

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(2)3012/02-03(01)號文件

檔號：CB2/PL/HA

民政事務委員會

立法會秘書處接獲有關《建築物管理條例》 及相關事項的申訴個案摘要

目的

民政事務委員會曾在2003年5月9日的會議上，討論民政事務總署就調解因成立業主立案法團(下稱“法團”)而引起的糾紛所提供的支援。在會議席上，委員要求秘書處擬備一份清單，開列由申訴部處理、與法團運作和其他大廈管理問題相關的申訴個案所涉及的事項，以及團體或個別人士向民政事務委員會反映的相關問題。本文件簡述各申訴個案所涉及的事項和團體或個別人士所反映的問題，並以表列方式詳載個別個案的有關資料。

摘要

在2000年1月至2003年7月期間，秘書處一共接獲17個有關《建築物管理條例》及相關事項的個案，當中12個由申訴部處理，而其他5個則由民政事務委員會或其轄下的《建築物管理條例》檢討工作小組委員會接獲。

2. 申訴團體或人士所提出的事項主要包括 ——
 - (a) 業主會議、管理委員會(下稱“管委會”)的委任和管委會成員的選舉安排並未有按照法例所訂明的程序進行，過程混亂；
 - (b) 每一名委任代表應只可接受一位業主的授權，代表其出席業主會議及投票；
 - (c) 管委會或大廈經理人在處理業主委任代表出席法團會議及投票的文書時，出現問題；

- (d) 法團的帳目不清楚，及管委會沒有按照法例規定公布帳目；
- (e) 新舊管委會的交接出現問題；
- (f) 所有大廈管理及維修的保養合約須每年經招標程序批出的規定會妨礙法團運作；
- (g) 管委會主席未有按法例規定，在收到不少於5%業主的的要求後，就業主所指明的事宜召開業主大會；
- (h) 《建築物管理條例》並無說明標準的會議程序；
- (i) 業權份數和承擔繳付管理費的責任分配不相稱；
- (j) 大廈經理人的工作表現欠佳，但法例對其工作未有訂出適當的規管；
- (k) 通過終止大廈經理人委任的決議的業權份數應降低至30%；
- (l) 法例應豁免管委會成員的法律責任；
- (m) 管委會及個別業主缺乏投訴渠道，以處理及解決有關樓宇維修及管理的事宜；及
- (n) 民政事務處的代表未有積極向管委會及業主提供有效支援，以改善大廈管理的工作，他們亦未有在業主會議上就程序安排事宜提供專業意見。

3. 民政事務委員會及其轄下的《建築物管理條例》檢討工作小組委員會曾就上述大部份相關事項進行討論。政府當局在與小組委員會在過去多次會議上討論後，同意提出下列立法建議，以修訂《建築物管理條例》內有關管委會委員須就業主法團的決定負上的個人法律責任、業主法團終止公契經理人的委任，以及委任管委會及其委員等事宜的規定——

- (a) 在條例中明確列明，管委會委員不會純粹因其委員身分，便要就法團不涉及越權或侵權的集體決定負上個人法律責任；
- (b) 訂明只有公契經理人的委任方能根據條例終止，以及刪除有關不能在連續3年內終止委任多於一位經理人的條文；

- (c) 提供另一個機制，讓法團可藉出席業主大會的業主(或其委任的代表)，以多數票通過決議，終止公契經理人的委任，惟出席該會議的人數必須達到全部業主人數的20%，以及法團在終止公契經理人的委任時，已通過有效的決議委任新經理人；
- (d) 訂明首屆管委會可由擁有業權份數合計不少於30%的業主決議委任，以及該決議須在同一個會議上由業主或業主委任的代表以多數票通過；
- (e) 訂明業主或其委任的代表可在委任首屆管委會的同一個會議上，以多數票通過決議，委任管委會委員和擔任職位者，惟該會議的法定人數須為全部業主的10%；
- (f) 訂明現任管委會在業主周年大會上退職時，法團須藉業主在該大會上通過的決議，委任新的管委會、其委員及擔任職位者；
- (g) 刪除工作守則有關招標的條文，使任何價值超過所訂明限額的採購或選用，須根據條例以招標方式取得；
- (h) 規定須以招標方式取得的供應品、貨品或服務的價值下限，由現時相等於法團每年預算的20%降低至10%，以及規定如投標價值超過法團每年預算的10%，有關標書須由法團藉業主大會通過的決議，決定是否接納；
- (i) 加入違反上述第(g)及(h)項所規定的罰則；及
- (j) 訂明業主有權在支付合理費用後，取得管委會及業主會議的會議記錄副本。

4. 政府當局亦表示會訂立標準的會議程序守則，供法團參考。政府當局曾於2003年5月發出《建築物管理條例》修訂建議諮詢文件，以諮詢公眾意見，而諮詢期已於2003年7月31日屆滿。政府當局表示，會於2003至2004立法年度內，向立法會提交相關的立法建議。

5. 個別個案的申訴事項或所反映的問題和有關的跟進行動載於**附錄**。

立法會秘書處
2003年8月25日

立法會秘書處接獲有關《建築物管理條例》及相關事項的申訴個案摘要
(2000年1月至2003年7月)

條例有關係文	個案	申訴事項及意見	跟進行動
<p>第5條 會議通知及在會議上的投票</p> <p>第6條 管理委員會的組織及工作程序</p> <p>第8條 法團的成立</p> <p>附表2 管理委員會組織及工作程序</p> <p>附表3 法團會議及其程序</p>	*1.	<p>申訴團體為租置計劃屋邨的業主。申訴團體指出，其屋邨業主立案法團(下稱“法團”)的管委會選舉大會的程序有種種不妥善之處，包括發出通知書的時間及收集授權書的安排、候選人排名次序、選舉表格的設計、在選舉大會會議上不准業主提問、未能解釋選票無效的原因，及選舉秘書和司庫的程序安排等等。故此，申訴團體質疑該法團的合法性。</p>	<p>出席個案會議的議員認為當日有關法團的管理委員會的選舉中，確有部分程序產生混淆，議員請房屋署及有關管業公司作出改善。此外，法團的秘書及司庫職位只是由管委會委員互選，非由大會選舉產生，此舉違反了法例的規定。此事已轉介土地註冊處處長知悉，以便該處在審批有關法團的註冊申請時考慮。土地註冊處處長其後回覆表示，根據《建築物管理條例》，該處在成立法團的事宜中的職責是確定法團的註冊申請合乎法例的有關規定，從而作出批核。處長不會就程序上的問題作出判斷。該處其後亦已批准有關法團的註冊申請。</p> <p>《建築物管理條例》檢討工作小組委員會曾就法團管委會的委任及法團會議的程序事宜進行討論。政府當局表示會訂立標準的會議程序守則，供法團參考。</p>

* 表示有關個案由申訴部處理

條例有關條文	個案	申訴事項及意見	跟進行動
	*2.	<p>申訴團體為租置計劃屋邨的一群業主。申訴團體投訴其屋邨管委會選舉程序混亂，當中涉及的問題包括 ——</p> <p>(i) 部分管委會委員候選人在選票上只有參選人編號而沒有姓名；及</p> <p>(ii) 在選舉管委會主席、秘書及司庫時並沒有進行提名程序。</p>	<p>秘書處已遵出席個案會議的議員的指示，將申訴團體提出的意見轉交《建築物管理條例》檢討工作小組委員會討論，並於2002年3月20日將有關文件隨立法會CB(2)1402/01-02號文件送交小組委員會委員參閱。</p> <p>小組委員會曾就有關事項進行討論，政府當局表示會訂立標準的會議程序守則，供法團參考。</p>
	#3.	<p>申訴人為私人大廈的業主。申訴人建議每位委任代表只可接受一位業主的授權，代表其出席業主會議及投票。</p>	<p>經事務委員會主席同意，秘書處已於2003年4月30日將申訴人的建議隨立法會CB(2)1925/02-03號文件送交民政事務委員會委員(包括《建築物管理條例》檢討工作小組委員會委員)參閱。</p> <p>《建築物管理條例》檢討工作小組委員會曾就與委任代表有關的事宜進行討論，有委員認為應訂明在管委會會議上，委任代表此一做法的適用範圍和限制，例如，訂明業主如果在香港，便不得委任代理人。部分團體代表在向小組委員會陳述意見時，亦曾就委任代表的制度提出意見。他們認為，委任代表的制度很有用，因為並非每名業主都可以出席業主會議。為了避免濫用的情況，最佳的方法是確保委任代表的文書的真確性。在政府當局將會訂立的標準會議程序守則內，會包括委任代表的委託書範本，供法團參考。</p>

* 表示有關個案由申訴部處理

表示有關個案由民政事務委員會或其轄下的《建築物管理條例》檢討工作小組委員會接獲

條例有關條文	個案	申訴事項及意見	跟進行動
<p>第6條 管理委員會的組織及工作程序</p> <p>第14條 法團的一般權力</p> <p>附表2 管理委員會的組織及工作程序</p>	*4.	<p>申訴團體為私人大廈新一屆的管委會。申訴團體投訴其大廈法團的管委會雖已進行改選，惟上屆管委會大部分的成員均拒絕進行移交工作，甚至不願意交出職權，以致新一屆管委會無法接管法團的事務。</p>	<p>出席個案會議的議員向申訴團體解釋，有關法團交接的問題，必須循法律途徑解決。其後，該大廈的新一屆管委會入稟土地審裁處，並獲裁定其合法地位，及可取代上屆的管委會。</p>
<p>第6條 管理委員會的組織及工作程序</p> <p>第18條 法團的職責及權力</p> <p>第27條 法團帳目</p> <p>附表2 管理委員會的組織及工作程序</p> <p>附表6 帳目</p>	#5.	<p>申訴人為私人大廈的業主。申訴人投訴其大廈法團的管委會沒有按照條例第27(1)條的規定，將法團的帳目在業主周年大會上提交法團省覽。申訴人並提出以下建議 ——</p> <p>(i) 每位業主只能連續擔任兩屆管委會委員的職位；</p> <p>(ii) 管委會的主席就管委會的工作須負上一定程度的法律責任；</p> <p>(iii) 業主對管委會提出訴訟時，後者不得動用大廈的管理費或維修基金為其聘請律師辯護；</p> <p>(iv) 應修訂法例，規定任何人士不得藉大廈的所有工程收取回佣。每項工程的詳細資料及支出均須在大廈顯眼處張貼；及</p>	<p>申訴人亦曾就此事向政府當局投訴。政府當局回應時表示已曾多次要求有關的管委會按條例第27(2)條准許業主查閱賬簿，及按附表6第2段將收支表展示於大廈內的顯眼處，並建議申訴人採取以下行動 ——</p> <p>(i) 根據附表3第1(2)段要求召開業主大會，共商解決方案；</p> <p>(ii) 根據第45條及附表10向土地審裁處申請聆訊；及</p> <p>(iii) 考慮循民事法律程序向管委會索閱所需資料。</p> <p>經事務委員會主席同意，秘書處已於2003年3月6日、4月30日及5月14日將該等意見書隨立法會CB(2)1398/02-03(01)、CB(2)1925/02-03 及 CB(2)2085/02-03(01)</p>

* 表示有關個案由申訴部處理

表示有關個案由民政事務委員會或其轄下的《建築物管理條例》檢討工作小組委員會接獲

條例有關條文	個案	申訴事項及意見	跟進行動
		(v) 所有須經業主大會通過及批准的文件，包括財政報告、工程承辦商的委任等，均須於會議前一星期送交所有業主省覽，或在大廈顯眼處張貼。	號文件送交民政事務委員會委員(包括《建築物管理條例》檢討工作小組委員會委員)參閱。
<p>第6條 管理委員會的組織及工作程序</p> <p>第19條 某些情況下法團可將業主單位出售或作出押記註冊</p> <p>第20A條 供應品、貨品及服務</p> <p>附表2 管理委員會的組織及工作程序</p>	#6.	<p>申訴人為私人大廈的業主，其申訴事項的詳情如下 ——</p> <p>(i) 其大廈法團聘請建築師負責統籌大廈維修工程，但工程多處出現問題，該大廈的業主認為建築師監管承建商不力，有誤導法團之嫌。為避免同樣事件再次發生，申訴人建議修改法例，規定法團必須聘請來自政府的另設獨立部門的建築師協助監管承建商；</p> <p>(ii) 根據申訴人提供的資料，該法團的管委會的其中一位成員曾向民政事務處及廉政專員公署投訴其大廈的管理、清潔及電梯保養合約並沒有按條例規定每年經招標程序批出。但申訴人認為條例不合時宜，妨礙法團運作，如服務公司表現良好，便無須按條例規定年年更換，以免影響服務質素；</p>	<p>經《建築物管理條例》檢討工作小組委員會主席同意，秘書處已於2001年7月4日將該意見書隨立法會CB(2)2018/00-01(04)號文件送交小組委員會委員參閱。</p> <p>小組委員會委員曾就有關法團採購貨品及選用服務的程序在小組委員會會議上進行討論。政府當局為保障大廈業主的利益，建議就法團採購及選用供應品、貨品及服務修訂有關條文。根據建議，任何貨品或服務的價值如超過\$100,000或法團每年預算的10%，須以招標承投方式取得。有委員建議，若續約時是以現有合約為藍本，新訂的合約應只須由法團審批，無須進行招標。然而，政府當局認為，續約事宜應須符合所建議的採購程序，並正就該修訂建議進行公眾諮詢。</p>

表示有關個案由民政事務委員會或其轄下的《建築物管理條例》檢討工作小組委員會接獲

條例有關條文	個案	申訴事項及意見	跟進行動
		<p>(iii) 申訴人又贊成《建築物管理條例》第19(1)條的規定，如業主沒有繳付公契所訂應付的任何款項，法團可於土地註冊處針對該業主的土地權益註冊一項押記。但申訴人對法團可將該業主的土地權益出售的條文則有所保留；及</p> <p>(iv) 申訴人建議管委會主席由管委會成員輪流擔任，每人最多任期4年。經常缺席的委員應自動退出管委會。</p>	
<p>第8條 法團的成立</p> <p>附表3 法團會議及其程序</p>	*7.	<p>申訴人為租置計劃屋邨的業主。申訴人投訴其屋邨法團未有按《建築物管理條例》附表3第1(2)條的規定，在收到不少於5%的業主的的要求後，就業主所指明的事宜召開業主大會。而房屋署作為管委會委員之一，亦未有遵照法例的要求投票支持召開業主大會。</p>	<p>當值議員告知申訴團體，有關召開業主大會事宜需交由土地審裁處作出裁決。其中一名小業主已就此事入稟土地審裁處，並已獲排期進行聆訊。議員亦要求民政事務總署尋求法律意見，和要求民政事務處代表在出席屋邨業主周年大會時，如觀察到會議進程序有與法例規定不符的地方時，除了即席提醒法團主席或管委會委員之外，還應在會後向有關的法團補發函件，重申該處觀察到不妥善之處。</p> <p>遵當值議員的指示，秘書處已要求房屋署作出檢討，並須於日後依足《建築物管理條例》的規定行事。</p>

* 表示有關個案由申訴部處理

條例有關條文	個案	申訴事項及意見	跟進行動
	*8.	<p>申訴人為租置計劃屋邨的業主。申訴人投訴其屋邨業主周年大會並沒有按《建築物管理條例》附表3第3(1)條的規定，由管理委員會主席主持，而是由擔任大會司儀的一名該邨管理公司職員主持。</p>	<p>出席個案會議的議員要求房屋署考慮修訂有關指引，使日後該署代表在出席業主大會及管委會會議時，能夠加強向法團主席提供協助和意見。</p> <p>民政事務委員會於2003年5月9日舉行的會議上，就房屋署的代表在租置計劃屋邨業主會議上所扮演的角色進行討論。委員認為房屋署的代表應就關乎業主法團運作的事宜，向法團及業主提供意見。房屋署表示，其代表會確保法團的運作符合該等屋苑公契及《建築物管理條例》的規定，並就此向法團及業主提供意見。</p>
	*9.	<p>申訴團體為租置計劃屋邨的業主。申訴團體投訴其屋邨的法團規定業主委任代表出席法團會議及投票的文書，必須由法團管委會成員收集，而且有關文書上的資料是在遞交時由管理處職員代填的。申訴團體認為《建築物管理條例》附表3第4(3)段未能有效監管管委會操控或誤導業主投票的情況。</p>	<p>出席個案會議的議員建議《建築物管理條例》檢討工作小組委員會考慮申訴團體的關注。有關文件已於2003年7月7日隨立法會CB(2)2781/02-03(01)號文件送交小組委員會委員參閱。</p> <p>小組委員會曾就與委任代表有關的事宜進行討論。政府當局表示會訂立標準的會議程序守則，供法團參考。</p>

* 表示有關個案由申訴部處理

條例有關條文	個案	申訴事項及意見	跟進行動
	*10.	<p>申訴人為數位居者有其屋屋苑的業主，他們入稟土地審裁處，就其屋苑法團並沒有按5%業主的的要求，召開業主大會一事提出訴訟。申訴人來函指出，政府應制訂完善指引，以澄清現行法例中以下不清晰之處 ——</p> <p>(i) 各區民政事務處並無監管業主立案法團的職能；</p> <p>(ii) 法例中有法則而無罰則；</p> <p>(iii) 《建築物管理條例》並無訂明標準的會議程序；及</p> <p>(iv) 應將各區民政事務處印製有關大廈管理的標準表格列為工作守則。</p>	<p>政府回應時表示 ——</p> <p>(i) 法例並無賦予各區民政事務處監管法團的權力，因此該處只可協助調停爭議；</p> <p>(ii) 政府建議修訂《建築物管理條例》內有關法團採購及選用供應品，貨品及服務的條文，並加入罰則，現正進行公開諮詢；</p> <p>(iii) 政府會訂立標準的會議程序守則，供法團參考；及</p> <p>(iv) 各區民政事務處提供的表格範本只供參考，有關人士可按實際情況予以修訂，以符合需要。</p> <p>經接獲有關申訴的議員同意，秘書處已於2003年6月2日將該等意見隨立法會CB(2)2295/02-03號文件送交民政事務委員會委員(包括《建築物管理條例》檢討工作小組委員會委員)參考。</p>

* 表示有關個案由申訴部處理

條例有關條文	個案	申訴事項及意見	跟進行動
	*11.	<p>申訴團體為租置計劃屋邨的業主。申訴團體投訴有關其屋邨管委會的選舉及會議安排，詳情如下 ——</p> <p>(i) 其屋邨管業處在選舉前，未經批准便自行開啟業主授權書的收集箱。申訴人亦質疑管業處所收集的授權書的真確性；及</p> <p>(ii) 其屋邨業主周年大會延遲了1小時45分才開始，雖然其間業主十分鼓噪，並要求流會，但遭管委會拒絕。其後業主紛紛離開，但主席仍堅持正式開始會議。申訴人因此質疑為何《建築物管理條例》沒有列明有關流會的規定。</p>	<p>出席個案會議的議員向政府當局提出下列建議 ——</p> <p>(i) 民政事務處應加強監察業主周年大會的會議安排及程序；</p> <p>(ii) 考慮規定有關人士日後需要把簽署授權書的單位的資料張貼於屋邨的公眾地方，以釋業主的疑慮；及</p> <p>(iii) 在修訂《建築物管理條例》時訂定有關會議延遲了多久便需流會的規定，或者訂定這方面的指引，以免費時失事。</p>
<p>第18條 法團的職責及權力</p> <p>第45條 審裁處在建築物的管理方面所具的司法管轄權</p> <p>附表10 由審裁處聆訊及裁決的指明法律程序</p>	*12.	<p>申訴團體為租置計劃的業主。申訴團體根據其對個別業主立案法團運作情況的觀察及親身體驗，向議員反映在實際執行《建築物管理條例》時所遇到的困難，希望有關當局關注問題，作出相應的改善。申訴團體的申訴事項包括 ——</p> <p>(i) 條例未能充分監管物業管理公司的工作。鑒於大部分業主對維修及管理屋苑樓宇的事宜缺乏專業知識，故此容易被管理公司誤導；</p>	<p>政府當局將訂立的標準會議程序守則會訂定為委任管委會而召開業主會議的召集人的權責，當中包括在甚麼情況下宣布會議取消或延期。</p> <p>秘書處已遵出席個案會議的議員的指示，於2003年7月7日將有關意見隨立法會CB(2)2781/02-03(01)號文件送交《建築物管理條例》檢討工作小組委員會委員參閱。</p> <p>《建築物管理條例》檢討工作小組委員會曾就成立一個解決建築物管理糾紛的法</p>

* 表示有關個案由申訴部處理

條例有關條文	個案	申訴事項及意見	跟進行動
		<p>(ii) 由於缺乏有效的投訴渠道，持不同意見的個別業主未能反映及跟進他們不滿的事項；</p> <p>(iii) 政府當局雖然不斷鼓勵大廈成立業主立案法團，但卻未能向法團的管委會及業主提供有效的支援，以處理及解決有關樓宇維修及管理事宜的糾紛；</p> <p>(iv) 儘管土地審裁處是解決建築物管理糾紛的重要途徑，但由於涉及法律費用，小業主要循此途徑解決糾紛有實際困難；及</p> <p>(v) 申訴團體要求政府當局向業主提供有效的投訴渠道，由政府部門就大廈管理的投訴作出適當的處理、調查及建議，藉此加強監管物業管理公司的工作，保障小業主的權益。</p>	<p>定調解機制的建議進行討論。政府當局正就設立非法定的機制，進行一個大廈管理糾紛調解試驗計劃，該計劃預計於2003年9月底完成。</p>

條例有關條文	個案	申訴事項及意見	跟進行動
第34E條 公契的強制性條款 附表7 公契的強制性條款 - 帳目的保存 - 經理人訂立合約 - 法團終止經理人的委任	*13.	申訴人為私人屋苑業主。申訴人投訴發展商及其附屬的管理公司擁有該屋苑大部分的業權份數，但繳交的管理費卻相對上少。然而，業主擁有的業權份數少，但繳交的管理費卻多。申訴人建議修改《建築物管理條例》，以保障業主的利益。	秘書處已遵當值議員指示，將此事轉介予《建築物管理條例》檢討工作小組委員會。有關文件已於2001年4月3日隨立法會文件CB(2)1234/00-01號文件送交小組委員會委員參閱。 委員曾在小組委員會會議上多次就有關事項進行討論。政府當局已修訂公契指引，規定大廈的不可分割業權份數和管理份數須根據建築樓面面積，而非樓宇價值來釐定。
	*14.	申訴人為一私人屋苑業主。申訴人投訴其屋苑公契的不公平條款，並要求修改《建築物管理條例》及大廈公契指引。申訴事項的詳情如下 —— (i) 根據有關公契，屋苑業主必須與該屋苑商場的大業主組成業主立案法團。該商場業主擁有大部分的投票權，繳交的管理費卻相對地少。然而，屋苑業主的投票權少，繳交的管理費卻相對地多； (ii) 管理公司在無須繳交任何費用的情況下，卻擁有公共地方及設施的不可分割業權份數，又擁有管理的權力；	秘書處已遵出席個案會議的議員的指示，將有關意見轉介予《建築物管理條例》檢討工作小組委員會。有關文件已於2002年8月13日隨立法會文件CB(2)2697/01-02號文件送交小組委員會參閱。 委員曾在小組委員會會議上多次就有關事項進行討論。政府當局已修訂公契指引，規定大廈的不可分割業權份數和管理份數須根據建築樓面面積，而非樓宇價值來釐定。 因應小組委員會的意見，政府當局同意修訂《建築物管理條例》，讓法團可藉出席業主大會的業主，以多數票通過決議，終止公契經理人的委任，並正就該修訂建議進行公眾諮詢。

* 表示有關個案由申訴部處理

條例有關條文	個案	申訴事項及意見	跟進行動
		<p>(iii) 儘管有關屋苑的管理公司仍未公布過去四年的核數結果，卻並未違反《建築物管理條例》，因該條例並沒有規定管理公司需要在某一時段內完成核數，並向業主報告；及</p> <p>(iv) 管理公司未經招標便聘請該屋苑商場的大業主為技術顧問及會所顧問，申訴團體聲稱，上述做法違反了《建築物管理條例》及公契，但條例卻沒有說明如何懲罰違規的人士。</p>	
	*15.	<p>申訴團體為香港房屋協會(下稱“房協”)轄下的出租屋邨／住宅發售計劃的屋邨內其中一幢大廈的互助委員會。該會投訴該大廈欠缺休憩設施。該會指出房協在設計兼具出租屋邨／出售住宅兩種居住模式的屋苑時，在公契劃分上失誤，將屋苑的所有康樂設施劃入公用地方，以致出售住宅單位的業主須承擔大部分維修費用，而出租單位的租戶則不能享用康樂設施。</p>	<p>秘書處已遵當值議員的指示，於2002年1月17日將申訴團體的意見隨立法會CB(2)932/01-02(02)號文件送交《建築物管理條例》檢討工作小組委員會委員參閱，房屋事務委員會各委員亦獲邀出席小組委員會2002年1月22日的會議，討論改善《建築物管理條例》的建議。</p>

* 表示有關個案由申訴部處理

條例有關條文	個案	申訴事項及意見	跟進行動
	#16.	<p>申訴團體為私人屋苑業立法團。申訴團體投訴其屋苑的經理人乃發展商所委任，經理人的不合作態度令法團在管理屋苑時遇上極大困難。申訴團體的申訴事項詳情如下 ——</p> <p>(i) 經理人拒絕出席管委會會議，聲稱現有法例並無此規定。及至業主大會通過終止其委任，經理人始終拒絕執行法團的決定，甚而向管委會提出法律訴訟。申訴團體建議修改法例，規定經理人必須遵守管委會或業主大會的決議。法例更應豁免管委會成員的法律責任；</p> <p>(ii) 經理人因討好某些業主而減收管理費，引致法團的財政出現赤字，經理人卻就其代支的費用向法團收取利息。申訴團體指出，經理人徵收管理費並未受現有法例監管，故建議應規定經理人於30日內向法團提交上月的收支表及有關的支出詳細資料；</p> <p>(iii) 申訴團體建議修改法例，賦予法團法定權力執行有關法例，亦應規定經理人應與有關法團於其成立之後3個月內簽訂合約。政府當局應制訂合約樣本保障雙方利益；及</p>	<p>經《建築物管理條例》檢討工作小組委員會主席的同意，秘書處已於2001年5月21日將該意見書隨立法會CB(2)1606/00-01(03)號文件送交小組委員會參閱。</p> <p>小組委員會曾就有關事項與政府當局進行討論。政府當局就管委會委員的個人法律責任及終止公契經理人的委任建議修訂條例，並正進行公眾諮詢。根據政府的建議，管委會成員不會純粹因其委員身份，便要就法團不涉及越權或侵權的集體決定負上個人法律責任。此外，法團可藉出席業主大會的業主，以多數票通過決議，終止公契經理人的委任，惟出席該會議的人數必須達到全部業主人數的20%，以及法團在終止公契經理人的委任時，已通過有效的決議委任新經理人。</p>

表示有關個案由民政事務委員會或其轄下的《建築物管理條例》檢討工作小組委員會接獲

條例有關條文	個案	申訴事項及意見	跟進行動
		(iv) 附表7第7段規定法團須藉份數不少於50%的業主通過決議才可終止經理人的委任。申訴團體建議將通過這決議的業權份數由50%降低至30%。	
其他事宜	#17.	<p>申訴團體為租置計劃屋邨的業主。他們就房屋署及民政事務處的代表在業主會議上所扮演的角色提出下列意見——</p> <p>(i) 房屋署代表以業主身份出席該些屋邨的業主周年大會，在會議席上就任何議決事項進行投票時，房屋署的代表理應保持中立及尊重其他與會業主所作出的決定，以避免出現角色矛盾的情況。此外，因租置計劃屋邨在出售前的管理及維修工作是由房屋署負責，故此，在屋邨出售後，房屋署代表更不應參與議決涉及維修工程的事項。申訴團體要求政府當局檢討《建築物管理條例》，以確保房屋署代表在租置計劃的屋邨的業主大會上投票時保持中立，避免出現涉及利益衝突的情況；及</p>	<p>民政事務委員會於2003年5月9日舉行的會議上，就房屋署及民政事務處代表的角色進行討論，詳情如下——</p> <p>(i) 部分委員要求房屋署代表在業主會議上，就房委會／房屋署對大廈管理範疇內具爭議性事項的政策和立場，提供明確意見予業主參考。但政府當局認為應由業主自行決定其大廈的管理事宜，房屋署代表會提請業主注意任何可導致違反屋苑的公契及《建築物管理條例》的事項。部分委員亦支持政府當局的立場；及</p> <p>(ii) 部分委員建議政府當局修訂法例，授權民政事務總署監察業主法團的運作。政府當局保證民政事務處的代表出席業主會議時，如察覺出現可能違反法例的情況，會隨即通知有關的法團及提供意見。</p>

表示有關個案由民政事務委員會或其轄下的《建築物管理條例》檢討工作小組委員會接獲

條例有關條文	個案	申訴事項及意見	跟進行動
		<p>(ii) 當業主要求在屋苑的周年大會上發表意見時，被該法團及會議主持人阻止及拒絕，而在場的民政事務處代表亦沒有因應該等業主的的要求，作出調停及主持公道。此外，民政事務處的代表亦沒有因應部分業主的的要求，查核出席周年大會的業主或其委託人的身份。申訴團體認為，須檢討《建築物管理條例》有否賦予民政事務處足夠的權力，使該處職員出席業主周年大會時能夠向業主提供有效及實際的協助。</p>	<p>有關建議亦已於2003年7月7日隨立法會CB(2)2781/02-03(01)號文件送交《建築物管理條例》檢討工作小組委員會委員參閱。</p>

立法會秘書處
2003年8月25日