問民政事務總署會如何協助該58個根據公契條文成立的現有業主法團／管委會符合《建築物管理條例》的新規定。

7. 民政事務總署助理署長澄清，在現有58個根據公契條文成立的業主法團／管委會之中，大部分已遵從《建築物管理條例》在組織及工作程序方面的規定。然而，當中有部分業主法團／管委會並不活躍，另有部分業主法團／管委會則可能收納了並非大廈業主的成員(例如業主的配偶或親屬)。在落實有關修訂後，民政事務總署會協助該等業主法團符合新的規定。

8. 主席表示，政府當局應讓該58個根據公契條文成立的業主法團有足夠時間為有關轉變作好準備，以遵行新的規定。他建議政府當局應為該等不活躍的業主法團設定一個舉行周年大會的限期，讓其根據《建築物管理條例》的規定成立新的業主法團／管委會。

委任副主席

9. 葉國謙議員詢問，容許業主酌情委任副主席的建議修訂，對先前已委任了副主席的現有業主委員會會否有凌駕效力。他擔心《建築物管理條例》附表2的建議修訂生效後，該等委員會可能會決定刪除副主席的職位。

10. 鄭家富議員對葉國謙議員提出的關注事項亦有同感。他認為如果政府的政策意圖是為管委會設立副主席一職，則政府當局應在其建議修訂中清楚言明，使建議修訂對公契條文具有凌駕效力。此舉旨在避免草擬大廈公契的發展商與大廈的業主發生不必要的糾紛。

政府當局

11. 民政事務總署助理署長解釋，《建築物管理條例》的建議修訂的目的並非要凌駕公契的相關條文，只是提供酌情權予業主決定是否需要設立副主席一職。她表示，根據土地註冊處的紀錄，該58個已登記的業主法團大部分是根據《建築物管理條例》第3(2)(a)條成立(即根據公契而非《建築物管理條例》的規定成立)，而該條所載條文是用以成立業主委員會而非管委會。她表示，除非大廈公契具體指明是根據《建築物管理條例》第3條委任管委會，否則，公契所指的管委會與《建築物管理條例》規定的管委會並不相同。她解釋，必須具備充分的支持理據，才可在《建築物管理條例》中加入對公契有凌駕效力的條文。她答應就該事徵詢律政司的意見，然後在下次會議向小組委員會匯報有關情況。

12. 鄭家富議員指出，《建築物管理條例》中現時已有對公契有凌駕效力的條文。助理法律顧問補充，《建築物管理條例》第34C(2)條訂明，如第VIA部的條文與公契或任何其他協議的條款有不一致之處，即以該部為準。

13. 民政事務總署助理署長回應時表示，新訂的公契須經地政總署轄下的法律諮詢及田土轉易處(下稱“田土轉易處”)批核。在審批新公契時，田土轉易處會確保現時在其通函所載的公契指引已獲遵行。一俟建議修訂獲得通過，田土轉易處便會修訂及更新有關的指引。事實上，現行公契指引第1(a)段已訂明，公契內的條款不得與《建築物管理條例》的條文有抵觸。

主持業主會議的人

14. 鄭家富議員認為，民政事務總署應檢討簽發豁免證明書的程序，以減少各組業主因競逐召開首次會議委任管委會而產生不必要的糾紛。他指出，民政事務總署發出的豁免證明書可讓合計不少於5%業權份數的業主向土地註冊處免費索取其大廈的業主紀錄。他建議民政事務總署把業主紀錄備存於其地區辦事處，並以先到先得的方式提供副本予該等業主。他又建議政府當局應考慮在《建築物管理條例》中訂明民政事務總署決定發出豁免證明書時所採用的準則。

15. 民政事務總署助理署長回應時表示，簽發豁免證明書並非法定程序，只是民政事務總署利便成立業主法團的措施。如果有超過一組業主到民政事務總署申請成立業主法團，民政事務總署會作出統籌，協助召集各有關業主召開首次業主會議。相關安排至今仍能發揮效用，而民政事務總署認為無須為該機制提供法律依據。她表示，民政事務總署歡迎任何改善現有安排的建議。

16. 主席指出，法例並無規定業主須就成立業主法團及管委會向民政事務總署尋求協助。合計擁有不少於5%業權份數的業主可在繳納某個費用後向土地註冊處取得大廈業主的紀錄，即使沒有民政事務總署協助亦可召開業主會議以成立業主法團。民政事務總署助理署長同意該論點，並且重申，向業主簽發豁免證明書是民政事務總署為利便成立業主法團而提供的一項支援服務。

17. 主席建議，民政事務總署應考慮在發出豁免證明書前，規定合計擁有不少於5%業權份數的業主互選一名代表負責統籌首次業主會議所需的籌備工作。獲該等業主在同意表格上提名的代表應根據《建築物管理條例》第5(1)(b)條送達首次業主會議通知，並應主持有關會議，以便成立業主法團及選舉管委會的委員。

業權份數的投票權

18. 主席指出，部分公契可能就大廈或發展計劃住用部分和非住用部分的不可分割業權份數和管理份數作出不公平的分配，以致產生投票權和管理責任分配不均的問題，就是住用部分的業主須繳付較多管理費但擁有較少投票權，而非住用部分的業主(往往是發展商)則擁有較大投票權，但所須負的管理責任則較少。他表示，小組委員會過去曾建議以管理份數而非不可分割業權份數作為決定成立管委會所依據的基準。蔡素玉議員對主席的意見表示支持。

19. 民政事務總署助理署長察悉主席的建議。她表示，部分發展商採用不同計算方法分配同一座大廈的不可分割業權份數和管理份數，就是不可分割業權份數根據樓宇“價值”釐定，而管理份數則根據建築樓面面積計算。田土轉易處已修訂批核公契的指引，確保採用建築樓面面積分配同一座大廈的不可分割業權份數和管理份數，以回應小組委員會在以往各次會議提出的關注事項。

擔任管委會職位的人

20. 蔡素玉議員指出，管委會及業主在管理金錢及委任管委會擔任職位者方面曾出現很多爭拗。她認為政府當局應檢討委任管委會擔任職位者的規則及程序，以改善有關情況。

委任代表

21. 應主席邀請，民政事務總署助理署長向委員簡介有關法人團體業主委任代表、遞交委託書的時限、委

託書的標準格式及由誰來決定委託書是否有效的建議修訂，相關詳情載述於政府當局文件第15至23段。

遞交委託書的時限

22. 主席、蔡素玉議員及黃成智議員對於在《建築物管理條例》內把送交委託書的最後限期定為有關會議舉行之前24小時表示支持。他們表示，委託表格有時是在業主會議舉行前最後一刻才送交業主，然後在會議席上交予管委會。他們認為，提供該24小時限期可讓管委會或主持會議的人有充分時間核實其接獲的委託書的真確性。

23. 民政事務總署助理署長表示，是項建議修訂旨在堵塞在使用委託書方面的漏洞，以及對業主進行教育，讓他們知道委任代表出席業主會議代表他們投票是一件重要事情。根據《刑事罪行條例》，任何人如果偽造委託書，以及在委託書內作出任何聲明或提供任何資料而明知或理應知道其屬虛假，即屬犯罪。政府當局會展開宣傳工作，令市民更清楚知道如何使用委託書及偽造委託書的嚴重後果。

24. 黃成智議員建議，為避免不必要的爭拗，民政事務總署應考慮利用指引來定出派發及提交委託書的程序(例如交回委託表格的時間和地點)，以供業主法團及業主遵守。他又建議民政事務總署制訂程序，防止管委會選擇性地派發委託表格予業主。

25. 民政事務總署助理署長回應時表示，為方便業主委任代表，民政事務總署在諮詢律政司後擬備了一套指引供業主法團及業主參考。有關指引已附載於立法會CB(2)1193/03-04(01)號文件之內。她表示，該等指引旨在提供良好範例，並無法律約束力。

26. 主席表示，應使派發及提交委託表格的程序對業主法團及管委會的運作具有法律約束力。他指出，日後如果出現爭拗個案，現時擬備的指引不會獲得法庭接納。

委託書的標準格式

27. 鄭家富議員建議，《建築物管理條例》內應加入各類業主法團會議使用的委託書的標準格式，以供業主法團及業主遵守。他認為不應讓業主法團或業主隨意修改該等標準格式，以免該等會議出現不必要的爭拗。

28. 主席對在《建築物管理條例》內加入委託書的標準格式，以供業主法團及業主遵守一事表示支持。但他擔心委託表格的派發形式可能會被管委會操控。他表示，部分業主法團會自行制訂規則及供業主使用的委託表格，另有部分管委會委員則可能聯同大廈經理人操控派發委託表格的安排，以期某項決議在業主法團會議上會獲得通過。他強烈認為，《建築物管理條例》應訂明業主法團及管委會必須按照正確程序把指定的委託表格派發給業主。

政府當局

29. 民政事務總署助理署長表示，政府當局已建議在《建築物管理條例》附表3第4段加入一小段，藉以提供委託書的範本予業主法團及業主參考。除非業主另有指示，否則，有關的代表可在會議上作出其認為適當的表決。民政事務總署助理署長答應研究主席及鄭家富議員的意見，並視乎情況是否適當而徵詢律政司的意見。

誰來決定委託書是否有效

30. 對於只賦權管委會主席一人決定有問題的委託書是否有效，委員普遍表示有保留。鄭家富議員、蔡素玉議員及劉慧卿議員認為由管委會集體作決定會較為恰當。蔡素玉議員指出，以往曾經發生管委會主席濫用權力，拖延或阻止舉行業主會議的個案。

31. 民政事務總署助理署長回應時表示，民政事務總署亦曾考慮賦權管委會決定有問題的委託書是否有效，並會因應委員的意見重新研究該方案。她表示，《建築物管理條例》現時並無就決定委託書是否有效的權力作出明文規定，因此，賦權某人／機構進行該事至為重要。她指出，《建築物管理條例》附表3第3(3)段訂明，在出席人數達到法定人數的業主法團會議上提出的一切事項，均由業主投票表決，以多數票決定。換言之，在業主法團會議上，業主可以多數票集體決定有問題的委託書是否有效，但此做法並不切實可行。

32. 劉慧卿議員及黃成智議員對業主會議能否以公平及公開的方式點算業權份數及核實委託書表示關注。黃議員指出，管委會與業主在委託書是否有效的問題上曾經出現不少爭拗。他建議邀請民政事務總署或獨立人士(例如律師)在業主會議上監督核實委託書的工作。

33. 民政事務總署助理署長回應時表示，要落實在每次業主會議上均有民政事務總署職員或獨立專業人士決定委託書是否有效的規定其實非常困難。此外，讓民政事務總署的職員干預私人物業管理事宜，或者在業主會議上給予專業意見或法律意見以解決糾紛，均屬不當。

34. 民政事務總署助理署長表示，除於大廈管理資源中心提供免費專業意見外，民政事務總署最近並開辦了一項外展服務，協助業主成立業主法團及處理可能在業主法團會議上提出的其他大廈管理事宜。她補充，讓業主及管委會取得獨立意見，或者有其作用，但業主本身有法律權利就關乎其大廈的事宜作出決定。

35. 鄭家富議員贊同該意見，亦認為規定每次業主法團會議須由民政事務總署或獨立人士核實委託書的做法是不切實際。他認為管委會是決定有問題的委託書是否有效的適當組織。如果管委會行事不當，業主可將管委會解散。

36. 主席指出，可能會出現業主不信任管委會就有問題的委託書是否有效所作出的決定的情況。在一些個案中，有關的管委會曾阻止業主取得委託書或拒絕業主查核委託書是否有效的要求。他認為應在舉行業主會議前，向大廈業主發放關於管委會所接獲的委託書的相關資料。他又建議設立機制，讓持有若干百分比業權份數的業主可向民政事務總署申請查核委託書是否有效。黃成智議員提出相若關注問題，並建議應在《建築物管理條例》的指引內列明收集委託書的程序。

37. 民政事務總署助理署長回應表示，當局鼓勵業主法團提高其處理委託書程序的透明度。她表示，管委會秘書可採取下列措施以確保委任代表是否有效及提高處理委託書程序的透明度 ——

- (a) 在委託書內訂明委託表格應在何時送達何處；
- (b) 把收條放入有關業主的信箱內，以示確認收到有效的委託書；
- (c) 在大廈的顯眼處張貼有委任代表的單位的資料；及
- (d) 在會議紀錄內載列有委任代表的大廈單位的資料。

38. 蔡素玉議員指出，業主或會反對向其他業主披露其委託書的資料。民政事務總署助理署長回應表示，可藉規定有關的業主／委任代表在委託書或委託表格的附錄內清楚表明准許披露委託書的資料，以取得其同意。

諮詢工作

39. 劉慧卿議員對修訂建議是否能獲業主、物業經理人及發展商接受表示關注。她詢問政府當局有否就有關委任管委會、委託代理人，以及為業主法團開立帳戶的修訂建議徵詢他們的意見。

40. 民政事務總署助理署長回應表示，民政事務總署曾經諮詢18區區議會及各業主法團，所得的回應均大致支持有關委託代理人的修訂建議，但有關為業主法團開立帳戶則須進一步徵詢意見。她解釋，當局是根據在2003年5月至7月所進行的廣泛諮詢的結果，以及從實施《建築物管理條例》的相關規定所取得的實際經驗，制定有關委任管委會及委託代理人的修訂建議。

41. 至於有關為業主法團開立帳戶的建議，民政事務總署助理署長表示，該建議是在一所物業管理公司於2003年8月突然倒閉之後提出的，因為該事件令各方關注到由物業經理人管理基金的問題。政府當局曾經與業內人士進行非正式的諮詢，他們對有關建議並無異議。政府當局會根據委員的意見及建議改良該等建議，並會進一步諮詢業內人士、業主法團及業主協會，然後才草擬修訂建議。

IV. 其他事項

42. 主席要求秘書處擬備小組委員會就《建築物管理條例》修訂建議所提意見的摘要，以便小組委員會在下次會議進行討論。

[會後補註：該意見摘要已於2004年3月3日隨立法會CB(2)1572/03-04號文件送交委員參閱。]

43. 議事完畢，會議在下午12時55分結束。

立法會秘書處
議會事務部2
2004年4月28日