

# 立法會 *Legislative Council*

立法會CB(2)279/02-03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：2002年9月26日(星期四)  
時 間：上午10時45分  
地 點：立法會大樓會議室B

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  
鄭家富議員  
葉國謙議員, JP

缺席委員：何秀蘭議員  
劉慧卿議員, JP

出席公職人員：民政事務局首席助理秘書長(5)  
梁悅賢女士  
  
民政事務總署助理署長(4)  
黃馮坤儀女士  
  
民政事務局助理秘書長(5)2  
張麗珠小姐  
  
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** : 總主任(2)2  
戴燕萍小姐

**列席職員** : 助理法律顧問4  
林秉文先生

高級主任(2)6  
馬健雄先生

---

經辦人／部門

**I. 確認通過會議紀要**

[立法會CB(2)2783/01-02號文件]

2002年7月10日會議的紀要獲確認通過。

**II. 與政府當局舉行會議**

2. 應主席之請，民政事務局首席助理秘書長(5)向委員介紹政府當局就改善《建築物管理條例》所訂有關成立業主立案法團(下稱“業主法團”)的程序而提出的建議。有關詳情載於政府當局為是次會議提交的文件[立法會CB(2)2805/01-02(01)號文件]。

為委任管理委員會(下稱“管委會”)而召開的業主會議

管委會及其委員的委任

3. 何俊仁議員察悉，《建築物管理條例》第3(2)(b)條訂明，如無公契，或公契並無委任管委會的規定，則可由合計擁有業權份數不少於30%的業主決議委任管委會。然而，該條例附表2第2(1)段並無訂明如何選舉個別委員和擔任職位者。他擔心如果該等管委會委員並非由擁有超過30%業權份數的業主選出，可能引起爭議，指有關的委員並非按《建築物管理條例》第3(2)(b)條所載的規定委任。何議員認為有需要在工作守則內訂明委任管委會的常規做法。他建議，管委會的個別委員和擔任職位者，只須藉業主以多數票通過的決議案委任，而業主在為有關目的而召開的業主會議中，可親自或委派代表投票。

4. 主席對何俊仁議員關注的問題亦有同感，並詢問政府當局對該事的立場。民政事務局首席助理秘書長(5)回應時表示，政府當局認為，只要管委會是在根據《建築物管理條例》第3(2)條召開的業主會議上，由合計擁有

業權份數不少於30%的業主決議委任，則在同一會議上，並無需要由擁有相同業權份數的業主任管委會個別委員和擔任職位者。她認為如准許業主以多數票委任管委會委員和擔任職位者，可利便管委會的組成及業主法團的成立。因此，政府當局擬在附表2第2(1)段訂明，管委會個別委員和擔任職位者可由業主親自或委派代表投票，並於業主會議上以多數票通過的決議委任。

5. 主席認為《建築物管理條例》應訂明有關在首次業主會議上委任管委會及管委會委員的各項規定。民政事務局首席助理秘書長(5)回應時表示，政府當局會研究在委任管委會委員方面採用《建築物管理條例》附表3第5段所載有關業主法團會議法定人數的現行規定，即會議如有決議解散管委會，業主法團會議的法定人數須為全部業主的20%的人數；如屬其他情況，則須為全部業主的10%的人數。她強調，政府當局對就該事提出的意見持開放態度。

6. 黃宏發議員認為，有關為委任管委會、管委會個別委員及擔任職位者而召開的業主會議的法定人數規定，應在主體條例而非在附表內訂明。他又認為除須符合該等規定外，擬於業主法團會議上通過的任何決議，均須獲得多數業主於會議上親自或委派代表投票支持。民政事務局首席助理秘書長(5)回應時表示，政府當局會考慮訂明為成立業主法團而召開的會議的法定人數規定。

7. 黃宏發議員詢問，對於並非根據《建築物管理條例》第3(2)條的規定(即取得合計擁有業權份數不少於30%的業主支持)而獲委任的現有管委會，政府當局有否就其合法性徵詢法律意見。他又詢問，獲發註冊證書是否表示已完成委任管委會及其委員的最後程序；若否，業主怎樣才可推翻在首次業主法團會議通過的決議。

8. 民政事務局首席助理秘書長(5)回應時表示，《建築物管理條例》第7(2)及(3)條規定，根據第3、3A、4或40C條委任的管委會，須在獲委任後28天內向土地註冊處處長申請將各業主根據《建築物管理條例》註冊成為法團。土地註冊處處長如信納《建築物管理條例》的有關條文已獲遵守，即須向申請人發出註冊證書。土地註冊處處長會按其認為適當的情況，向律政司徵詢意見或要求申請人進一步提交文件。在業主法團獲發註冊證書前，大廈業主如擬質疑管委會及其委員的合法性，可向土地審裁處提交聆訊申請。

9. 何俊仁議員指出，根據《建築物管理條例》第8(1)條發出的註冊證書，應被視為業主法團已獲註冊的不可推翻的證據。在業主法團獲發註冊證書後，業主如擬質疑已獲註冊的業主法團的合法性，便須申請司法覆核。他在回應主席時補充，成立業主法團及在首次業主會議上委任首個管委會及其委員，應屬為業主法團向土地註冊處處長註冊其中不可分割的程序。

#### 業主會議的會議程序

##### *在首次業主會議上接受提名*

10. 鄭家富議員詢問，政府當局文件附件I第(1)(d)段的意思，是否指如果獲提名的候選人數目足以按附表2第(1)(a)段的規定成立管委會，則第3(1)(a)、3(1)(b)、3A或4條所述的業主會議召集人，或根據第3(1)(c)條所述的業主會議召集人所指派的業主便不得准許在會議上作出提名。民政事務局首席助理秘書長(5)在回應時肯定此點。

11. 鄭家富議員對在首次業主會議上接受管委會委員候選人提名的擬議限制所造成的影響表示關注。他強調必須審慎施行該等限制，因為該等限制會牽涉及有關業主的選舉權和提名權。鄭議員表示，只要《建築物管理條例》訂明在首次會議或其後的會議提名候選人的程序，便應該不會有任何糾紛出現。他指出，雖然政府當局文件附件I第1(1)(c)段訂明有關提名須以指定的提名書由最少兩名業主簽署，並於會議舉行前不少於24小時遞交予會議召集人，但以往的經驗顯示，如果在會議上作出的提名不獲接納，業主之間便會出現糾紛。他認為小組委員會應進一步商議在首次業主會議提名候選人的程序。葉國謙議員提出相若關注，並表示對建議的限制有所保留。他指出，許多業主並不熟悉委任管委會及其委員的規定，而實際上，不少管委會委員的提名都是在首次會議上作出的。

12. 吳亮星議員表示，他亦擔心在首次業主會議上不准業主就選舉管委會委員提名候選人，會導致業主之間出現糾紛。他認為應待首次業主會議的程序經制訂和推行一段時間，以及社會整體熟悉有關程序的規定後，才實施建議的限制。

13. 主席提出不同的觀點。他指出，如果容許在首次業主會議上就選舉管委會委員作出提名，便會嚴重影響會議的進度，因為其間將會出現許多實際問題。主席表示，他知道有部分業主可能會聯手利用短促的提名時

間來否決其他不清楚提名程序的業主所作出的提名。他建議可採用適當的機制(例如過半數業主在會上通過為該目的而提出的決議)，准許接受在會上作出的提名。

14. 葉國謙議員及何俊仁議員認為應彈性處理在會上接受提名的事宜。葉議員補充表示，主席提出的建議值得考慮。

15. 民政事務局首席助理秘書長(5)回應時表示，政府當局作出上述建議，是為了回應委員就委任管委會委員的提名程序或會引起糾紛所提出的關注。政府當局會對就該事提出的進一步意見持開放態度。

#### 投票選舉管委會委員

16. 黃宏發議員詢問，大型屋苑的業主可否在首次業主會議上建議就管委會委員的委任事宜進行投票選舉。他認為應按業主在首次會議上提出並獲通過的建議，在一段指定時間內接受候選人的提名，然後在為選舉管委會委員而召開的另一次業主會議上，進行管委會委員的選舉。此外，業主亦可採用另一方案，在會上通過決議，將首次會議中止待續，然後在某個指定的日期及時間復會以進行選舉。他指出，由於大型屋苑的業主人數眾多，採用上述做法可促進業主之間就競選管委會委員進行公平競爭，而無須重複進行召開另一次業主會議的程序。民政事務局首席助理秘書長(5)回應時表示，假如業主在為此目的而召開的首次會議上通過成立業主法團的決議，選舉管委會個別委員一事可在下一次的業主會議上進行。政府當局會考慮黃議員的意見。

政府當局

17. 鄭家富議員及葉國謙議員對就委任管委會個別委員及擔任職位者分別進行投票表示有所保留。他們表示，假如為成立業主法團和委任管委會及其委員安排兩次獨立會議，不但會延長有關程序，還會為參與其事的召集人及業主增添額外的的工作。他們認為彈性處理在會上接受提名的安排應已足夠。何俊仁議員贊同他們的意見。他指出，委員應考慮進行選舉投票所需的額外時間、費用及工作。

#### 取消會議

18. 吳亮星議員認為很難執行容許召集人在會議秩序無法維持時取消會議的建議條文，因為會議秩序能否維持可以有不同的理解。他又指出，“會議因惡劣天氣而無法繼續”此點亦有同樣的問題。

19. 民政事務局首席助理秘書長(5)解釋，制定讓會議召集人有權宣布取消會議的條文是有需要的，因為會上可能出現業主之間無法解決的糾紛，例如在會議開始後兩小時仍未能通過委任管委會的決議。何俊仁議員表示，除已訂明的條件外，尚有其他原因可導致取消業主法團會議。民政事務局首席助理秘書長(5)回應黃宏發議員就第1(1)(f)(i)段提出的問題時澄清，政府當局是建議賦權會議召集人，在委任管委會的決議未能於編定的開會時間兩小時後獲得通過時，宣布取消會議。何議員指出，大型屋苑在成立業主法團及委任管委會時，可能需要超過兩個小時才完成點算擁有各類業權份數業主所投的選票。

20. 主席指出，必須審慎研究取消會議對在該次會議上通過的決議或作出的決定所帶來的影響。他建議政府當局就取消會議或將會議中止待續的事宜訂定明確指引，以供業主遵守。應委員的建議，民政事務局首席助理秘書長(5)同意以會議常規或工作守則而非條例附表的形式，列述業主會議的會議程序，包括取消會議或將會議中止待續對在會上通過的決議或作出的決定所帶來的影響。若上述建議獲採納，政府當局會進行廣泛的宣傳計劃，鼓勵業主遵守有關的會議常規或工作守則所訂的程序和指引。然而，葉國謙議員及何俊仁議員均指出，關乎業主法團的某些財政職能及法定職能（例如招標及遴選標書）的規定及程序，應在《建築物管理條例》內訂明。民政事務局首席助理秘書長(5)答允研究將該等規定納入《建築物管理條例》之內。

*在首次業主會議選舉召集人／主席*

21. 委員關注到召集人能否秉公主持首次業主會議，尤其是在有關會議只是由擁有5%業權份數的業主召開，而召集人本人又是管委會職位候選人的情況下。黃宏發議員詢問《建築物管理條例》有否訂明選舉召集人的程序，以及並非業主的人士可否獲委任為召集人，負責在首次會議主持管委會委員的選舉。

22. 民政事務局首席助理秘書長(5)回應時表示，對於由擁有不少於5%業權份數的業主根據《建築物管理條例》第3(1)(c)條的規定而召開的首次業主會議，《建築物管理條例》並無訂明在會上選舉召集人的程序。至於慣常的做法，則是由擁有不少於5%業權份數的業主自行商定由誰負責主持首次會議。

23. 主席詢問，召開首次會議的業主會否自動負責主持該次會議。民政事務局首席助理秘書長(5)及助理法

律顧問4表示，現行的《建築物管理條例》並無具有此效力的條文。

24. 黃宏發議員詢問，獲公契授權召開首次業主會議的管理公司或任何其他人士，可否派遣外間人士主持該會議。民政事務局首席助理秘書長(5)答稱，有關的法例規定已詳列於《建築物管理條例》第3(1)(a)及(b)條。黃議員認為，獲授權召開首次業主會議的人士或公司即使已授權他人主持有關會議，仍須就並非按相關程序通過的決議負責。

25. 主席建議，《建築物管理條例》應規定召開首次會議的業主自行商定由誰人出任召集人，又或規定由出席首次會議的業主通過決議，委任屬業主或非業主身份的人士主持該會議。葉國謙議員及何俊仁議員表示支持主席的建議。黃宏發議員補充，政府當局亦應考慮訂明規定，指明須選舉主席以主持會議，以及有關選舉應先由會議召集人主持。民政事務局首席助理秘書長(5)答允研究委員所提建議的可行性。

政府當局

26. 何俊仁議員指出，首次業主會議的召集人有酌情權准許接納逾期遞交的委託書。在召集人本身亦是管委會職位選舉候選人的情況下，如果召集人接受支持其參選的逾期遞交委託書但卻不接受其他逾期遞交的委託書，便可能會引起糾紛。他認為委任獨立人士負責在會議上主持管委會委員選舉較為恰當。他詢問可否由出席該等會議的民政事務總署聯絡主任擔任管委會委員選舉的召集人。

27. 民政事務局首席助理秘書長(5)回應時表示，民政事務局局長在實施《建築物管理條例》方面扮演一個非常重要的角色，並且可能會在大廈管理糾紛中擔當仲裁者的角色。鑒於民政事務總署是民政事務局的行政部門，政府當局認為由民政事務總署人員在委任管委會及其委員的事宜上擔任召集人並不恰當。再者，由民政事務總署直接參與業主法團會議，亦不符合鼓勵業主參與管理其大廈的精神。何俊仁議員表示，如果由聯絡主任擔任管委會委員選舉的召集人並不可行，政府當局應設立一個機制，確保召集人秉公行事。

#### 管委會的任期

28. 何俊仁議員表示支持建議的規定，指明管委會委員必須擔任有關的職位，直至新的管委會在業主法團下一次周年大會中委出並接任時為止。他認為秘書及司庫這兩個職位最好由業主出任。黃宏發議員贊同其意

見。葉國謙議員及吳亮星議員表示應作出彈性安排，以便管委會可委任外間人士履行秘書及司庫的職務。黃議員又建議讓同一業主兼任秘書及司庫的職位，以利便小型樓宇的業主法團及管委會的運作。

29. 葉國謙議員指出，主席、副主席(若公契規定須設有此職位)、秘書及司庫等職位，各有其法定職責，亦須履行《建築物管理條例》所訂的財政職能。他擔心如果由一人同時出任管委會兩個職位，可能令該人有濫用權力的機會。主席亦持相若意見。民政事務局首席助理秘書長(5)表示，《建築物管理條例》已訂明主席、秘書及司庫各自的法定職責，如果由一人同時兼任管委會兩個或以上的職位，管委會會議上的討論及決定或會被該人所操控。

30. 黃宏發議員詢問是否應先委任管委會的主席、副主席、秘書及司庫，然後才在同一會議上委任其他的管委會委員。民政事務局首席助理秘書長(5)回應時表示，《建築物管理條例》並無訂明委任該等職位擔任者及管委會個別委員的次序。委員如認為有需要，可在工作守則中訂明該等次序。

31. 委員認為在實際情況下，獲選的管委會委員會因應管委會的成員組合決定是否接受有關選舉主席、秘書或司庫等職位的提名。換言之，該等職位擔任者的選舉應在委任管委會委員之後進行。就此，葉國謙議員建議將政府當局文件附件I第1(1)(c)及2(1)(a)段內的“及有關職位”字句刪除。政府當局對此表示贊同。

*將會議中止待續*

32. 主席認為無須訂明須給予14天通知期，才可將根據附表3第1(1)(b)召開的業主周年大會中止待續，因為業主法團應獲給予彈性，以計劃及選定恢復舉行會議的日期和時間。他指出，若干業主法團會在其會議通知中指明，如果有關會議未能在某段時間後結束，有關會議將予中止待續，並會在預定的日期及時間復會。民政事務局首席助理秘書長(5)回應何俊仁議員時答允澄清可否將業主會議中止待續，並於該次業主會議的通知內所指定的日期復會，而有關通知須在會議舉行前不少於14天內發出。助理法律顧問4亦答允核實有關資料，以供委員研究。



## 其他事宜

### 更換管委會委員

33. 何俊仁議員指出，在近期一宗關於管委會委員組合的訴訟個案(*Chan Yip-keung and Leung Shiu-kuen Vs The Incorporated Owners of Belvedere Garden Phase II and Chiang Shu-to*)中，法院的判詞裁定，管委會的委員人數若下降至某個數目(即按附表2第1段所訂，建築物的單位多於100個，則須不少於9人)，便應停止運作。他建議在《建築物管理條例》內加入一項新條文，以反映此方面條文的立法原意。

34. 主席回應時表示，小型樓宇出現管委會委員人數不足的可能性較大。他建議《建築物管理條例》應提供一個機制，以便在管委會主席一職出缺時，業主法團可召開業主會議委任另一個管委會，而無須申請法庭命令。

35. 主席指出，《建築物管理條例》應訂定一個期限，讓獲委任的管委會接管有關職務，以及讓現任及繼任的管委會委員移交任何帳目部冊或紀錄、文據、文件及其他關乎該大廈的監管、管理及行政方面的紀錄。他指出，在移交該等文件方面出現的任何糾紛及延誤，均會對業主法團和其管委會的運作，以及建築物的有效管理造成影響。

### 民主黨提交的意見書

36. 經主席同意，何俊仁議員在會上提交民主黨的意見書，其中載有合共10項與《建築物管理條例》檢討工作有關的建議。他要求政府當局研究該等建議，以便小組委員會在下次會議時討論。委員對此表示贊同。何議員又建議，政府當局應考慮在業主會議經兩次或更多次嘗試仍未能成功召開時，將業主的出席率規定降低。民政事務局首席助理秘書長(5)察悉何議員的建議。

[會後補註：上述意見書其後已於2002年9月27日隨立法會CB(2)2832/01-02(01)號文件送交委員參閱。]

### 未來路向

37. 民政事務局首席助理秘書長(5)告知與會各人，在聽取委員的意見後，政府當局會着手就《建築物管理條例》各項法例修訂建議諮詢大廈業主、有關的專業組織，以及業界組織。

政府當局

38. 政府當局會擬定一條綜合法案，藉以修訂《建築物管理條例》，該法案將包括下列立法建議——

- (a) 清楚訂明立法原意 —— 業主法團屬下管委會的委員不會純粹因身為委員，便要為業主法團的集體決定負上個人法律責任；
- (b) 讓法團可向政府設立的樓宇安全貸款計劃貸款，以遵循各項法定安全指令；及
- (c) 修訂關於業主法團終止委任物業經理人的規定，使其更為合理。

39. 主席告知與會各人，小組委員會應在下次會議上考慮應與政府當局繼續進行討論，還是在政府當局擬提出的綜合法案制定成為法例後，才與政府當局恢復討論。

### **III. 下次會議日期**

40. 委員同意在2002年10月28日上午10時45分舉行下次會議。

[會後補註：下次會議已改於2002年11月14日(星期四)下午2時30分舉行。]

### **IV. 其他事項**

41. 議事完畢，會議在下午12時50分結束。

立法會秘書處  
議會事務部2  
2002年11月6日