

保護業主物業管理權益協會

有關

香港法例第 344 章

建築物管理條例

修訂意見書

1. 第 12 條：「土地註冊處處長備存法團登記冊」

- a. 現時法例並無規定土地註冊處可拒絕登記法團資料，如法團的管理委員會胡鬧雙胞胎時，土地註冊處由於法例規定，向雙方發出證明文件，而雙方均依據文件，向銀行或其他機構要求接管法團的戶口，令到法團即所有業主的利益受損，如最近的文英樓案，美孚新邨第三期案及太安樓案，損害的全是小業主。
- b. 土地註冊處發出的官方文件在上述案件中看來無法證明那一個是有效的管理委員會，這是笑話。法例應賦與土地註冊處權力拒絕向申請人發出證明，不能來者不拒。
- c. 土地註冊處拒絕發出證明亦有一定的限制，這才不會濫用權力以致擾民，本會建議如有管理委員會的法律地位訴訟提出時，土地註冊處須拒絕發出證明。

建議修訂第 12(2)條為：——

「土地註冊處處長須**根據第(3b)款的規定**將每個法團的以下詳情列入法團登記冊內——」

建議修訂第 12(3)條為第 12(3a)條內容不變。

建議增加第 12(3b)條為：——

「**土地註冊處處長須在收到管理委員會秘書的變動通知後即於土地註冊處公開予公眾覽閱 28 天。如 28 天內無任何有關管理委員會法律地位的訴訟通知土地註冊處處長，土地註冊處處長須將第(2)(a)款至第(2)(f)款所述法團的詳情列入法團登記冊內。**」

2. 第 38 條：「秘書備存登記冊」

- a. 法例只規定秘書登記和修訂業主的名稱和地址，但沒有規定秘書須向土地註冊處取得業主的名稱和地址。如果沒有真確的資料，在附表 3 第 1(2)節所述的「不少於 5%的業主要求下」和第 4 節所述的「委任代表的文書」又如何核實？

- i. 附表 3 第 1(2)節所述的「不少於 5%的業主要求下」，如主席收到超過 5%的業主書面要求召開業主大會，如果沒有真確的業主資料，就不能確認業主。召開業主大會與否都會引致訴訟，因為真正要求的業主不足 5%，召開是無效，這是基本錯誤，其後的有關行為均屬無效。本會的經驗是使用該節的業主通常和管理委員會的意見相反，如果主席以不能確定是否足夠 5%的業主為理由拒絕召開業主大會，那要求召開大會的業主很可能向法院申請，如粉嶺中心案。
 - ii. 現時小業主最不滿的是業主大會決議重大事情時，有人以大量的委任代表的文書通過決議，委任代表的文書數量比出席的業主還多，而該等委任代表的文書亦不知從何而來。小業主在不滿之餘，那還會有興趣再出席業主大會，更遑論參與管理大廈事務。如果秘書有真確的業主資料亦預早公開委任代表的文書的情況，相信沒有業主質疑委任代表的文書的真確性。委任代表的文書是法律文件，應該有核實程序。首先秘書應備存業主的真確資料才可進行核實工作。
- b. 第 38(3)條：「任何人成為某一單位的業主或已登記承按人，須隨即通知管理委員會秘書，而秘書須據此而修訂登記冊。」，但新業主不通知秘書，秘書不可能知道，而業主以虛假資料通知秘書，秘書亦無從核，唯有信以為真。為何不規定秘書向土地註冊處取得資料。這樣減少法團與業主的矛盾，亦杜絕冒充業主者出任管理委員會委員。
- c. 冒充業主者多數不是蓄意的，只是以為其配偶或其至親是業主，我只是代他行使權利。如果秘書一早知道真正的業主名單，就沒有這些事件發生。
- d. 如果有半數或以上的委員不合資格後果極為嚴重，管理委員會的所有決議均屬無效，亦不能召開業主大會。如強行召開業主大會則該大會亦屬無效。如果在不知情下召開周年大會選舉新一屆管理委員會，則由該日開始該法團已無有效的管理委員會，這個時候法團極為危險，因管理委員會的所有決議均屬無效，如與外界或業主有訴訟時，該法團必敗無疑。最後的解決方法是根據第 31 條由法院委任管理人，而管理人召開業主大會選出管理委員會。法團可能付出鉅額訟費，對小業主並不公平。

- e. 一個委員不合資格，但當管理委員會會議時，出席委員數目剛好是會議法定人數，該不合資格的會員亦有出席，這個會議已經無效，當有訴訟與該會議有關時，法團一定敗訴，而法團就為該不合資格的委員付出龐大訟費，這對小業主並不公平。所以秘書備存真確業主資料，是極為重要。

建議修訂第 38(1)(a)條為：——

「業主的名稱和地址**和簽名樣本**；及」

建議修訂第 38(1)(b)條為：——

「已登記承按人(如有的話)的名稱和地址**和簽名樣本**。」

(有簽名樣本才可核實委任出席的文書真偽。)

建議修訂第 38(3)條成為第 38(3)(a)條：——

「任何人成為某一單位的業主或已登記承按人，須隨時通知管理委員會秘書**及提供簽名樣本**，而秘書須據此而修訂登記冊。」

(新業主有責任提供資料和簽名樣本。)

建議增加第 38(3)(b)條：——

「**如任何人成為某一單位的業主或已登記承按人，未有通知管理委員會秘書及提供簽名樣本，則該人根據附表 3 第 4(1)段委任代表出席而發出之委任出席的文書無效及根據附表三第 1(2)段的要求書無效。**」

(杜絕有人明知該單位業主並沒有簽名樣本，冒其簽名而無法核實，該業主的權利並未被剝奪，只要他出席會議或即時通知管理委員會秘書及提供簽名樣本。)

建議增加第 38(3)(c)條：——

「**每次管理委員會通過決議召開周年業主時，須向土地註冊署取得建築物所有現在的業主或已登記承按人的名稱，而秘書須**

據此而修訂登記冊。」

(每十二至十五個月管理委員會秘書可更新名冊，每單位只須十五元，相信可以接受。土地註冊處可提供折扣或免費服務予法團。有更新名冊才可初步核對委任代表的文書的業主和已登記承按人的名稱。)

3. 附表 1：「公用部份」

- a. 指明公用部份的目的是確定法團權力的範圍，發展商很多時占用公用地方拒絕交予法團管理，這些行爲，比比皆是。這些被占用的公用地方，沒有不分割份數，不附於任何不分割份數內。
- b. 附表 1 所列公用部份並無儲物室一項。
- c. 明確指定公用部份，免除很多不必要的訴訟。

建議修訂附表 1 第 7 段爲：——

「土窖、洗手間、廁所、洗衣房、浴室、廚房、**儲物室**及看守員所用單位。」

建議增加附表 1 第 16 段：——

「**凡建築物內無不分割份數，而又不依附於任何不分割份數內的任何地方。**」

4. 附表 2：「管理委員會組織及工作程序」

- a. 本法例賦與秘書的工作及權力很多，秘書的責任重大，如秘書不是業主的話，對任何法團的決定都與他無關，他亦不用負擔法團的損失，故此秘書必須業主擔任，大屋苑多有聘用管理公司，文書方面自由管理公司處理。小型建築物亦無財力聘請秘書，秘書由業主出任，至爲恰當。
- b. 現時擔任委員的業主，自己違反公契和本法例的情況不少，如自己單位僭建，霸占公眾走廊自用，如果這類業主出任委員，他們一定不執行公契及本法例有關的規定。罪犯怎會執法？

- c. 管理委員會委員退職時不將帳目或文件交出，或將器材據為己用，本會認為這些行為已是刑事行為，應該提出檢控，為了免除裁判署條例中有關簡易程序只有六個月檢控期的限制，刑罰應加重至超越限制。

建議修訂附表 2 第 2(1)(d)為：——

「須委任管理委員會秘書一名，~~秘書可以是，但不必一定是，~~獲委任為管理委員會委員的人；」

建議修訂附表 2 第 4(2)(f)為：——

「由法團藉決議撤去其職。**或**」

建議增加附表 2 第 4(2)(g)為：——

「**違反公契及本法例的人或法人團體。**」

建議修訂附表 2 第 5A 段為：——

「根據第 4(2)段停任管理委員會委員或根據第 5(1)段退職且不尋求再獲委任的委員，須在其停任或退職(視屬何情況而定)後的 14 天內，將其控制下或在其保管或管有下的與建築物的控制、管理及行政事宜有關的任何帳簿、帳項紀錄、文據、文件及其他紀錄，連同屬於法團的任何動產**及其他物品**，移交秘書，或如秘書不能即時在場，則移交管理委員會的任何委員。**任何人違反本規定，即屬犯罪，可處以第五級罰款及監禁一年。**」

5. 附表 3：「法團會議及其程序」

- a. 如果修訂了第 38 條，附表 3 第 1(2)節亦須對應修訂。

建議修訂附表 3 第 1(2)節為：——

「在不少於 5%的業主要求下，管理委員會主席須在收到要求後 14 天內**核實要求的業主是否足夠 5%，其後的 14 天內**，就業主所指明的事宜召開業主大會。」

- b. 委任代表的文書是法律文件，本會有以下意見：

- i. 本法例對委任代表的文書沒有定義亦無任何限制，公司法對委任代表的文書並不重視，只是主席有義務核實其是否有效。主要的原因是公司法為有商業行為的公司而設，股東對自己的投資當然重視，如有重大議程，一定會出席會議，多數的公司都有大股東，主要股東的決定，已經有足夠的票數通過決議，公司的盈虧，佔股本愈多，影響愈大，那有不親自出席之理。委任代表的文書大股東不會用，小股東用與不用對決議全無影響。
- ii. 在法團的性質和牟利公司不同，法團的重大決定多數與約束業主有關，很多業主都不明白委任代表的文書的定義，真正的大業主重視大廈的利益，問題是小業主如果可以左右業主大會決議的時候，會不會更重視個人的利益？
- iii. 如果有人得到不少業主委任出席會議，個人就可以決定決議是否通過。委任代表的文書可證明他代表其他業主出席，問題是這些委任代表的文書是否真確，又誰有權證實委任代表的文書，在本法例中完全沒有說明。
- iv. 現時的情況是管理委員會為求通過他們提出的決議或為求連任，向業主收集委任他們出席的委任代表的文書，只要有人簽署，不管該人是否業主，更有甚者，自行製造，為求得到多數票，不擇手段。對其他業主的委任代表的文書諸多刁難，禁其使用或秘書拒絕接收。如有這樣情況，出席會議的業主，那會服氣，更失去以後出席會議的意願，對公眾事務再不聞不問。

建議修訂附表 3 第 4(3)段：——

「委任代表的文書，除非該代表擬出席投票的會議前 ~~24~~ 48 小時或主席許可的較短時間內送交管理委員會秘書或留於秘書的單位內，否則該項委任無效。」

(由於核實需時，如主席於開會前很短時間許可接收大量的委任代表的文書，再經核實，會議極可能押後，所以主席這項權力並不需要。由於以下修訂於 24 小時前公開委任代表的文書的資料，故修訂為 48 小時。公司法對收取委任代表的文書亦以 48 小時為限。)

建議增加附表 3 第 4(4)段為：——

「委任代表的文書，須由管理委員會秘書根據第 38 條所敘述的登記冊核對業主或已登記承按人的名稱和地址和簽名樣本並簽署證實其為真確者，否則該項委任無效。或」。

(核實委任代表的文書必須嚴謹，建立其他業主的信心。)

建議增加附表 3 第 4(5)段為：——

「委任代表的文書，如代表為管理委員會委員，須由其他二位業主根據第 38 條所敘述的登記冊核對業主或已登記承按人的名稱和地址和簽名樣本並簽署證實其為真確者，否則該項委任無效。」

(讓其他業主核實委任管理委員會委員的委任代表的文書，管理委員會委員才沒有利益衝突。)

建議增加附表 3 第 4(6)段為：——

「委任代表的文書，代表須在其上簽署同意接受委任及證實該委任代表的文書為真確，否則該項委任無效。」。

(現時就算明該委任代表的文書是偽造，但代表以不知真偽為藉口免責，這些措施可杜絕漏洞。)

建議增加附表 3 第 4(7)段為：——

「管理委員會秘書須將委任代表的文書內的業主或已登記承按人的名稱和地址和代表的名稱於召開該次大會前 24 小時展示於建築物內的顯眼處和於該次大會上提交法團省覽。」。

(被人盜用名義發出委任代表的文書的業主可立即知道採取行動。)

- c. 出席業主的出席表亦是會議紀錄的一部份，沒有出席紀錄的會議的有效性會被人質疑，本法例對所有會議都有法定人數的規定。

建議修訂附表 3 第 6(3)段為：——

「按照第(2)節核證的會議紀錄和出席業主或已登記承按人的名稱和委任代表的文書內的業主或已登記承按人的名稱和地址和代表的名稱，須在與其有關的業主大會會議日期後 28 天內，由秘書展示於建築物的顯眼處 28 天。」。

(公開會議紀錄和出席紀錄，未有出席的業主可以知道大會是否有效，對決議才信服。規定展示的時間是杜絕展示時間不足，業主無足夠時間清楚會議的詳情，本會有接到只展示 3 小時的投訴。)

- d. 本法例並無規定管理委員會在會議前提供有關決議的詳細資料，很多業主都不知道決議原來是多麼重要的，沒有詳細資料和充足時候閱讀資料，怎能作出正確決定。例如決議選擇維修承建商，承建商的名稱和以往業績，持有何類牌照等資料，不預早提供予業主，而於會上才簡略敘述，要求業主表決，這對業主並不公平。

建議修訂 BMO 附表 3 第 3(7)段為：——

「法團會通過的決議，除非列載於按照第 2 段送達業主的通知內，或附加或附帶於如此列載的決議或其他事項，**和將有關決議的詳細資料與通知一同送達業主**，否則無效。」

6. 本意見書由本會秘書鄧平撰寫。