

《2005 年建築物管理(修訂)條例草案》委員會

不遵行採購規定的後果

1. 本文件載述有關政府在《建築物管理條例》(條例)(第 344 章)加入條文，訂明不遵行採購規定的後果的建議。本文件應與題為“業主立案法團和經理人的採購安排”的文件(立法會文件第 CB(2)2617/04-05(05)號)一併考慮。

背景

2. 政府在題為“業主立案法團和經理人的採購安排”(立法會文件第 CB(2)2617/04-05(05)號)的文件中，建議修訂有關業主立案法團(法團)和經理人的採購規定。在條例修訂後，如採購建議所涉及的金額達到條例第 20A 條所訂限額，便須進行招標及／或由業主會議決議通過。

3. 《2005 年建築物管理(修訂)條例草案》現時就採購安排所提出的修訂建議(第 13 條)，並沒有訂明有關不遵行採購規定的後果；在這情況下，該等問題必須循民事訴訟的途徑解決。在 *Wong Tak Keung*

Stanley 訴 The Management Committee of The Incorporated Owners of Grenville

House (CACV 244/2003) 一案中，法院裁定(第 40 至 41 段)：

“答辯人的代表律師同時指出，法例並無就違反第 20A(2)條訂明特定的補救方法；可是，就普通法來說，至少有一點是可以爭辯的，就是即使法例並無訂明不遵從規定的預定後果，該項按照法規辦理的事情也應屬無效；至於該事屬於完全無效或僅是可使無效，則要視情況而定(Bennion 著作 “Statutory Interpretation” 第 4 版第 32 至 35 頁第 10 節)。

本案涉及申請頒令宣布委任無效，如要裁定申請人勝訴，審裁處便要決定有關的委任是否無效或可使無效，並按所知的事實決定在什麼條件下判定委任無效／可使無效(例如基於按勞計酬的原則)。”

方案

4. 有委員指出，如沒有條文訂明不遵行法定採購規定的後果，有關的採購規定未必可以執行。我們理解委員在這方面的關注。

5. 關於這個問題，其中一個方案是對不遵行採購規定的人實施刑

事制裁。不過，正如“業主立案法團和經理人的採購安排”一文(立法會第 CB(2)2617/04-05(05)號文件)所述，有不少人在公眾諮詢期內對這個方案表示強烈反對。

6. 另一個方案是，在條例中訂明，如採購供應品、貨品及服務的合約，是在未有遵行相關採購規定的情況下簽訂，則有關合約應屬無效。同樣，我們已在上述的文件中解釋這個方案並不可行。

建議

7. 經考慮不同方案後，我們建議在條例第 20A 條加入條文，訂明當訴訟涉及執行採購合約，而第 20A 條適用於該合約時，土地審裁處可在考慮案件各方面的情況後並認為合適時，就締約各方的權利和責任作出命令和指示(包括是否裁定採購合約無效或可使無效)。土地審裁處在考慮案件的情況時，會特別着重(但不限於)以下各點：

- (a) 有關供應品、貨品及服務是否以招標方式採購；
- (b) 有否就採購事宜召開業主會議；
- (c) 是否已遵從根據條例第 44(1)(a)條發出的有關供應、物料及服務的採購及選用事宜的工作守則；

- (d) 要求進行的工程是否迫切；
- (e) 工程進度；
- (f) 有關的合約有否使業主受惠；
- (g) 業主有否蒙受金錢損失以及有關損失的程度；
- (h) 根據合約承辦有關工程的承辦商有否真誠地行事；
- (i) 根據合約承辦有關工程的承辦商有否蒙受金錢損失以及有關損失的程度。

徵詢意見

8. 請各委員就上述建議提出意見。

民政事務總署

二零零六年三月