

立法會

Legislative Council

立法會CB(2)2152/03-04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3月4日(星期四)
時 間：上午8時30分
地 點：立法會大樓會議室A

出席委員：劉慧卿議員(署理主席)
何俊仁議員
蔡素玉議員
鄭家富議員
張宇人議員, JP
黃成智議員

缺席委員：陳偉業議員(主席)
何秀蘭議員
吳亮星議員, JP
黃宏發議員, JP
葉國謙議員, JP

出席公職人員：民政事務總署副署長
鄒耀南先生

民政事務總助理署長
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)2
陳曼玲女士

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)1518/03-04(01)及(02)號文件]

由於小組委員會主席缺席會議，劉慧卿議員獲選為小組委員會的署理主席。

2. 應署理主席邀請，民政事務總署副署長向委員簡介檢討《建築物管理條例》的最新發展及日後路向。民政事務總署副署長表示，政府當局已於2003年7月完成就《建築物管理條例》的建議修訂進行的公眾諮詢工作，並在民政事務委員會2003年11月28日的會議上簡報有關結果。由於政府當局打算在2004至05立法年度向立法會提交修訂建議，民政事務委員會委員同意，小組委員會應繼續與政府當局商討進一步改善《建築物管理條例》的事宜。律政司表示大約需要6個月時間草擬此項修訂法案，而有關草擬工作只會在落實法律草擬指示後才展開。由於民政事務總署希望在2004至05立法年度向立法會提交有關法案，當局希望小組委員會會在2004年4月／5月期間完成討論，以便民政事務總署可擬備及落實法律草擬指示，讓律政司展開草擬工作。

3. 民政事務總署助理署長向委員簡述立法會CB(2)1518/03-04(01)號文件，當中載列政府當局對委員在2004年2月6日舉行的上次會議上就與管理委員會(下稱“管委會”)及代表的委任程序有關的修訂建議所提關注意見的回應。民政事務總署助理署長亦向委員簡述有關為業主立案法團(下稱“業主法團”)開立帳戶的修訂建議，該等修訂建議載於政府當局為在2004年2月6日舉行的上次會議所提供文件[立法會CB(2)1193/03-04(01)號文件]的第24至28段。

委任管委會的程序

4. 鑒於按照《建築物管理條例》第3(2)條的修訂建議，管委會可根據《建築物管理條例》所載的規定而非大廈公契成立，署理主席要求政府當局解釋，根據《建

《建築物管理條例》的修訂建議成立的管委會與根據公契成立的管委會有何分別。署理主席亦詢問修訂建議對公契會否有凌駕效力。

5. 民政事務總署助理署長解釋，根據現行的《建築物管理條例》第3(2)條，管委會須按照有委任管委會規定的公契條款委任。只有在沒有公契，或公契並無訂明如此規定的情況下，才由合計擁有份數不少於30%的業主決議委任管委會。由於大部分公契都載有條文，列明與根據《建築物管理條例》成立的管委會相類似的職能的業主委員會的組成方式，因而令業主無所適從，不知應該根據公契還是《建築物管理條例》委任管委會。有些公契條文與《建築物管理條例》就管委會的組成和程序的規定並不相同，使問題變得更為複雜。修訂建議旨在消除法例條文的不明確之處。

6. 民政事務總署助理署長進一步解釋，在Siu Siu Hing訴土地註冊處(HCAL77/2000)一案中，法院裁定除非某大廈的公契特別指明該大廈的管委會乃根據《建築物管理條例》第3條委任，否則公契所指的管委會並非《建築物管理條例》所規定的管理委員會。換言之，根據法院的裁決，確實有兩類委員會存在：一類是根據《建築物管理條例》成立的管委會，而另一類則是根據公契的規定成立的任何業主委員會(不論名稱為何)。修訂建議的政策原意並非要讓《建築物管理條例》條文凌駕於公契條文，而是要清楚訂明，只有按照《建築物管理條例》的規定成立的管委會，才會獲承認為法律實體。雖然有關建議對公契並無任何凌駕效力，但為保障業主的權利，免受在90年代之前獲通過的現有公契內若干“不公平”條文規限，《建築物管理條例》已加入若干條文，而所有公契均須隱含有關的內容。

7. 鄭家富議員表示支持有關政策，即修訂建議並非要凌駕根據公契成立的管委會。不過，他表示關注到修訂建議對《建築物管理條例》其他條文的影響，尤其是對公契有關條文具凌駕效力的條文。

8. 民政事務總署助理署長回應時表示，《建築物管理條例》第VIA部及附表7所載的凌駕性條文，旨在把物業管理公司運作的基本條件列明於一個狹窄而集中的範疇之內，藉以保障業主的權益，免受公契的“不公平”條文所規限。民政事務總署助理署長指出，民政事務總署會與地政總署轄下負責批核發展商所呈交公契的法律諮詢及田土轉易處(下稱“田土轉易處”)保持緊密聯絡，以確保現行公契指引會在《建築物管理條例》的修訂建議獲得通過後作出更新。民政事務總署助理署長補充，現

行的公契指引第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。

9. 助理法律顧問4表示，《建築物管理條例》第34(C)條規定，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，即以第VIA部的條文為準。他同意有關的凌駕效力的範疇狹窄，而其政策目的旨在保障業主的基本權益，否則該等基本權益便可能會被部分公契所訂的“不公平”條文所損害。

10. 鄭家富議員表示，既然修訂建議的政策目的並非凌駕現行公契的有關條文，政府當局便應協助根據公契成立的現有業主法團在現屆管委會於每隔一次舉行的業主法團周年大會上退職後，遵從《建築物管理條例》經修訂的附表2所載有關管委會組織及工作程序的規定。

11. 蔡素玉議員表示支持修訂《建築物管理條例》第3(2)條，訂明在成立業主法團方面，業主只須遵守《建築物管理條例》所載的規定和程序。然而，她亦指出，根據一些現有的公契，發展商和業主之間的份數分配“並不公平”，有關的修訂建議無法協助沒有擁有足夠不可分割業權份數的業主成立業主法團。即使已成立業主法團，藉大廈公用部分而擁有多數業權份數的發展商仍可左右管委會就大廈管理事宜所作的決定。蔡議員詢問修訂建議會否改善此情況。

12. 民政事務總署助理署長回應時表示，《建築物管理條例》第3(2)條的修訂建議，將有助業主根據《建築物管理條例》的規定成立業主法團及管委會(即由合計擁有份數不少於30%的業主決議委任)，而不是按照可能會指定一個較高的份數百分比的公契條款而成。民政事務總署助理署長解釋，不可分割業權份數和管理份數出現分配“不公平”情況，是因為先前採取了不同的準則，就是不可分割業權份數是根據樓宇“價值”釐定，而管理份數則是根據建築樓面面積計算。因應小組委員會的關注，田土轉易處已修訂公契指引，訂明大廈的不可分割業權份數和管理份數應根據建築樓面面積分配。此舉可防止在呈交田土轉易處請求批准的新公契中出現份數分配“不公平”的情況。

13. 蔡素玉議員詢問可否對《建築物管理條例》作進一步修訂，以便根據訂明發展商和業主的不可分割業權份數以“不公平”方式分配的現有公契而成立的業主法團及管委會，可根據須按照現行公契指引分配的管理份數運作。

14. 民政事務總署助理署長解釋，現行公契所指明的私有產權及責任應受到尊重和保障。她指出，《建築物管理條例》的條文和基本概念，均針對業主共同擁有不可分割業權份數的多層大廈單位的管理而詮釋。以法例凌駕任何持有公契所訂明的不可分割業權份數的人士的大廈管理投票權，是極為複雜的問題，並且可能會導致嚴重的法律後果。

15. 民政事務總署助理署長指出，就在田土轉易處於1987年引入公契指引之前獲批准的公契而言，大廈公用部分獲分配的不可分割業權份數，往往以信託人的形式轉讓予發展商或大廈經理人。理論上，擁有這些不可分割業權份數的大廈經理人，可在諮詢業主後在業主法團會議上代表業主投票。然而，擁有這些不可分割業權份數的業主實際上難以就將於業主法團會議上通過的決議案達成共識。因此，大多數發展商和大廈經理人都不會藉大廈公用部分的業權份數在業主法團會議上投票。

16. 署理主席就發展商或大廈經理人藉大廈公用部分獲分配的不可分割業權份數投票是否有效，提出詢問。民政事務總署助理署長答稱，如業主與發展商或大廈經理人就投票決定有爭議，若發展商或大廈經理人在沒有事先諮詢業主的情況下根據此等份數投票，便可能要面對法律訴訟。助理法律顧問4表示，信託人在業主法團會議上就決議案作如此投票時，應事先取得業主同意。署理主席表示，民政事務總署應擬備適當指引，讓發展商及大廈經理人在業主法團大會上根據這些份數投票前，先行諮詢業主。

17. 蔡素玉議員舉例說明在管理一些沒有業主法團或多數業權份數由發展商或大廈管理人擁有的現有舊式建築物方面的一些特殊問題。民政事務總署副署長答稱，民政事務總署的地區辦事處會向遇到此類問題的個別大廈業主提供協助。

委任代表

委託書的標準格式

18. 鄭家富議員支持提供委託書的標準格式，強制業主法團及業主依從。他詢問標準委託書格式將會納入《建築物管理條例》的哪一個部分。

19. 民政事務總署助理署長回應時表示，政府當局經考慮委員在2004年2月6日會議上所表達的意見後，已

提出如政府當局文件第8及9段所示的兩款委託書標準格式，供有權或無權在有關業主法團會議上就所考慮的決議案投票的代表出席之用。民政事務總署副署長補充，委託書的標準格式會納入《建築物管理條例》附表2內。

20. 蔡素玉議員指出，業主未必知悉，授權代表出席業主法團會議有權或無權就決議案投票的格式有所不同。她建議政府當局考慮在同一標準格式上提供兩項選擇，規定業主須簽署以證明是否授權代表在業主法團會議上投票。

政府當局

21. 署理主席表達類似關注，並表示委託書如屬單一標準格式，讓業主在委任代表出席業主法團會議時，選擇是否授權代表就會議的決議案投票，將較易讓業主遵循。民政事務總署助理署長同意考慮該建議，並與律政司草擬修訂法案。

由誰決定委託書是否有效

22. 鄭家富議員表示支持賦權管委會決定委託書是否有效。他認為，雖然由管委會擔當這項工作最適當不過，但在實施階段業主之間會出現爭議。他要求政府當局提供資料，述明將會納入《建築物管理條例》附表2的法定程序，以便在適當時順利落實修訂建議。

23. 民政事務總署助理署長回應時表示，政府當局會提出修訂，賦權管委會決定有問題的委託書是否有效。為行使此項權力，管委會應召開會議討論有問題的委託書，並遵循《建築物管理條例》經修訂的附表2所載的法定程序。為協助管委會決定委託書是否有效，政府當局會在《建築物管理條例》內提供標準格式及一套委任代表的指引，供管委會成員依循。民政事務總署會與律政司合作草擬所需的規定及程序，載於經修訂的附表2，供管委會遵循。

24. 蔡素玉議員認為，擬議修訂應詳細指明舉行管委會會議以決定委託書是否有效的程序和時間。

25. 民政事務總署助理署長回應時表示，擬議修訂會刪除賦權管委會主席或主持管委會首次會議的人接納遲交委託書的現行條文，就是所有委託書均須於委任代表擬出席投票的會議舉行前不少於24小時送交管委會秘書。她指出，在舉行業主法團會議之前安排舉行管委會會議不應有任何問題，因為業主法團及管委會的會議所需的通知期分別為最少14天和7天。

26. 蔡素玉議員表示，如管委會秘書拒絕向管委會出示業權紀錄，管委會便無法核實委託書的真偽。她認為應設立簡單而有效的機制，以便管委會核實委託書的真偽。蔡議員補充，大多數業主都不會屬意就有關建築物管理事宜的輕微爭議報警求助。

27. 民政事務總署助理署長指出，管委會秘書的工作表現受《建築物管理條例》的規定規限。不滿意管委會秘書工作表現的業主可召開業主法團會議，通過決議案終止委任並無正當理由而拒絕提供業權紀錄的管委會秘書。

為業主法團開立帳戶

28. 張宇人議員表示支持有關建議，規定大廈經理人須就大廈的管理而收得的款項，以業主法團為客戶開立並維持一個或以上的獨立帳戶，並按《建築物管理條例》有關附表的規定擬備資產負債表，以編製收支概算表。然而，他亦表示，自由黨認為不宜將不遵從新規定的行為列作罪行。他認為較宜對此類行為處以罰款。

29. 蔡素玉議員表示支持修訂建議，並認為施加監禁刑罰可產生阻嚇作用。蔡議員建議政府當局給予過渡期，讓大廈經理人遵從新規定。

30. 蔡素玉議員詢問，如大廈經理人並不按照《建築物管理條例》的規定編制財務報表，如何可在沒有成立業主法團的情況下保障業主的權益。她亦詢問大廈經理人是否獲得授權，向單位正進行翻新、修葺或保養工程的業主收取費用。

31. 民政事務總署助理署長回應時表示，現行《建築物管理條例》載有條文保障業主的權益，並防止業主的款項被濫用，而不論有否成立業主法團。舉例而言，在一切公契中載列強制性條款的《建築物管理條例》附表7訂明，大廈經理人須開立一個有利息的銀行戶口，而只將該戶口用於大廈管理方面。業主可在任何情況下終止未能按照《建築物管理條例》的規定擬備財務報表的大廈經理人的委任。

32. 民政事務總署助理署長進一步表示，大多數公契都會納入條文，容許大廈經理人向使用大廈的設施或其中部分作種種用途的業主或人士收取費用。政府當局認為無須在大廈經理人就大廈管理事宜收取費用方面，在法例中作出規定。民政事務總署助理署長補充，業主可表示反對，提出刪除大廈經理人收取若干類別費用的權力的決議案，以供在業主法團會議上考慮。

33. 蔡素玉議員同意容許大廈經理人就預定的大廈管理事宜向業主收取費用，但指出法例應旨在提高建築物管理工作的透明度。蔡議員建議《建築物管理條例》規定大廈經理人備存所收費用的詳細紀錄，尤其是不受管委會監管的紀錄。

34. 鄭家富議員認為，長遠而言，政府當局應探討可否設立機制，例如就合資格的大廈經理人的註冊採納發牌制度，以監察建築物管理公司的運作及服務質素。鄭議員提到政府當局文件第27段時指出，雖然《證券及期貨條例》所規定的任何持牌法團及《保險公司條例》所規定的任何獲授權保險經紀在處理客戶金錢方面不遵守有關條文，即屬犯罪，但持牌地產代理卻不會因類似不符合規定的情況而被處罰。鄭議員認為，政府當局應審慎研究應否就不符合建議修訂的情況，在《建築物管理條例》中納入罰則。

招標採購及選用供應品、貨品及服務

35. 張宇人議員詢問在業主法團以招標方式採購及選用供應品、貨品及服務方面，經修訂的價值下限為何。他指出，鑒於所需的資源和人手數量，很多大廈經理人認為，就須進行招標並獲業主大會通過而言，現行的100,000元限額委實過低。

36. 民政事務總署副署長回應時表示，政府當局原先建議將業主法團每年預算的百分比由現時的20%降至10%，而同時保留100,000元招標限額作為業主法團根據《建築物管理條例》採購及選用供應品、貨品及服務的最低規定。經考慮公眾在諮詢期間所表達的反對意見後，政府當局已修改有關建議，規定採購或選用服務的款額如超過200,000元，或超過業主法團每年預算的20%，便須以招標方式進行。民政事務總署副署長補充，民政事務總署曾於民政事務委員會2004年11月28日的會議上介紹經修訂的建議，當時事務委員會的委員對有關建議並無異議。

37. 何俊仁議員詢問擬議修訂法案會否給業主法團留有彈性，可在緊急情況下安排緊急的維修及保養工作或委聘律師，而無須經過招標程序及在業主法團會議上獲業主法團通過。

38. 民政事務總署副署長回應時表示，因應2003年的諮詢工作結果，政府當局會在與律政司草擬修訂草案時加入條文，容許業主法團訂定一份緊急事故清單，所列事故無須經過正常的招標和召開業主大會程序便可處理。這份清單必須事前於業主法團大會上獲得通過。

政府當局

39. 蔡素玉議員建議政府當局應就招標價值超過預定限額的情況，指明招標程序以及在業主大會上獲得通過標書的程序。蔡議員舉例說明業主應獲給予足夠時間商議開支超過預定款額(例如500萬元)的維修或保養工程標書。民政事務總署助理署長答稱，政府當局會在現行的檢討工作中，檢討業主法團選用服務的招標程序。

40. 署理主席在結束討論時要求政府當局就委員的意見及關注事宜擬備書面答覆，以便在下次會議上進行討論。

II. 其他事項

41. 議事完畢，會議於上午10時30分結束。

立法會秘書處
議會事務部2
2004年4月28日