

二零零二年七月十日會議
討論文件

立法會民政事務委員會
《建築物管理條例》(第 344 章)檢討工作小組委員會

目的

《建築物管理條例》檢討工作小組委員會(下稱“小組委員會”)以往曾就終止委任私人大廈經理人事宜作出商討。本文件闡述政府就該事項提出的建議。

背景

2. 地政總署的“大廈公契指引”(下稱“公契指引”)是在一九八七年十月十五日起被採用。在這之前，大廈公契(下稱“公契”)通常規定大廈由發展商或其附屬經理人永久管理。在一九八七年十月十五日後，根據公契指引獲審批的公契，一般都載有明確條文，規定**首位**經理人的任期不可超過兩年。

3. 《建築物管理條例》(下稱“條例”)附表 7 第 7 段是於一九九三年制定，讓業主立案法團(下稱“法團”)可藉着擁有不可分割業權份數不少於 50%的業主通過的決議，終止經理人的委任。根據法律意見，首位經理人在首兩年任期(或公契訂明的任何年期)屆滿後可繼續留任，直至法團按照條例附表 7 第 7 段終止其委任為止。換言之，不論公契有否訂明首個任期的時限，或首個任期是否已經屆滿，法團仍須取得擁有份數不少於 50%業權份數的業主通過的決議，方可終止首位經理人的委任。

4. 假如法團**其後**委任另一經理人，有關的經理人合約通常都會訂明管理年期。雖然如此，某些經理人在指明的管理年期屆滿後拒絕離任，聲稱法團要根據條例附表 7 第 7 段取得份數不少於 50%的業主通過的決議，方可以終止其委任。另有一些情況，即使法團按照條例附表 7

第 7 段終止有關經理人的委任，該經理人仍拒絕離任。在這些情況下，該經理人可聲稱根據條例附表 7 第 7(5)(c) 段，法團不得在三年內終止多於一位經理人的委任。

5. 根據條例附表 7 第 7 段，只有支付有關份數的管理開支的業主或負有該等法律責任的業主，才有權在就終止經理人的委任而召開的業主大會上投票；業主亦可授權代表出席投票。然而，小組委員會認為，法團要取得份數不少於 50% 的業主通過的決議，以終止經理人的委任，實際上仍會有一定困難。

建議

6. 我們重新考慮此事後，現建議在條例內加入一個新增機制，讓法團可以終止委任首位或其後的經理人，同時仍可盡量避免大廈出現無人管理的情況。我們的初步建議如下：

- a) 倘若公契或管理合約已訂明經理人的首個任期，則**在這段指明的期間內**，法團只可按照條例附表 7 第 7 段的規定，終止經理人的委任。
- b) **在公契或管理合約所訂明的首個任期屆滿後**，法團可就委任新經理人事宜，根據條例附表 3 第 3(3)段召開業主大會，並藉着多數票委任新經理人**及**終止委任現任經理人。為免大廈出現無人管理的情況，新經理人的委任期應在現任經理人的委任期終止後翌日生效。
- c) 倘若公契或管理合約並沒有訂明首個任期，則須待經理人任滿首兩年後，法團方可循上文(b)段所載的程序終止其委任。
- d) 倘若法團未能循上文(b)段所載程序委任新經理人，則無論是在首個任期之內或之後，法團都必須按照條例附表 7 第 7 段的規定，方能終止經理人的委任。

7. 我們建議在上文 6 (a)及(d)段所述的兩個情況下終止經理人的委任，仍須按照條例附表 7 第 7 段的規定，理

由如下：

- a) 在公契訂明的首個任期內，或在首兩年內(如公契沒有訂明首個任期)終止經理人的委任

理由：

- i) 根據由一九八七年十月十五日起生效的有關公契指引，公契必須訂明，首位經理人應負責新落成大廈首兩年的管理工作。當局制定這項指引，是因為新落成大廈的首位經理人一律是由發展商委任，而上述安排可讓發展商在首個任期內(特別是當大廈仍有些單位未入伙時)，進行或履行尚未完成的工程或責任。故此，業主如要在訂明的首個任期內終止首位經理人的委任，便需取得大多數業主(有權投票者)的支持，即贊成的業主須合共擁有大廈超過 50%的不可分割業權份數。
- ii) 業主如要在其後委任的經理人的管理合約期內(或在沒有訂明合約期的情況下，在首兩年內)，終止該經理人的委任，必須按照附表 7 第 7 段的規定。此安排旨在確保提前終止仍在生效的管理合約(這意味着更換經理人的次數比管理合約所預計者頻密)，必須取得絕大多數業主(有權投票者)的支持，即贊成的業主須合共擁有大廈超過 50%的不可分割業權份數，而非獲得過半數出席業主大會的業主投票通過便可。
- b) 終止委任現任經理人，但並沒有委任新經理人在委任期終止後翌日立即接任。

理由：

如決定終止委任現任經理人(不論是公契所指明的首位經理人或是其後由法團委任的經理人)，卻沒有立即委任新經理人，可能導致大廈出現無人管理的情況。因此，業主在作出這個重要決定時，必須取得大多數業主(有權投票者)的支持，即贊成的業主須合共擁有大廈超過 50%的不可分割業

權份數，而非獲得過半數出席業主大會的業主投票通過便可。

未來路向

8. 倘若議員原則上同意上述建議，我們會諮詢有關的專業團體和商會，然後再行徵詢議員對未來路向的意見。

民政事務局
二零零二年七月