

二零零二年十一月十四日會議  
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

本文件旨在闡述政府修訂《建築物管理條例》(條例)的建議，涉及的範圍包括：

- a) 委任業主立案法團(法團)管理委員會的規定；
- b) 採購及選用供應品、貨品及服務的程序規定；及
- c) 業主索取某些大廈管理文件副本的權利。

法團管理委員會的委任

2. 根據條例第 3(2)條，業主可在一個依照正確程序召開的業主會議上，按照公契規定委任管理委員會；如大廈沒有公契，或公契並無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。附表 2 第 2(1)段訂明，業主須於該會議上委任一名主席、一名副主席(如有的話)、一名秘書、一名司庫，以及管理委員會委員，而在該會議上，業主亦可委任其他擔任職位者。不過，該段條文並無詳細說明如何委任個別委員和擔任職位者。

3. 正如政府就本年九月二十六日小組委員會會議所提交的文件的第 5 段所述，我們認為，只要管理委員會是在根據條例第 3(2)條召開的業主會議上，由合計擁有份數不少於 30%的業主決議委任，則管理委員會的個別委員和擔任職位者便毋須由擁有相同份數的業主委任。同時，由於委任管理委員會委員和擔任職位者是法團一個非常重要的決定，我們必須確保這決定是由合理數目的業主共同作出。為此，我們擬在附表 2 第 2(1)段訂明，業主須在同一業主會議上以多數票通過的決議，委任管理委員會委員和擔任職位者，而該會議的法定人數須為全部業主的 10%。這個數目是與附表 3 第 5(1)(b)段所訂的一般法團業主大會的法定人

數相同。

## 採購及選用供應品、貨品及服務的程序規定

4. 條例第 20A(2)條訂明：
- “ 任何供應品、貨品或服務，如其價值超過或相當可能超過—
- (a) \$100,000 或主管當局(民政事務局局長)於憲報刊登公告指明用以取代前者的款額；或
- (b) 相等於法團每年預算的 20%或法團藉業主大會通過的決議所批准用以取代前者的百分率的款額，
- (兩者以其較小者為準)即須以招標承投方式取得。 ”

在民政事務局局長根據條例第 44(1)條發出的《有關供應、物料及服務的採購及選用事宜守則》(工作守則)第 1 段，亦載有上述條文。根據條例第 44(2)條，如因任何人以致工作守則未獲遵守，此事本身並不使該人遭受任何種類的刑事法律程序，但任何此等不遵守工作守則事情，在任何法律程序中(不論民事或刑事)，可作為有助於確定或否定該等法律程序中所爭論的法律責任的根據。

5. 儘管第 20A(2)條已訂明有關的法律責任，惟第 44(2)條卻隱含着工作守則無須一定遵從的意思。由於第 20A(2)條和根據第 44(1)條所發出的工作守則載有同一條文，法團在選取貨品或服務時，業主和管理委員會往往會就是否須要遵從法例訂明的招標規定而有所爭論。不少管理委員會為求方便，寧願選擇不遵從第 20A(2)條。這做法有違我們的原意。為了糾正上述情況，我們建議刪除工作守則第 1 段，以清楚表明我們的立法原意。

6. 我們亦藉此機會檢討有關招標的規定，以確保這些規定可在法團購置大廈公用貨品或服務的資金運用方面，保障業主的權益。基於上述檢討工作，我們建議修訂條例第 20A 條，詳情如下：

- a) 將第 20A(2)(b)條規定法團以招標形式取得貨品或服務的下限，由現時相等於其每年預算的 20%降至 10%；

- b) 規定如投標價值超過法團每年預算的 10%，須將標書提交法團審議，並由法團藉在業主大會上通過的議決，決定是否接納有關標書(現行工作守則第 8 段因而須予刪除)；及
- c) 加入懲罰性條款，訂明如有違反上述規定，管理委員會的每一委員均屬犯罪，一經定罪，可處第五級罰款(即罰款\$50,000)，除非其證明犯罪未獲其同意或默許，且在該情況下已盡其應盡的努力，以防止罪行的發生。

7. 上文第 6(a)段所述的建議，旨在有效地訂立清晰的法律條文，規定任何貨品或服務的價值如超過\$100,000 或法團每年預算的 10%(除非被法團藉業主大會通過的另一百分率所取代)，兩者以較小者為準，須以招標承投方式取得。上文第 6(a)及(b)段所述的建議，亦意味如貨品或服務的價值約佔整座大廈管理費的 1.2 個月或以上，則須以招標形式取得；而相等於這個價值或以上的任何標書，亦須藉業主通過的決議來決定是否予以接受。此外，上文第 6(c)段所述的建議，是為了確保有關的規定獲得遵守而加入懲罰性條款；該懲罰性條款是與載於條例第 27(3)條有關帳目的條款相同。

8. 我們一方面需要確保管理基金不致被濫用；另一方面，我們亦要讓管理委員會靈活處理一些須於短時間內完成招標程序的緊急維修工程。整體來說，上述建議已在兩者之間取得平衡。

9. 工作守則第 8 段載述有關接納標書的條文。我們曾考慮將這些條文訂為法例規定，但最終否決這項建議。工作守則第 8 段訂明：

“ 如投標價值超過以下款額中的較少者： -

- (a) \$200,000 或由監督藉憲報公告指定用以取代\$200,000 的其他款額；或
- (b) 相等於法團一年收支預算的 45%或法團在業主大會上通過決議所批准用以取代 45%的其他百分比的款額，

則須將標書提交法團處理，而法團可藉在法團大會上通過的決議案決定是否予以接受。”

雖然上文所述的最低限額\$200,000(相對 10%的周年預算)或可更有效地保障業主在管理基金的運用上的權益，惟這個限額亦會過份限制較大型屋苑法團的運作(\$200,000 僅佔這類屋苑每年預算的一小部分)，尤其是就緊急維修(如喉管滲漏、自動梯故障等)而言。另一方面，我們亦認為不宜把限額定為法團每年預算的45%，因為對於一座大型屋苑來說，這可能涉及一筆很大的款項。

### 業主索取某些大廈管理文件副本的權利

10. 根據附表 2 第 10(4B)段及附表 3 第 6(3)段，管理委員會及業主大會的會議記錄，須在與其有關的會議日期後 28 天內，由秘書展示於大廈內的顯眼處。不過，現時條例並無賦予業主向管理委員會索取這些文件副本的權利。據悉，有些業主在向他們的管理委員會索取該等大廈管理的重要文件時，曾經遇上困難。我們認為業主應該有權索取這些文件的副本。因此，我們建議在條例中訂明，管理委員會在收取合理的副本費後，須將管理委員會及業主大會的會議記錄副本提供給業主。這項規定與附表 5 第 4 段及附表 6 第 3 段有關提供每年預算、收支表及資產負債表副本的條文是一致的。

### 未來路向

11. 在聽取議員的意見後，我們會就上述建議及在較早前數個會議中獲議員大致贊成的其他建議，徵詢大廈業主、有關專業團體和商會的意見。

民政事務局

二零零二年十一月