

**《2005 年建築物管理(修訂)條例草案》委員會
二零零六年一月二十六日及二月九日會議上提出的事項**

委任代表

在二零零六年一月二十六日及二月九日的法案委員會會議上，委員討論了立法會第 CB(2)2617/04-05(03)號文件，並提出數項關於委任代表的建議。本文件載述政府的回應。

押後業主會議

2. 我們考慮委員的意見後，現建議所有押後的業主會議均須符合《建築物管理條例》(“條例”)附表 3 所載的程序規定。有關至少在開會前 14 天發出通知的規定，也應適用於所有押後的會議。此外，業主就原先會議所交存的委託書(必須符合法定格式)可在延會上使用，除非有關的業主撤回該委託書、遞交新委託書以取代該委託書，或在根據法定格式的委託書上作出明確的相反指示。

委託書的格式

3. 關於條例新增附表 1A 所載的法定委託書格式，我們考慮委員的意見後，建議不應容許業主在委託書上作出投票指示或更改委託書的法定格式。

就委任代表投票的安排進行的複核工作

4. 為方便就業主委任代表投票的安排進行複核工作，委員建議條例附表 3 應加入下列條文：

(a) 管理委員會(管委會)秘書須在收到委託書後，把回條放入有關業主的信箱內，以示認收。

(b) 管委會秘書應在業主會議召開前，在舉行業主會議地點的當眼處，張貼已委任代表的單位資料(但不會公開有關代表的詳細資料)，以供業主查閱。

(c) 管委會秘書應在舉行業主會議日期當日起計七天內，在大廈的當眼處展示已委任代表的單位資料(但不會公開有關代表的詳細資料)。政府應在條例中加入有關違反這項規定的罰則。

5. 我們已考慮委員提出的建議，並徵詢過律政司的意見。現把我們的意見詳述如下：

(a) 我們不反對實施第 4(a)段的建議。我們建議，認收回條應由秘書簽署，並在合理的切實可行範圍內盡快將認收回條留在業主的單位內或放入其信箱內(這與條例附表 3 第 2(1A)(c)段的字眼一致)。有關的責任由秘書履行；如秘書沒有履行這項責任，便可能要負上民事法律責任。此外，我們也建議，這項規定應同時適用於為委任管委會而召開的業主會議。

(b) 我們也不反對實施第 4(b)段的建議。我們建議，有關已委任代表的單位的資料，應在業主會議舉行期間張貼於會議場地的當眼處。有關的責任由秘書履行；如秘書沒有履行這項責任，便可能要負上民事法律責任。此外，由於這是一項有關所有業主會議程序的規定，如不遵行這項規定，有關的業主或會訴諸法庭，就會議的有效性提出質疑。我們也建議，這項規定應同時適用於為委任管委會而召開的業主會議。

(c) 不過，對於第 4(c)段所載的建議，我們有所保留：

i. 委員已建議訂立一項新規定，要求在業主會議舉行期間張貼有關的資料(即上文第 4(b)段的建議)。我們認為，這項規定應有助於複核委託書，對提交虛假委託書的行為已有阻嚇作用。

- ii. 如再訂立規定(並訂立罰則)，要求在業主會議日期當日起計七天內張貼相同的資料，便會引起以下的問題：(1)究竟應以第一項規定還是第二項規定為準？(2)符合了第二項規定，是否就無須遵守第一項規定(反之亦然)？(3)如只有第二項規定附帶罰則，那第一項規定是否須強制執行？
- iii. 業主普遍反對在條例內加入新的罰則，他們認為這樣會令業主卻步，不願參與業主立案法團的義務工作。
- iv. 條例第 11(3)條訂明，如違反有關展示業主立案法團註冊證書副本的規定，則管委會的每名委員均屬犯罪，一經定罪，可處罰款 50 元¹。此外，條例第 12(4)條訂明，如管委會秘書沒有按照法例規定，就管委會的詳情變動通知土地註冊處處長，即屬犯罪，一經定罪，可處以罰款，按違反規定的日數每天罰款 100 元。如我們訂立罰則，處罰那些沒有按照規定展示有關委託書資料的人士，則有關的罰則很可能與上述兩項條文所載的類似。對於這類罰則能否發揮有效的阻嚇作用，我們實在存疑(尤其是每天罰款的安排似乎不適用於這個情況)。
- v. 更重要的是，當中涉及執法問題。我們必須確保能夠有效地執法，才應把有關的罰則加入條例中。就這情況而言，我們認為實在難以收集證據，證明有關的資料並無在業主會議日期當日起計七天內張貼於大廈。雖然當局可以在接到投訴後採取行動，但仍須收集表面證據，才能證明有關的資料並無在法定期間內張貼出來。

¹ 但委員如能證明所犯罪行並未得其同意或默許，且在顧及其委員職能的性質及所有情況下已盡其應盡的努力，以防止罪行的發生，則屬例外。

- vi. 所有關於複核委託書的新規定，都要管委會秘書負責執行。雖然這些都是秘書理應履行的職責，但對擔任這個職位的人來說，始終是額外的負擔(如訂立罰則的話，負擔則更為沉重)，業主或會因而卻步，不願擔任秘書一職。
- vii. 我們理解為何委員認為有需要就違規行為加入罰則。不過，條例第 36 條已訂明，任何人若明知而作出虛假陳述或提供虛假資料，一經定罪，可處第 3 級罰款(10,000 元)及監禁 6 個月。該條也適用於呈交予業主立案法團會議的委託書，加上新規定會訂明在業主會議舉行期間須張貼有關委託書的資料，我們認為這對呈交虛假委託書的行為已有阻嚇作用。
- viii. 條例第 42 條訂明行政長官可藉憲報刊登的命令，修訂條例的附表(附表 7 及 9 除外)。換言之，附表 3 的條文可藉立法會先訂立後審議的程序予以修訂(如果主體法例當中沒有條文須同時予以修訂的話)。因此，政府可在推行關於委託書的新立法措施之後，再重新考慮該建議。

徵詢意見

6. 請委員就上述各點提出意見。建議如獲委員接納，我們會在全體委員會審議階段修正案中作出適當的修訂。

民政事務總署
二零零六年二月