

陳志清先生就檢討《建築物管理條例》提交的意見書

《建築物管理條例》遺留的問題

1. 第3、3A及4條的修訂無助解決擁有大量公用部分不分割份數的發展商／經理人反對成立業主立案法團的問題。例如，擁有20%不分割份數的反對一方反對根據第3A條向主管當局申請委任管理委員會的建議。及擁有大量公用部分不分割份數的發展商／經理人可在根據第3、3A及4條召集的會議中投票否決委任管理委員會。此外，就第3(2)(b)條中“由合計擁有份數不少於30%的業主決議”的涵義亦存有爭議：到底是指在根據第3(1)條召集的會議中由合計擁有份數不少於30%的業主投票贊成委任管理委員會便可，儘管在同一個會議中持有更大份數的人反對；或是“決議”的涵義是指不僅要合計擁有份數不少於30%的，而且還須是過半數票的。
2. 第27(1A)條的修訂未有列明審計報告的詳細規定。公眾亦不明白第27(1A)條為何沒有訂明罰則，因而與第27(1)條(見第27(3)條)有別。公眾感覺到新修訂的第27(1A)條對較小規模的業主立案法團而言屬於倒退。
3. 單位數目的計算方式令人混淆，因為第27(1A)條及附表2第1A段清楚指明車房、停車場和汽車間不會計算在內，但附表4沒有提及如何計算單位數目，該三條為何不一致實在令人費解。
4. 公眾對於《有關供應、物料及服務及選用事宜的守則》未有提供更清楚的指引感到失望。很多從事建築物經理工作的人士認為該守則內容模稜兩可及存有太多灰色地帶。
5. 第5(5)(c)(iii)條、附表3第3(5)(b)(iii)段及附表8第13(c)(iii)段的修訂已對委任代表出席大會的實際情況作合理考慮。但就“共有人”是否包括“聯名業主”和“分權共有人”仍存有爭議。有意見認為鑒於在該條例中使用“共有權”(第5(5)(c)條)及“共同擁有”(附表3第3(5)(b)段及附表8第13(c)段)的字眼，“共有人”應只限於聯名業主。
6. 第5(5)(iii)條、附表3第3(5)(b)(iii)段及附表8第13(c)(iii)段的修訂某程度上有助解決“共有人”在大會投票及委任代表方面的問題。公眾希望第3(1)(c)條也作適當修改。如可述明到底只須一個“共有人”或所有“共有人”簽署或通過作為召集人將會更為清晰，以便他們擁有的不分割總份數會計入該5%內。

對條例的不足之處的意見

1. 《建築物管理(修訂)條例》只觸及《建築物管理條例》中的小部分不清晰的條文，當中仍存有很多引起爭議的灰色地帶。
2. 附表7及有關修訂不足以消除公契條款不公平的普遍現象。例如：擁有大量公用部分的不分割份數的發展商或管理人可影響業主立案法團的成立、業權份數(不分割份數)與繳付基金的份數不成比例(即投票份數不等同管理份數)、有關委任管理委員會及選任管理委員會會員的不公平條款、經理人權力過大等。有人認為地政總署應更嚴格地監管公契的條文及其批核。
3. 業主對業主立案法團主席及管理委員會會員舞弊及濫用權力的投訴甚多。如業主立案法團主席拒絕遵從《建築物管理條例》，唯一的辦法是通過繁複的法律程序向土地審裁處申請仲裁，此種方式對大部分業主而言屬無法負擔。有人建議成立一個較快、較便宜和更有效的機制，解決涉及建築物管理問題的簡單糾紛及不遵從《建築物管理條例》的問題。有人建議參照土地審裁處的模式成立建築物管理審裁處。
4. 涉及管理公司舞弊及濫用權力的投訴甚多，特別在金錢方面。市民促請業界成立監察及投訴機制。
5. 有意見認為《建築物管理條例》未有就公契經理人和業主立案法團共存時的權責分配提供清晰指引。

例如：第20條規定業主立案法團“須設立並維持一項常用基金及可設立並維持一項備用基金”。第27條及附表6也規定管理委員會“須備存恰當的帳簿或帳項紀錄及其他財務紀錄...”然而，附表7(第3及4段)同時規定經理人“須維持帳目及特別基金”及(第2段)“須備存恰當的帳簿或帳項紀錄及其他財務紀錄...”。當公契經理人和業主立案法團共存時，就哪一方應負起法定職責的問題便會引起爭議。

6. 人們認為即使民政事務總署及土地註冊處的職員也不能就成立業主立案法團的詳細程序提供具體意見，例如有關特定屋苑業主立案法團的數目、委任代表安排及其真確性、選用管理公司的詳細程序等。當他們尋求專業法律意見時，所得的意見很分歧。人們也不明為何類似的工作分別由民政事務總署的聯絡主任和房屋事務主任兩個職系的人員負責。

對進一步改善《建築物管理(修訂)條例》條文的一些建議

第II部

本部條文的字眼應重新擬寫，以便清楚表述及區分首次委任管理委員會的情況，即從未成立法團的及該等被解散後重新選出或因不活躍的管理委員會恢復活動的情況。

第3(2)(b)條

鑒於《建築物管理條例》的目的是協助業主成立法團，有意見建議刪除“如無公契，或公契並無委任管理委員會的規定”一句。

包括法律界人士在內的市民經常爭辯，就第3(2)(b)條的“決議”是否指在根據第3(1)條召集的業主會議中須由合計擁有份數不少於30%的業主投票為及多數票委任管理委員會；又或只要是不少於30%的業主投票贊成委任管理委員會，即使是在同一個會議中有業主以更大比數的票數反對都可通過。如用意是前者，條文應寫成“由合計擁有總份數不少於30%的業主親自或委任代表在會議中以多數票通過的決議”。如屬後者，條文應寫成“由合計擁有份數不少於30%的業主親自或委任代表在會議中投票贊成”

第5(5)條

此條並無提及管有業主單位的已登記承按人，為求一致，或可加入類似附表3第3(6)段的條文。

第5(6)條

有意見指出，非業主，例如管理公司代表、租戶代表或任何人是否均可成為會議主席，即主持會議的人。一般認為會議主席不一定需要是召集人之一。如何解決就誰應作為主持會議所引起的爭議呢？由於主持會議的人有權接納或拒絕接納少於24小時通知的委任代表，就決議進行表決便變得不可能之事，因未能決定委任代表是否有效，而這又會影響何人會當選主席。

第8(3)條

市民對於法團印章與圖章的分別有所混淆。很少法團以圖章蓋印後再由主席及秘書簽署確認。

第16條

應在“與建築物公用部分有關的權利、權力、特權及職責”後加入“或《建築物管理條例》及公契的任何條款及條文”，使本條的意思更完整。

第23(4)(a)條

市民對“以不違反佔用條件為限”的意思有所混淆。是否意味如業主在租賃協議刻意加入不接受由他本人以外扣除金額的條款，本條便根本不會適用？

第24條

“Distraint”一字或比“Distress”為佳。

第27(1A)條

大部分規範字典均把“retain”一字解作付款以取得服務。如其中一位本身是註冊會計師的業主願意免費為業主立案法團審計又是否可行？有否比“retain”更好的用字？

第28條

對經理人沒有作出類似“管理委員會須使保險單可供查閱”的規定。應在附表7加入類似條款。

第34D條

對“經理人”一詞的詮釋存有問題——如業主立案法團聘請的合約經理人只負責公契部分的職責又如何？該種情況是否符合《建築物管理條例》附表7、8及第VIA部有關“經理人”一詞的定義？

第45(3)條

開端的“除本條例條文另有規定外”一句令人產生混淆，並與《建築物管理條例》的條文相互矛盾，後者訂明9項罪行及其罰則。而土地審裁處負責有關詮釋及執行條文的程序(見附表10第1段)。《建築物管理條例》第45(3)條加入“將民事司法管轄權或任何”的修訂是為了豁除土地審裁處對刑事罪行的司法管轄權；然而卻同時保留開端的一句使本條含糊不清。本人認為該句是贅述。

附表2第2(1)(a)段

第(1)節描述在根據第3、3A、4或40C條召開的會議上委任管委會委員的方式，並在其分節中進一步闡述。第1(a)(i)節提及根據第3條召開會議的方式，而第1(a)(ii)節則提及在其他情況(即根據3A、4或40C條)下召開會議的方式。該段由於僅指根據第3、3A、4及40C條所召開的會議，故並無提及在每隔一次周年大會舉行的改選中委任管委會委員的事宜(附表2第5(2)段只訂明，在周年大會委任管委會委員須按照此條例進行)。在此方面，更佳的做法是在附表2第2(1)段，以“3、3A、4、40C或此附表第5段”取代“3、3A、4或40C”，令有關涵義更為完整。

附表2第2(1)(a)(i)段

“以互選方式或按照公契(如有的話)規定”——何者將有優先次序？為何不按第3(2)條的方式草擬？

附表2第2(1)(b)段

根據第15(1)條委任的租客代表可否獲委任為管委會主席？他已被當作由業主委任為管委會委員(見附表2第2(2)段)。

附表2第2(1)(c)段

人們覺得，“如公契有指明職位(不論其名稱為何)”一語的涵義既過於模糊，亦難以決定。

第2條第9段

英文“(rounded up to the nearest whole number)”及中文“計至最接近的整數”的涵義並不完全相稱。事實上，括號內的字句並無必要，可予刪除。

管委會會議的法定人數很常引起爭議：50%的基數應是指現任的管委會委員(不計懸空席位)，還是管委會委員的原先委任席位(懸空及未填補席位均計算在內)？如《建築物管理條例》清楚訂明此點，會有所幫助。

附表2第10(4B)段

應就查閱及影印管委會會議紀錄事宜，在該條例中加入一項類似附表6第3段的條文。

附表2第11(2)段

人們認為，擔任管委會委員的法人團體業主在保留管委會職位及重新委任另一代表(儘管其先前獲授權的代表犯了附表2第4(2)段所訂的任何錯誤)方面享有特權，而擔任管委會委員的其他一般業主則不可，這並不公平。人們認為，如作為法人團體業主獲授權人的某管委會委員觸犯了附表2第4(2)(c)及(f)段的規定，法人團體業主便不能再委任另一名獲授權代表以取代他。法人團體業主在某程度上，亦應對其獲授權代表的工作表現負責。

附表3第3(5)(a)段

“符合在土地註冊處註冊的文書的條文”一語的涵義可能過於廣闊。為何不按第5(5)(a)或22(1)及(2)條的方式草擬?

附表3第4(3)段

秘書有時會因種種原因，而未必收到委託書。是否應硬性規定委託書應送交秘書?類似附表2第5A條的字眼可予考慮。此外，如業主會議的主席並非管委會主席(見附表3第4(3)段)，須由誰人決定是否接納在會議舉行前少於24小時收到的委託書(就是否接納少於24小時收到的委託書所作的決定，會從而對在管委會主席及副主席缺席的情況下選舉及委任業主會議主席(見附表3第3(2)段)造成影響)?

附表3第6(3)段

應就查閱及影印立法團大會會議紀錄事宜，在該條例中加入一項類似附表6第3段的條文。

附表5第3段

是否有任何規定訂明須於何時及如何修訂預算?如無任何規定，並任由管委會隨時修訂預算，擬備預算便沒有意義，而管委會亦可隨時增加管理費。

附表7第2(5)段

租客代表、業主或已登記承按人就此以書面授權的人，為何不包括在該條文內?這方面應與第27(2)條及附表6第3段一致。

附表7第7段

人們經常爭論的是，如公契或管理合約載有更易及更快終止服務的條文，業主立法團應否嚴格遵照附表7的條款及條文，以終止經理人的委任。

既然加入附表7的目的，是提供另一更易終止經理人服務的方式，以防公契載有過於嚴格的終止條文，加入下列語句，便可令有關規定的涵義完整，並且免除爭論：

“(1A) 立法法團可按照公契或其他合約(如有的話)終止經理人的委任；或

(1) 不論公契或合約(如有的話)的條文為何，除非第(5)及(5A)節另有規定，否則在就此目的而召開的大會上，立法法團可藉不少於50%的業主決議……”

附表7第8段

存在矛盾。經理人的委任不論因何原因結束，均須在其委任結束日期的2個月內擬備某份文件及交出某些物件。不過，按照第34D條所載“經理人”的釋義，剛在委任結束時，他在“當其時”便不再為經理人。“經理人”不受有關規定約束。

附表8

更佳的做法，是表明此附表的條文只適用於有業主委員會的建築物，而非有管委會的建築物，即不適用於已成立業主立法法團的建築物。

《建築物管理條例(344章)》第20A及44條 《有關供應、物料及服務的採購及選用事宜的守則》

現有的《有關供應、物料及服務及選用事宜的守則》(下稱“守則”)滿布漏洞，常被人投訴含糊不清及難以跟從。

投標限額

2. 本人假設守則的目的是為了增加私人建築物管理機構在採購方面的透明度及根除在進行採購期間可能出現的舞弊行為和賄賂問題。但引入守則的同時應盡可能不阻礙管理機構的運作。

3. 倘若本人的假設正確，恐怕不會有全民接受的投標限額標準。限額要是訂得過高，就會增加管理機構的權力，因而增加濫用權力和舞弊的機會。限額要是訂得過低，就會為私人建築物的事務運作增添困難和麻煩。故兩者須取得平衡，因此應以每宗個案的個別情況作決定。

4. 倘若上述論據成立，本人認為不宜修訂現有的限額。本人提議刪除守則第1及8段末的“或由法團於大會上通過決議案所批准的其他百分比的...”，而加入“**除非業主立法法團已於大會上藉通過決議案批准其他數額取而代之**”，以增加其“靈活性”。這樣可令業主立法法團不但有權調低限額，亦有權提高限額。

5. 守則的目的是為業主制訂一般指引，因為在很多情況下業主未能適當管理本身的事務，及或是無心處理本身的事務。本人認為沒理由不能接受其自決的準則，如該準則沒有違反任何法例而又是適當地以合法程序通過的話。守則及《建築物管理條例》的精神事實上是鼓勵個別業主參與管理工作。

守則的可行性及執行方面的問題

6. 在“觀塘樂意園(土地審裁處，檔號：BM 177/95號)”一訴訟案件中，主審裁判官裁定違反守則不一定使有關業主立案法團所招致的費用的判決無效，亦非免除其成員繳交該等費用的責任。裁判官在裁決時指出：i)守則規定標書數目的做法可能被視為不切實際，因為業主立案法團無法控制提交標書的承辦商數目及；ii) 《建築物管理條例》第44(2)條對有關違反守則的後果過於含糊。本人十分同意裁判官的意見。

7. 守則未有清楚寫明投標是以邀請投標還是公開招標的方式進行，本人假設兩者均可。裁判官所提出i)項問題可簡單地在守則第4段加入“**管理機構須遵從規定的投標數目，除非邀請投標是公開進行**”，予以糾正。守則應訂明公開招標的詮釋，例如應在由民政事務局指定的中英文報章公布。

8. 由於“樂意園”案件的先例及違反守則的後果過於含糊，我們或須**考慮用清晰的措辭說明不依從守則的後果**，但這樣可能涉及對《建築物管理條例》的有關係文作出修訂。

對業主立案法團及經理人均適用的守則

9. 《建築物管理條例》附表7第5段規定經理人須遵從守則中訂明的標準與準則。然而，守則沒有為尚未成立業主立案法團的大廈的經理人提供有關的程序予以依從，例如，第2、3、6、7、8及9段等均暗示該程序只適用於有業主立案法團的大廈。守則應為此作出適當修訂。

守則及《建築物管理條例》附表7第5段相矛盾的合約金額

10. 《建築物管理條例》附表7第5段訂明經理人在招標採購及選用時，當所訂立的合約涉及的平均每年開支多於該財政年度預算或修訂預算的20%，視乎情況而定，或主管當局在憲報刊登的公告所指明的較大數額時，便須依從守則。守則第1段訂明任何供應物料及服務的價值超過或很可能會超過以下款額中的較少者——(a)100,000元或監督藉憲報公告所指定用以取代100,000元的其他款額；或(b)相等於法團每年收支預算20%或由法團於大會上通過決議案所批准用以取代的20%其他百分比款額，則須以招標方法採購或選用該等供應、物料及服務。

11. 矛盾的地方有兩處：第一，《建築物管理條例》訂明經理人訂立數額涉及超過每年收支預算20%用或守則所訂明的較大數額時，須以招標方法採購及選用。然而守則則指示任何供應物料及服務的價值超過每年收支預算20%或款額較少者(監督訂明的數額為100,000元)。第二，《建築物管理條例》所指的數額是涉及每年平均開支超過每年收支預算20%的合約。守則所指的是價值總額，或是合約價值，該合約價值相等於每年收支預算20%。在此舉例有助說明，假如某建築物的每年收支預算是500,000元，其管理組織與一間清潔公司簽訂3年合約，每月費用為

5,000元。該合約金額即為180,000元，而每年開支則為60,000元。本例子中，金額明顯超過守則所指的限額，卻並未超過《建築物管理條例》附表7所訂的金額。

12. 本人不肯定作出區分是否守則的原意，但兩種情況下均使人混淆。

分拆合約及完工後的額外支出

13. 守則只對合約金額的限額作規定。不法之徒可藉把合約分拆為分包合約取巧。此外，工作超支的情況很常見，例如，法律服務、專業顧問及裝修工程費用。或須考慮堵塞此漏洞。

涵義不清／隱含法團予以接受投標的途徑

14. 守則第8段規定當投標金額超過200,000元或每年收支預算的45%，取兩者中較少者，標書須提交法團作決定。而法團可藉在法團大會通過決議案決定是否予以接受。這使人以為法團除藉舉行法團大會外還有其他途徑予以接受投標，應該述明是否有其他途徑，還是此乃唯一途徑，如屬後者，則應以“須”字取代“可”字。