

致 立法會 民政事務委員會
(建築物管理條例)
檢討工作小組委員會

秘書先生：

本人於 15 日已提交意見，不過與其他業主
談論棟才贊覽有一個情況是犯不通的，情況是：

很多立法例都是由同年大會選出管理委員會
負責管理大廈日常各種事務，可說是自己管自
己，管理委員會是代法國去執行“344”授與的
權力，管理委員對管理失職是沒有責任或會受
罰的，無論他們故意或無意，業主要解決問
題時到法庭訴訟，敗訴時法國付大筆律師
費，由業主的管理費支付，即是自己告自己，與做
錯者無涉，他們不受薪，是義務，^{但是}權力很大。

提議：

- (一) 公契如有聘用經理人或公司負責直接管理
者，法國本身不能直接參與，權力是用作監管
第三者管理的責任。(即法國自己聘同人員而不授權他依公契經
- (二) 法例要有條文處罰委員本身參與直接管理又違反
公契及“344”的條文，不可因說是義務就亂做。
- (三) 要解決法國委員無知，無能，不董事者去做管理的
問題現時開會選舉都不完善。

(四) 要解決業主與法團內部爭執，如開會不合法(問題)不依公契處理事項而由法團負責費用的問題，有很多事情都可以不須律師去解決的。內部爭端是訟裁不要法庭。

(五) 更要考慮的是條文要有保障業主，不是單保障法團。管理委員會的委員，他們的權力是限用於對第三者直接管理者。對付業主是第二者。所以委員本身在多有阻礙性的條文規限要平衡業主個人與法團委員之間權益，刑責，不能使委員有權勢而無本身責任。因此會令某些人士千方百計委任主席管理大廈為名，為本身利益為實。例子繁多，願面陳。

(六) 有主席^連任職廿多載弄成大廈成目標大廈請考慮沒任期，以便由其他業主持法團可追究他的款項。因他又將記錄修改。

陳永信啟

20-5-07