

二零零四年二月六日

討論文件

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

目的

1. 本文件旨在闡述政府對修訂《建築物管理條例》(第 344 章)(條例)的建議，所涉及的範圍如下 —

- (a) 委任管理委員會的程序；
- (b) 委任代表；
- (c) 為業主立案法團(法團)開立帳戶。

背景

2. 在二零零三年十一月二十八日的民政事務委員會會議上，委員獲告知在二零零三年五月至七月期間進行、有關建議修訂條例的公開諮詢結果，並得悉政府有意於二零零四至零五的立法年度內向立法會提交修訂條例草案。為此，民政事務委員會轄下《建築物管理條例》檢討工作小組委員會決定重新召開會議，以跟進曾在小組委員會會議上討論但仍未解決的問題，並商議如何再改善條例。

進一步的條例修訂建議

(a) 委任管理委員會的程序

根據條例委任管理委員會

3. 條例第 3(2)條訂明，如公契載有委任管理委員會的規定，則可按公契的規定委任管理委員會；如無公契，或公契並無訂明委任管理委員會的規定，則可由合計擁有份數不少於 30% 的業主決議委任管理委員會。由於大部份公契都載有條文，列明業主委員會(與法定的管理委員會有相類似的職能)，而非管理委員會的組成方法，業主實在無所適從，不知應該根據公契還是根據條例委任管理委員會。而有些公契的條文與條例就管理委員會的組成及程序的規定並不相同，這便令問題更為複雜。

4. 為消除有關條文的不明確之處，我們建議修訂條例第 3(2)條，訂明**根據條例成立**的管理委員會只可由份數不少於 30% 的業主決議委任，而且該決議也必須在同一個會議上由業主以大多數票通過。因應這項修訂，條例附表 2(關於管理委員會的組織及工作程序)內有關公契的提述也一概刪除。此舉旨在說明，**根據條例第 3 條成立**的管理委員會的組織及工作程序，應以條例所載者為準，而非以公契所載者為準¹。這項建議與條例的主要目的相符，即方便業主成立法團；業主無須再遵從公契所載有關委任管理委員會的規定，而有關規定可能較條例的規定嚴格。

¹就有關業權份數的投票權，仍應參照公契的有關條文。請參閱此文件的第六段。

5. 根據土地註冊處的記錄，在已註冊的 7 000 個法團當中，只有 58 個是根據條例第 3(2)(a)條而成立的(即根據公契而非條例的規定成立)。在作出修訂以刪除條例第 3(2)條中有關公契的提述後，我們須在條例中加入一項保留條文，使那些已成立的管理委員會在修訂建議獲通過成為法例後，仍然有效。關於這些管理委員會，我們會訂明，在現屆管理委員會根據條例附表 2 第 5(1)段於每隔一次舉行的法團周年大會上退職後，新的管理委員會必須遵從經修訂的附表 2 所載有關管理委員會組織及工作程序的規定。

業權份數的投票權

6. 自一九九九年根據地政總署的《大廈公契指引》審批的公契，一般都載有條文，訂明公用地方獲分配的不可分割業權份數不會附有投票權，也沒有附帶任何須根據公契支付各項費用的法律責任；該等不可分割業權份數也不能用作計算任何會議的法定人數。雖然條例第 5(5)(a)條規定，除公契有其他規定外，業主每擁有一份份數，即有一票，但大部分業主並不知道其大廈公契有這一項條文。其實，這項條文對於計算委任管理委員會所需之 30%的業權份數有很大的影響。為此，我們建議在條例第 3 條加入條文，提醒業主須參考公契訂明的業權份數投票權。

委任副主席

7. 在條例附表 2(有關管理委員會的組織及工作程序)內對公契的提述按修訂建議刪除後，現行條例在委任管理委員會副主席方面的限制便會解除。目前，附表 2 第 2(c)段訂明，如公契有指明副主席職位

(不論其名稱為何)，才可作出委任。根據這項條文，公契中並無指明副主席職位的大廈，便不能作出這項委任。此外，雖然管理委員會本身是根據條例成立，但法團卻須依據公契的條款處理委任副主席的事宜，構成混亂。

8. 我們認為，規管法團的條例(即《建築物管理條例》)應訂明管理委員會的組織，而業主應可酌情決定是否須在管理委員會內設立副主席一職，以執行大廈管理工作。我們會為此提出修訂附表2的建議。

委任秘書和司庫

9. 條例附表 2 第 2(1)段訂明管理委員會秘書和司庫的委任事宜。獲委任的秘書和司庫可以，但不必，是管理委員會成員之一。管理委員會的成員如擔任這兩個職位，便須根據同一附表第 5(1)段的規定，在法團召開的第二次業主周年大會上，與管理委員會一起退職。然而，這項規定並不適用於那些並非身為管理委員會成員的秘書和司庫。

10. 為使有關的安排更加合理，我們建議在附表 2 中訂明，秘書和司庫如不是獲委任的管理委員會成員，便不會純粹因擔任這兩個職位而成為管理委員會成員。此外，所有秘書和司庫，無論屬管理委員會成員與否，均須根據附表 2 第 5(1)段的規定，在法團召開的第二次業主周年大會及其後每隔一次的業主周年大會上，與其他管理委員會成員一起退職。

主持業主會議的人

11. 我們進一步建議在條例中訂明，凡根據條例第 3(1)(c)條由不少於 5%份數的業主召開的業主會議，應由這些業主互相選出一人為主持，而該人也應根據條例第 5(1)(b)條的規定，把會議通知送達業主。訂立有關規定後，便不會再發生有一批業主(在大型屋邨，5%的業主人數可能會是數以百計)共同主持會議的情況。

業主會議的法定人數規定

12. 目前，根據條例第 3、第 3A 及第 4 條為委任管理委員會而召開的業主會議，並無有關法定人數的規定。我們建議訂明，所有為委任首屆管理委員會而召開的業主會議，其法定人數須為全部業主的 10%，以確保出席和參與會議的業主人數具有足夠的代表性。

擔任管理委員會職位的人

13. 條例第 18(2)(aa)條規定法團可擁有酌情權，支付津貼予按照附表 2 委任的主席、副主席、秘書、司庫及其他擔任管理委員會職位的人。津貼額由法團藉業主大會的決議批准並按照，但不可超過附表 4 所指明的最高津貼額。條例附表 2 第 2(1)段列明業主可委任(除擔任主席、副主席、秘書及司庫職位的人外)一名或多名管理委員會委員，以擔任公契所指明有關業主就建築物控制，管理及行政事宜而確定為必須的其他職位。

14. 以上條文的問題在於「擔任職位人士」之定義。給予擔任管

理委員會職位的人士津貼是對他們在大廈管理上的義務工作的一種鼓勵及認許。不過，除主席、副主席、秘書及司庫外的其他崗位，是否屬於「擔任職位人士」，因而有資格申領津貼，則引起爭議，並不時令業主有所爭拗。故此，我們提議刪除條例中「擔任職位者」的提述(包括條例的第 18 條、附表 2 及附表 4)。修訂後，所有管理委員會委員都會有資格領取津貼。不過，此等支出並非強制性，法團將會擁有酌情權，作出決定。由於附表 4 已列出最高津貼額，而第 18(2)(aa)也已規定津貼方面的支出須由法團藉業主大會通過，我們認為這已防止濫用或不適當的行為發生。

(b) 委任代表

委任代表的指引

15. 條例附表 3 第 4 段規定，業主可親自出席或委任代表出席業主會議投票。為方便業主任代表，在參照律政司的意見後，我們擬訂了一套指引，供法團和業主參考。有關指引並沒有法律效力，只旨在提供良好的範例，令有關人士有所依循。擬訂的指引載於附件，請委員參考並提出意見。

法人團體業主任代表

16. 條例附表 3 第 4(2)段規定，委任代表的文書，須由業主簽署；如業主是法人團體，則須蓋上其印章。有關法人團體的“印章”的定義，曾引起混淆；由於條例並無說明印章的定義，因此“印章”應理

解為一般公司採用的法團印章²。對於在業主會議使用的委託書，法團通常不會要求法人團體業主使用其法團印章；使用橡皮印章並輔以公司授權的簽署應已足夠。不過，這種做法在某些情況下可能會引起爭議。根據若干有關委託書的法庭判詞³，使用法團印章的目的，是要證明文件的真確性。如在委託表格蓋上橡皮印章，加上法人團體授權的簽署已能達到上述目的，我們便沒有理由不在有關的條文中加以闡明。因此，我們建議修訂條例，把使用法團印章的規定，改為使用法人團體的橡皮印章加上其授權的簽署。建議的目的，是希望闡明法定有關委任代表的規定，方便業主遵行。

遞交委託書的時限

17. 條例附表 3 第 4(3)段規定，委任代表的文書，除非在該代表擬出席投票的會議舉行前 24 小時 **或主席許可的較短時間內**送交管理委員會秘書，否則該項委任無效。關於委任代表出席為委任管理委員會而召開的業主會議，條例第 5 條也有類似的規定⁴。這些規定容許主席(就業主大會而言)及召開會議的人(就委任管理委員會的會議而言)酌情決定是否接受逾時送達的委託書。這個做法導致業主經常在業主會議上發生爭拗，而委託表格在業主會議舉行前最後一刻才送達，也令管理委員會或召開會議的人難以檢查和核實。為使管理委員會或召開會議的人有充分時間檢查委託表格，以及聯絡有關業主和代表以核實委託表格，我們建議在條例中訂明，送交委託書的最後限期

²公司的法團印章是非常重要的和有價值的工具，用以簽立若干重要文件(例如根據《物業轉易及財產條例》簽立契據)。

³U Wai Investment Co Ltd (LDBM 80/1997)及 Triumphal Fountain Ltd (LDBM 309/2001)。

⁴在根據第 3、第 3A、第 4 或第 40C 條召開的會議上，除非委任代表的文書在委任代表擬出席投票的會議舉行前 **不少於 24 小時**，或主持會議的人許可的較短時間內送交召開會議的人或召開會議各人中的一人(視屬何情況而定)，否則該項委任無效。

為會議舉行前 24 小時。換言之，無論是召開會議的人或業主會議的主席，均無權在會議舉行前不足 24 小時內接受委託書。

委託書的標準格式

18. 根據條例附表3第4(2)段的規定，委任代表的文書須由業主簽署；如業主是法人團體，則須蓋上其印章。除此之外，條例並沒有就委託書訂明其他規定。這個做法可讓法團及業主靈活處事，不過，由於條例中欠缺清晰指引，因此往往引起混淆，有時更令業主發生爭拗。自二零零二年八月起，我們已在民政事務總署印發的“怎樣成立業主立案法團 有效執行大廈管理”小冊子中加入委託書的範本，以供業主參考。業主普遍認為，法例應訂明委託書的格式，或至少應訂明有效的委託書所須包含的基本內容。

19. 因此，我們建議在條例附表3第4段加入一小段，內容如下 —

委任代表的文書須按下列格式撰寫，或在情況許可下以最接近該格式的方式撰寫：

“_____ 業主立案法團
我／我們， _____， _____ (單位地址)
是上述業主立案法團的成員，現委任
_____先生／女士，
(如他／她也缺席，則由
_____先生／女士) 代表我／我們
出席二零____年____月____日舉行的法團業主大會
(周年大會或特別大會，視屬何情況而定)及其延會，並
代我／我們投票。

在二零 年 月 日簽署

除非另有指示，否則獲委任的代表可作出他認為適當的表決。

至於為委任管理委員會而召開的會議，有關的委託書應採用相同的格式。條例第 5(5)(b)條會予以相應的修訂。

20. 上述修訂與《公司條例》⁵中有關股東可委任代表在公司會議中代為投票的條文相類似。除非業主明確指示贊成或反對決議，否則獲委任的代表可作出他認為適當的表決。我們認為修訂建議能為法團和業主提供一個委託書的標準範本，方便他們參考。

誰來決定委託書是否有效

21. 在委任代表方面，另一個常常引起爭議的問題是，如接到有問題的委託書，誰有權決定這些委託書是否有效。條例附表 3 第 4(3)段規定，委任代表的文書必須在訂明的時間內送交管理委員會秘書，而管理委員會主席也有權放寬時限。雖則如此，條例並沒有清楚訂明管理委員會主席、秘書或其他成員是否有權決定那些有問題的委託書是否有效。

22. 由於條例中並無這方面的明文規定，因此應參考條例附表 3 第 3(3)段。該段訂明，在出席人數達到法定人數的法團會議上提出的一切事項，均由業主投票表決，以多數票決定。此外，附表 3 第 7 段進一步訂明，業主大會的程序，須為法團所決定。不過，如規定由業

⁵公司條例(第 32 章)附表 1 表 A 第 72 及第 73 段。

主會議決定每份有問題的委託書是否有效，則既繁瑣又不切實際。因此，我們認為實有必要在條例中訂明，如秘書收到有問題的委託書，誰應有權決定這些委託書是否有效。

23. 我們認為，管理委員會主席應獲賦予權力，以決定有問題的委託書是否有效。至於為委任管理委員會而召開的會議，主持會議的人應獲賦予有關權力。有人或許擔心主席可能會濫用權力，尤其當業主會議上表決的事項與解散管理委員會或終止主席的委任有關。不過，我們認為，管理委員會主席既是業主立案法團之首，又是業主會議的當然主席，實在是決定委託書是否有效的最適當人選。此外，我們已建議在條例中訂明委託書的標準格式。管理委員會主席在決定有問題的委託書是否有效時，須考慮條例的相關條文，而條例經修訂後，將可就何謂有效的委託書提供更清晰明確的指引。

(c) 為法團開立帳戶

24. 二零零三年八月，一家物業管理公司突然倒閉，法團及業主頓時關注到由物業管理公司管理基金的問題。現行條例載有條文，以保障業主的權益，並防止業主的款項被濫用。條例附表 7 載列公契的強制性條款(有關條款須隱含地納入所有公契內)，訂明管理公司須開立一個有利息的銀行戶口，而只將該戶口用於建築物管理方面。管理公司須把收得的一切款項，不延誤地存入該戶口。我們早前已去信所有法團、業主會、居民協會及物業管理公司，提醒他們條例中所載有關業主的責任和權利。

25. 條例第 20 條規定，法團須開立一個有利息的銀行戶口，而

只將該戶口用於建築物的管理方面。為保障業主的利益，最妥善的做法當然是由法團規定業主把管理費存入其戶口(而非物業管理公司的戶口)，並由法團定期(例如每月)把管理費付還給物業管理公司，以免物業管理公司代業主積存和持有一大筆管理費。不過，由於法團已授權物業管理公司代其管理大廈，這做法可能不符合效益。事實上，很多業主都被要求把管理費直接存入經理人的戶口。

26. 為向業主提供更大的保障，我們建議加強附表 7 第 3 及第 4 段對物業管理公司的規定。業主存放於經理人的管理費，減去根據公契或管理合約所訂的經理人酬金後，餘下款項均為業主所有，不屬於經理人。待正式諮詢物業管理業人士後，我們會在條例訂明，經理人須就管理大廈所收取的款項開立一個或多個以法團為戶名的獨立戶口。每個戶口須為信託戶口或客戶戶口。由於法團是有關的「客戶」，以上的規定只適用於已成立法團的大廈。經理人在開立這些獨立銀行戶口後，必須在大廈的顯眼處展示有關的文件副本，以證明已開立該等戶口。只要銀行戶口仍然有效，經理人都必須繼續展示有關文件。上述建議可確保經理人把收到有關法團事務的管理費存入獨立的銀行戶口內，不會與經理人的資金一起存放；這同時也能確保經理人不會把從不同大廈所收到的管理費一併存入一個銀行戶口。

27. 在收緊對物業管理公司在財務管理方面的規管後，我們也須考慮應否在條例中加入相應的罰則。我們就此參考了條文中有相類似要求的法例。根據證券及期貨條例(香港法例第 571 章)，凡任何持牌法團無合理辯解而違反將客戶款項存入獨立帳戶的規定，即屬犯罪：(a)一經循公訴程序定罪，可處不超過罰款\$200,000 及監禁 2 年的指明罰則；(b) 一經循簡易程序定罪，可處不超過第 6 級罰款(即 50,001

至\$100,000)及監禁 6 個月的指明罰則。根據保險公司條例(香港法例第 41 章)，任何獲授權保險經紀如沒有將客戶款項存入獨立帳戶內，即屬犯罪：一經循公訴程序定罪，可處罰款\$1,000,000 及監禁 5 年；及(b)一經循簡易程序定罪，可處罰款\$100,000 及監禁 6 個月。另外，地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例(香港法例第 511C 章)也要求持牌地產代理須將其為客戶或代客戶收取或持有的所有款項，存入在一家認可機構開立的信託戶口內。不過，此法例要求並沒有附帶罰則。委員可考慮應否在建築物管理條例的附表 7 的第 3 及 4 段加入相應罰則，規管經理人。

28. 條例附表 7 第 2(2)段規定，經理人在每一段連續三個月的期間後的一個月內，須就該期間擬備法團的收支概算表，並將其副本展示於建築物的顯眼處。經理人也須按照附表 7 第 2(3)段的規定，在每個年度結束後擬備資產負債表。根據會計準則，收支概算表與資產負債表須一併參閱，才可以清楚知道有關公司的財政狀況。因此，我們建議在附表 7 第 2(2)段加入條文，規定經理人除了就每段期間擬備收支概算表之外，也須同時擬備資產負債表，以說明在該期間結束時的資產情況。

徵求意見

29. 現請委員就上述建議提出意見。

民政事務總署

二零零四年一月

(擬稿)

委任代表出席業主會議的程序指引

《建築物管理條例》的條文

1. 《建築物管理條例》(下稱“條例”)附表 3 第 4 段規定，業主可親自出席或委任代表出席法團會議投票。委任代表的文書，須由業主簽署；如業主屬法人團體，則須蓋上其印章。委任代表的文書必須在該代表擬出席投票的會議舉行前 24 小時或主席許可的較短時間內送交管理委員會秘書，否則該項委任無效。
2. 條例附表 3 第 5(2)段規定，在確定是否達到會議法定人數時，按照第 4 段獲委任代業主在法團會議中投票的代表，須視作出席會議的業主計算。
3. 條例附表 3 第 3(5)(a)段規定，在任何法團會議上，業主按所擁有的份數投票，每份一票，但須符合在土地註冊處註冊的文書及同一附表內第(6)節之條文。條例附表 3 第 3(5)(b)段則規定，如一份份數由 2 人或多於 2 人共同擁有，則該份數的一票可以：(i) 由共有人共同委任的代表投票；或(ii)由共有人委任其中的一名共有人投票；或(iii)如未有根據第(i)或(ii)小分節委任代表，則可由共有人的其中一人親自出席或委任一名代表出席投票；如在任何會議上，有多於一名共有人就該份數投票，則只有由在登記冊

內就該份數而記錄排名最先的共有人所投的一票(不論親自或委任代表投票)才視作有效。

4. 條例附表 3 第 3(3)段規定，在出席人數達到法定人數的業主立案法團(法團)會議上所提出的一切事項，均由業主投票表決，以多數票決定。
5. 業主有責任明白上述條文及委任代表出席業主會議及代其投票的重要性和影響。

委託書

6. 我們鼓勵法團應增加處理委託書程序的透明度。法團可在業主會議上定出關於委託書的規則和規定。這些規則和規定至少須與大廈公契及條例的條文相符。
7. 如法團的管理委員會認為業主會議的委託書應採用特定格式，我們極鼓勵在業主會議上就此事徵詢業主的意見，而委託書的格式也盡可在業主會議上獲多數票通過。委託書範本已載於“怎樣成立業主立案法團 有效執行大廈管理”小冊子內。
8. 管理委員會秘書可在委託書內訂明委託表格應在何時(根據條例的有關規定)送達何處。
9. 每份發出的委託書都可附有內容清晰的資料用途聲明，解釋使用資料的目的，以及個別業主/代表有權要求查閱和更正表格內的資

料。此外，委託表格內應有字眼提醒業主及代表在填寫表格前，必須細閱資料用途聲明。聲明範本已載於“怎樣成立業主立案法團 有效執行大廈管理”小冊子內。

10. 法例並沒有要求填寫委託表格的人士填報身份證號碼。
11. 業主必須知道，根據《刑事罪行條例》(第 200 章)的規定，凡偽造委託書，以及在委託書內作出任何聲明或提供任何資料而明知或理應知道其在要項上屬虛假的，都可能要負上刑事責任。

建議處理委託書的規則及規定

12. 法團秘書應被鼓勵在收到有效的委託書後，把收條(如有法團的授權簽署及／或印章則更佳)放入有關業主的信箱內，以示認收。
13. 在核實委託書後，法團秘書可考慮在舉行業主會議的地點的顯眼處，張貼有委任代表的單位的資料，以供查閱。
14. 法團可考慮在會議記錄內載列有委任代表的大廈單位的資料，供業主參考。根據條例附表 3 第 6 段的規定，法團須在舉行業主會議後 28 天內，在大廈的當眼處展示有關的會議記錄。
15. 秘書可應其他業主的的要求，披露委託書的資料，以供查閱。然而，委託書必須附有資料用途聲明，讓有關業主／代表在填寫委託書之前清楚知道這項安排、並表示同意。

聲明

16. 本指引由民政事務總署制訂，僅供一般參考之用。本指引並沒有法律效力，只旨在提供良好的範例，令人有所依循。此指引並不能涵蓋所有事宜，故此使用指引的人士應就條例、有關大廈或屋苑的公契及／或管理協議的內容內有關委任代表的事宜尋求獨立的法律意見。民政事務總署並不保證本指引在任何情況下都是準確和適用的。對於任何人士因使用或依據本指引辦事而引起或導致的一切責任，民政事務總署概不承擔。

民政事務總署

二零零四年一月