



民主黨立法會議員秘書處

SECRETARIAT OF LEGISLATIVE COUNCILLORS OF THE DEMOCRATIC PARTY

香港中環雪廠街11號政府合署西翼401-410室  
Rooms 401-410, Central Government Offices, West Wing, 11 Ice House Street, Central Hong Kong.  
Tel: 25372319 Fax: 25371469/25374874

## 民主黨就 344 條例建議書

### 1. 管理委員會的委任方法：

第 3(2)(b)條規定，如無公契或公契無委任管理委員會的規定，需由合計擁有份數不少於 30%的業主決議委任。

**建議：**條例所指的「份數不少於 30%的業主決議」應只適用於決議成立法團的法定人數，而不應適用於委任管理委員會，因為管理委員會的成員很多時透過選舉產生，要取得「份數不少於 30%的業主決議」同意委任其實極為困難，因此建議委任管理委員會只需在「份數不少於 30%的業主決議」中，透過簡單多數的決議方式產生即可。

### 2. 擁有不可分割業權的土地的屋苑，無法成立法團：

第 2 條有關「業主」的定義，據土地審裁處審理「振輝花園」一案(HKAL no.77/2000)，政府理解當屋苑有部份土地屬不可分割業權的土地，則不可成立法團，類似案件可參考麒麟豪苑一案，條例令眾多丁屋屋苑無法成立法團。

**建議：**修訂有關條款，令擁有部份不可分割業權土地的屋苑均可成立法團。

### 3. 主席及秘書出缺時，召開管理委員會的方法：

附表 2 第 8(1)規定管理委員會，可由主席隨時召開，而主席不在時，則由副主席召開；及需由秘書在收到 2 名管理委員會委員的要求後 14 天內召開。但條例並無列明，當主席、副主席及秘書同時出缺時，委員有何方法召開管理委員會。

**建議：**如出現主席、副主席及秘書同時出缺的情況，委員應有權委任當中一人召開會議。

### 4. 工作守則欠法律效力：

根據第 44 條所訂的工作守則雖列明法團的管理常規，但並無罰則，亦無列明若有違反，責任為何，令少數人士罔顧工作守則，影響法團工作。

**建議：**最少應就招標程序以法律形式作出規限，並列明如未有按規定投標，所有合約均屬無效。

### 5. 違反條例的制裁行動：

現時 344 條例中，雖然對法團運作有不少規定，但對於違反規定的行為，並無清楚規定有何制裁行動。

**建議：**應列明如蓄意違反規例，管理委員會委員需個人承擔的後果及責任。



民主黨立法會議員秘書處

SECRETARIAT OF LEGISLATIVE COUNCILLORS OF THE DEMOCRATIC PARTY

香港中環雪廠街11號政府合署西翼401-410室  
Rooms 401-410, Central Government Offices, West Wing, 11 Ice House Street, Central Hong Kong.  
Tel: 25372319 Fax: 25371469/25374874

#### 6. 管理委員會的解散及管理人的委任：

第 30 條規定可委任管理人，但當中並無列明管理人的身份(個人出任還是可由公司出任)、任期、可否收費。雖然第 31(2)條列明由審裁處委任的管理人可收取報酬及可订立期限，但並不適用於第 30(1)由業主委任的管理人。

**建議：應列明管理人的任期、可否收費、及擔任管理人的資格。**

#### 7. 管理委員會的會議紀錄

附表 2 第 10(4B)規定管理委員會的會議紀錄需在會後 28 日內，展示於建築物顯眼處，但實際運作上，曾有法團只張貼紀錄於大堂一段短時間，加上業主無權強制法團公開每次紀錄，嚴重損害業主的知情權。

**建議：訂明紀錄最少展示時間，例如七日，及訂明只要業主付出合理費用，法團則需要提供紀錄副本。此建議亦可引用致其他法團重要文件，例如賬目報告。**

#### 8. 授權書的規格

附表 3 第 3 條(5)(b)定明業主可委任他人代為投票，但當中並無列明如同一業主先後簽訂兩份授權不同人士的授權書的處理方法。

**建議：政府應修訂條例清楚處理上述情況。**

#### 9. 公契不合理條款

過往由於制度的漏洞，不少大業主均自定對小業主不公平的公契條款，損害小業主權益。

**建議：政府應修例，設立機制，授權法庭修訂及刪除公契中不合理條款。**

#### 10. 凌駕公契的法定條款

現時不少公契的規定均對小業主不公平，例如規定小業主需付較高比例的維修費及管理費，但相對於大業主的投票權，小業主所佔的比例則不合理地偏低。

**建議：應制定凌駕公契的法定條款，規定投票權利與責任合符比例。**

2002 年 9 月 26 日