

《2005 年建築物管理(修訂)條例草案》委員會
二零零六年三月九日及二十三日會議上提出的事項
有關採購規定的事項

在二零零六年三月九日及二十三日的法案委員會會議上，委員就《建築物管理條例》(條例)(第 344 章)擬議修訂的第 20A 條所訂明的採購規定進行討論[立法會文件第 CB(2)2617/04-05(05)號“業主立案法團和經理人的採購安排”，以及立法會文件第 CB(2)1322/05-06(03)號“不遵行採購規定的後果”]。本文件載述政府對在會議上提出的各個事項的回應。

不遵行採購規定的後果

律政司的意見

參考公司法

2. 委員詢問，如某公司的僱員未經適當授權而與另一家公司簽訂合約，致令後者蒙受商業上的損失，《公司條例》(第 32 章)是否載有條文，訂明該公司須就有關的損失承擔法律責任。

3. 公司董事可以公司代理人的身分訂立對公司具約束力的合約。《公司條例》第 157 條訂明，董事或經理的作為均屬有效，即使於其後可能發覺在他的委任或資格方面有任何不妥善之處，也是如此。案例法也通過 *Turquand* 一案的原則¹，進一步為第三者提供保障。

¹ Vanessa Stott, *Hong Kong Company Law* (第 8 版) 第 235 至第 238 頁。在一個相關的案例 — *宜高物業管理有限公司訴新蒲崗大廈業主立案法團* (DCCJ 14835/2000)，區域法院法官表示雖然他並不想為 *Turquand* 一案的原則是否適用於法團訂立先例，但他認為有關原則並不適用於法團。

根據 *Turquand* 一案的原則，任何人只要真誠地與某公司進行業務往來，即使沒有注意到當時該公司的內部管理規定並未予以遵行，都會受到保障。在這項原則下，他無須進行調查，以確保所有內部規則已予遵從。如當時並無任何事實令他產生疑問，他應可假定所有與內部管理有關的規定及程序已予以遵行。有關的原則大致上已編纂為成文法則，並納入《公司條例》第 5B 條。根據該條文的規定，任何公司的任何作為(包括向該公司或由該公司作出的財產轉讓)並不會僅因該公司違反該條例第 5B(1)條而無效。(第 5B(1)條訂明，任何公司不得作出其章程大綱沒有授權作出的事情，也不得行使其章程大綱或章程細則明確地排除或變通的任何權力。)在不恰當召開或法定人數不足的會議中通過的公司決議，不論是否對第三者有利，一般都仍然有效。

4. 根據普通法，任何代理人如超逾自己的權限並看來代表主事人與第三者簽訂合約，一般都會被視作向第三者保證已獲授權簽訂合約。因此，代理人即使在真誠地行事的情況下誤以為自己具有該等權限，也須就違反隱含保證而導致第三者蒙受損失一事負上法律責任²。公司董事在商訂合約時，已是向立約另一方默示自己有權簽訂對公司具約束力的合約。他如沒有這項權力，便須就立約的另一方因簽訂有關合約而蒙受損失一事負上法律責任³。

5. 委員也詢問有關公司發起人的情況。《公司條例》第 32A 條載述關於公司成立前訂立合約的事宜。根據該條例第 32A(1)條的規定，凡任何合約看來是在公司未成立為法團時以該公司的名義或代該

² Bowstead & Reynolds on Agency (2001 年第 17 版) 第 9-060 段

³ Vanessa Stott, Hong Kong Company Law (第 8 版) 第 243 頁

公司訂立的，該合約須一如其意是代表該公司或作為該公司代理人的人所訂立般具有效力，而該人據此須就合約承擔個人法律責任，同時亦據此有權強制執行該合約。該公司可在成立為法團後追認該合約，追認範圍猶如該公司在訂立合約時已經成立，以及猶如該合約是由未獲該公司授權的代理人代其訂立一樣。

有關條例內採購規定的法律意見

6. 律政司也就不遵行條例中有關的採購規定的後果，提供意見。根據擬議修訂的第 20A 條所載，各種不遵行法定採購規定的情況包括：

- (a) 如無須以招標承投方式進行採購 — 不遵行有關供應品、物料或服務的採購及選用事宜守則(守則)所指明的標準及準則[第 20A(1)條]；
- (b) 如須以招標承投方式進行採購 — 沒有以招標承投方式採購供應品、貨品或服務[擬議修訂的第 20A(2)條]；
- (c) 如須以招標承投方式採購並已進行招標 — 不遵行守則所載的招標程序[第 20A(3)條]；
- (d) 如須以招標承投方式採購並已進行招標 — 沒有在法團業主大會上議決採納投標書[擬議修訂的第 20A(2A)條]。

違反守則

7. 關於不遵行守則的情況[即第 20A(1)和第 20A(3)條]，由於土地審裁處⁴已裁定守則只屬指引性條款，並不是法律條文，因此違反守則似乎不應是可令致有關合約失效的原因。就合約法而言，合約可能會因不合法或與公共政策有牴觸而告無效。如有關合約只是沒有遵行行政守則，並不算是不合法的合約。

8. 為免引起不必要的訴訟，律政司建議在條例中加入條文，訂明任何供應品、貨品或服務的採購合約，不會僅因未能遵行第 20A(1)和第 20A(3)條的規定而無效或可使無效。

違反強制性規定

9. 根據上訴法庭早前的判決⁵，條例第 20A(2)條(有關招標事宜)是一項強制性規定。此外，我們的政策原意是，新增的第 20A(2A)條(有關業主大會的批准)也應屬一項強制性規定。雖然第 20A(2)條和新增的第 20A(2A)條顯然屬強制性規定，但律政司認為，違反這些規定不應令採購合約無效或可使無效，原因如下：

⁴ *Pokfulam Development Company Limited 訴 The Incorporated Owners of Scenic Villas (LDBM 70/2000)* ; *The Incorporated Owners of Million Fortune Industrial Centre 訴 Jikan Development Ltd and Another* [2001]3 HKLRD588.

⁵ *Wong Tak Keung, Stanely 訴 The Management Committee of the Incorporated Owners of Grenville House (CACV 244/2003)*

- (a) 法規中有不少條文，訂明不會僅因未能遵行法定規定而令合約無效或可使無效⁶。
- (b) 如合約遭“解除”，第三者的權益便會嚴重受損。提供有關供應品、貨品或服務的承辦商／供應商可能已與自己的承辦商／供應商簽訂了具法律約束力的合約、支付了費用和開支、僱用了職員、展開了籌備工作甚或完成了合約的主要部分(即使並非全部)。
- (c) 合約簽訂後，可能於一段時間後才發現問題。而時間愈長，便愈有可能對第三者造成不方便和不公平。
- (d) 公司作出的行為，包括向公司或由公司作出的財產轉讓，並不會僅因公司違反《公司條例》第 5B(1)條而無效(見上文第 3 段)。
- (e) 此舉可避免承辦商／供應商提出起訴，以追討已支付的成本或蒙受的損失。按照普通法⁷，如服務是根據無效的合約提供的，即使立約雙方沒有訂立具約束力的合約，供應商也可就已完成的工作追討合理酬勞。同樣，當任何人根據不可強制執行的合約提供服務，而獲得服務的一方沒有履行其應盡

⁶ 有關例子包括《商品說明條例》(第 362 章)第 34 條(該條訂明，任何供應貨品的合約並不會僅因違反該條例的任何條文而無效或不能強制執行)；《銀行業條例》(第 155 章)第 129 條(該條訂明，違反條例內的任何禁止事宜，不得令合約不能強制執行)；《證券及期貨條例》(第 571 章)第 280 和第 304 條(有關條文訂明，任何交易不得僅因任何屬民事或刑事性質(按情況而定)的市場失當行為曾就該交易或因該交易而發生，而屬無效或可使無效)；以及《非本地高等及專業教育(規管)條例》(第 493 章)第 4 條(該條訂明，凡並非獲豁免課程或經註冊課程的受規管課程根據一項合約提供予任何人，該合約不得純粹因為有關課程並非獲豁免課程或經註冊課程而屬無效或可使其無效)。

⁷ *Craven-Ellis v Canons Ltd* [1936] 2 K.B. 403 一案

的合約責任，提供服務者仍有權按勞計酬⁸，只要有關的復還申索並不損害使該合約無法強制執行的法規政策（或普通法法則）便可⁹。因此，一般來說，即使有關的採購合約違反了法定規定，並在其後被宣布無效或無法執行，公司仍須就根據該合約提供的供應品、貨品或服務支付款項。

- (f) 採購合約如被宣布無效或可被宣布無效，致令有關的採購須以招標或重新招標的方式再次進行，這樣似乎更為不便，並引致更多問題。

10. 基於上文第 9 段所述的原因，律政司進一步建議加入條文，訂明有關供應品、貨品或服務的採購合約不能僅因不遵行第 20A(2) 和第 20A(2A) 條的規定而無效或可使無效。

政府的意見

11. 現請委員考慮下列四個方案：

⁸ 原告人理應得到的金錢數目。就受挫失效的合約而言，按勞計酬的申索只可就受挫失效日之後完成的工作而提出。現代法認為這可防止不公平獲利的情況出現。（資料來自 *Hong Kong Legal Dictionary, Butterworths, 2004*）。就合約法而言，按勞計酬是一項法律原則，即在法律上推斷一方已承諾支付合理數目的金錢，以換取另一方所付出的努力和物料；即使雙方沒有明確訂定法律上可強制執行的安排，也如此推斷。按勞計酬也可用以形容釐定實際欠款數額的方法，法庭可根據被告人從交易中得到多少利益，或按原告人付出多少物料和服務，來計算有關款額。原告人必須證明已符合法院訂定的四項要點，方可引用按勞計酬的原則作出追討。該四項要點是：(1)已提供有價值的服務；(2)已向被告人提供有關的服務；(3)被告人已接受、使用和享有有關的服務；(4)被告人知悉，原告人在提供有關的服務時預期被告人會付款。按勞計酬的原則較常見於法庭判決書，而較少法規載有此項原則（資料來自 *Answers.com* 和 *1988 The Gale Group, Inc. 在 1988 年出版的 West's Encyclopedia of American Law*）。

⁹ Chitty on Contracts (第一冊) (2004 年第 29 版) 第 29-080 段

- (a) 一如律政司的建議，在條例中加入條文，訂明任何供應品、貨品或服務的採購合約不得僅因不遵行第 20A(2)和第 20A(2A)條而無效或可使無效 [方案 A]。
- (b) 一如部分委員的建議，在條例中加入條文，訂明任何供應品、貨品或服務的合約僅因不遵行第 20A(2)和第 20A(2A)條，便屬無效 [方案 B]。
- (c) 一如部分委員的建議，在條例中加入條文，訂明任何供應品、貨品或服務的採購合約如僅因不遵行第 20A(2)和第 20A(2A)條的規定，業主可在根據條例而召開的業主大會上以多數票通過合約無效，或可在某個百分比業權份數的業主要求下宣布合約無效 [方案 C]。
- (d) 一如政府在立法會文件第 CB(2)1322/05-06(03)號第 7 段所提的建議，在條例中加入條文，訂明當訴訟涉及執行採購合約而第 20A(2)和第 20A(2A)條適用於該合約時，法院可在考慮案件各方面的情況，尤其是（但不限於）一些指定的因素後，就立約各方的權利和責任作出他認為適當的命令和指示，包括裁定採購合約是否無效或可使無效 [方案 D]。

方案 A：不可使合約無效

12. 律政司是以公司法的情況來闡明其法律觀點，並引述法規中不少同樣的規定，以支持方案 A。不過，建議在條例中加入條文，訂明不遵行第 20A(2)和第 20A(2A)條不會令致採購合約無效或可使無

效，可能會降低這些法團和大廈經理人也必須嚴格遵守的採購規定的重要性。

13. 至於是否需要訂立條文，訂明不遵行條例第 20A(1)和第 20A(3)條(即不遵行守則)不會令致採購合約無效，政府沒有強烈意見。我們認為，鑑於現時已有不少有關的判例，守則屬指引性條款(而非強制規定)這點已非常明確。

方案 B：合約無效

14. 此方案也就不遵行採購規定有較肯定的後果 — 所有不遵行法定規定的採購合約應屬無效。如對無效與否有爭議，便可能於其後就此事展開訴訟。根據此方案，如任何合約未能遵行擬議修訂的第 20A(2)和第 20A(2A)條訂明的採購規定，法院便會裁定該合約無效。在裁定無效與否時，法院不能考慮案件各方面的情況，所保有的彈性十分有限。只要法院確定採購規定未予以遵行，便須裁定有關合約無效。

方案 C：業主可決定合約無效

15. 這個方案授權業主決定任何不合法例規定的採購合約應否在業主要求下視作無效。

16. 這個方案實際上是賦權法團(由業主在業主會議上以多數票通過，或應擁有某個百分比業權份數的業主的的要求)決定採購合約應否予以追認(即宣布合約無效的相反做法)；這樣，業主或法團便無須

尋求法院的裁決。不過，委員須注意一點，就是假如單是法團便有權決定合約是否有效，合約的另一方(即按照採購合約進行有關工程的承辦商或提供有關服務的供應商，包括那些真誠辦事而不知道採購程序未予以遵行的人士)可能被剝奪機會，無法向法院作出申述。

17. 此外，雖然我們可以規定，由法團酌情決定為無效的採購合約，只可限於那些沒有按照擬議修訂的第 20A(2)和第 20A(2A)條所載規定簽訂的合約，但到底有關的採購合約是否不符合第 20A(2)和第 20A(2A)條的規定，以及在哪個程度上違反有關的規定，仍可引起很多爭議。業主和法團有可能濫用這方面的權利，即在合約完全符合法例規定的情況下，仍決定合約無效。而不滿意有關決議（無論是宣布合約無效或追認有關合約）的業主可能行使條例附表 3 第 1(2)段賦予他們的權利，要求主席召開特別業主大會，重覆討論有關事宜。

18. 這個方案同時也意味着法團可“追認”一份沒有按照法例規定簽訂的採購合約。雖然有人認為有關的決定可能是大多數業主的意願，但這意味到，即使合約涉及龐大款額，法團也可獲豁免遵從招標規定。

方案 D：由法院決定合約是否有效

19. 這個方案與方案 B 相似。但在這方案下，法院可酌情決定應否交由業主決定合約無效或可使無效¹⁰；法院在作出決定及／或准

¹⁰ 法院可發出命令，指明採購合約在法團提出要求時可使無效。在這情況下，法院也應發出命令，規定法團按法院認為合適的方式召開、舉行和進行會議，以決定合約應否被視作無效。有關規定可參考《公司條例》（第 32 章）第 114B 條。如決議在業主大會上表決後不獲通過，便視作已追認有關的採購合約。

予補救時，可考慮各方面的情況。法院可維持遵行採購規定的原則，也可照顧到業主及其他無辜的與約者（例如不知道採購程序未予以遵行的供應商／承建商）的權益，並於兩者之間取得平衡。

20. 我們知道有些委員認為這個方案會對合約各方帶來不明確的結果。不過，除非我們在條例第 20A 條中清楚訂明，所有沒有按照法定採購條文簽訂的合約不應視作無效（即律政司所提出的方案 A），又或相反而言，訂明任何沒有按照法定採購條文簽訂的合約都視作無效（即方案 B），否則對立約各方來說，任何有關採購合約的有效性的條文，都不能提供肯定的結果。因此，除非委員接受方案 A 或方案 B（而須注意的是，即使方案 B 也不能保證有關合約必定視作無效），否則在條例中存在若干程度的不明確之處是無可避免的。事實上，這與 *Wong Tak Keung Stanley 訴 The Management Committee of The Incorporated Owners of Grenville House* (CACV 244/2003)一案的裁決是一致的。在該案中，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 所著的“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）。”

21. 法院作出有關的命令和指示時，必須考慮擬議修訂的第 20A(2)和第 20A(2A)條所載的規定，以及個案的所有情況。在立法會文件 CB(2)1322/05-06(03)“不遵行採購規定的後果”第 7 段，當局建議把一些考慮因素¹¹納入條例，以協助法院審理有關個案。這個做法與其他很多法例的條文是一致的，其中包括《管制免責條款條例》(第 71 章)附表 2 以及《婚姻法律程序與財產條例》(第 192 章)第 7 條。前者訂明法庭在決定免責條款是否公平合理時所須考慮的事宜；後者則訂明法庭在決定應否就婚姻的一方和家庭子女行使權力時所須顧及的事宜。我們知道，有些委員認為對立約各方來說，這個做法會引起不明確的情況。不過，在條例中訂明有關的考慮因素，可以為立約各方提供指引；尤其對不諳法律的法團和業主來說，他們在考慮是否向法院提出申請時，這方面的指引便大有幫助。此外，這項條文也可令法律訴訟程序順利進行，並對法院作出命令時有所幫助。

決定立約各方的法律責任

22. 另一個問題是，在採購合約被宣布無效時(不論由法院或法團作出)，如何決定立約各方的法律責任。部分委員建議在條例加入條文，訂明由法院以*按勞計酬*的原則，決定立約各方的法律責任(請閱上文第 9(e)段和註腳 8)。

23. 我們對這個原則沒有異議，不過，我們認為《建築物管理條例》並非載述有關立約各方提出申索的條文的適合條例。條例旨在利

¹¹ 考慮因素包括：(a)有關的供應品、貨品或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)條所發出的有關採購供應品、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。

便建築物或建築物羣的單位的業主成立法團，並就建築物或建築物羣的管理以及由此附帶引起或與此相關的事宜而訂定條文。因此，我們認為，關於決定立約各方的法律責任的問題，實在超越了條例和條例草案的涵蓋範圍。一般而言，業主與條例第 45(4)條中未有載述的人士（例如供應商／承辦商）的法律關係應受代理法規管；如涉及公司的話，則屬公司法的規管範圍¹²。土地審裁處早前作出的一項判決¹³，與這個論點也是一致的。此外，有關無效或不合法合約的補救方法，目前已可引用普通法的原則處理，包括有關大廈管理事宜的判決¹⁴。因此，我們認為無需在此條例加入條文，訂明在採購合約無效時決定立約各方法律責任的機制。

指引和標準表格

24. 部分委員建議當局擬定指引和標準表格，以協助法團、大廈經理人和承辦商遵行經修訂的採購規定。我們已備悉委員的建議，並會在條例草案通過後擬定宣傳計劃時一併考慮。另外，請委員留意區域法院就一宗涉及續訂協議的個案所作的判決¹⁵。在有關的個案中，法團主席與當時管理大廈的公司續訂協議，但有關事宜並未經管理委員會或法團通過。法院裁定，除非獲法團明示授權，否則法團主席或管理委員會均無權簽訂任何對法團具約束力的協議。法院並指出，任何與法團有業務往來的人士(包括大廈經理人)，都應熟悉條例中的相

¹² Paul Kent and others, *Building Management in Hong Kong* (Butterworths)第 350 頁

¹³ 在 *寰宇物業管理有限公司訴盈基花園業主立案法團*一案中(LDBM 33/1997)，法庭裁定《建築物管理條例》只處理持續的大廈管理問題。如果其中一方已不再是經理人，便不能以該條例作為提出與服務合約有關的訴訟的依據，而應以有關違反契諾、違約、欠款或侵權的一般法例作為依據；同時，有關的訴訟應在一般法院而不是土地審裁處提出。

¹⁴ *寰宇物業管理有限公司訴盈基花園業主立案法團*(LDBM 33/1997)；*百達工程(香港)有限公司訴仁德大廈業主立案法團*(HCA 3759/2002)；*Wong Tak Keung Stanley 訴 The Management Committee of The Incorporated Owners of Grenville House* (CACV 244/2003)。

¹⁵ *宜高物業管理有限公司訴新蒲崗大廈業主立案法團* (DCCJ 14835/2000)

關係文。因此，續訂的協議被裁定無效。

管理委員會委員的責任

25. 委員關注到管理委員會委員(不論是主席、副主席或秘書)在沒有遵行法定規定的情況下簽訂採購合約，應否負上個人責任。委員建議在條例中清楚訂明不遵行採購規定的個人責任，以起阻嚇作用。

26. 我們在條例草案第 15 條建議加入新條文第 29A 條，以就管理委員會委員的個人責任作出規定。新條文訂明，管理委員會委員如真誠地並以合理方式¹⁶行事，則無須為法團或代表法團在行使或本意是行使條例授予法團的權力時，或在執行或本意是執行條例委以法團的職責時，所作出的作為或造成的錯失承擔個人責任。根據律政司的意見，管理委員會委員是否須為自己的作為負上個人責任，要視乎每一宗個案的情況而定；假如有關委員真誠地並以合理方式行事，便可根據條例第 29A 條獲得保障。就不遵行法定採購規定的情況而言，雖然委員可聲稱自己真誠行事，但他極不可能成功聲稱自己是以合理方式行事。

27. 有鑑於委員的關注，我們建議在條例第 20A 條加入條文訂明，為免生疑問，任何人代表法團簽訂的採購合約如違反條例第 20A(2) 和第 20(2A) 條的規定，除非第 29A 條適用於有關情況，否則該人必須就有關的申索負上個人責任。

¹⁶ 根據法案委員會的共識，會在全體委員會審議階段修正案加入條文內。

採購相關的供應品、貨品或服務

28. 委員關注到在條例草案生效後，部分法團或會把涉及龐大金額的合約分拆為小額合約，藉以規避遵從採購規定(例如招標及／或在業主會議上通過採納投標書)的責任。

29. 明文訂明所有相關合約必須視為單一次的採購，可能於一方面避免法例被某些管理委員會濫用，但另一方面會影響部分法團在運作上的靈活性；例如：大廈初期維修工程的價值低於法定限額，但在初步檢查後卻發現其他問題，涉及鉅額維修費用。雖然進一步的維修工程服務(其價值如超過法定限額)必須按照法定規定進行採購，但如在條例中加入新條文，規定所有相關工程必須視作一項工程，便會帶出一個問題，就是那些已完工的初期維修工程是否違反了建議的新條文。我們也知道有些法團把一些看似相關的工程(例如大廈的住宅及商業部分的翻新工程，或大堂及天台的翻新工程)一分為二，原因是法團有意為每項工程物色最佳的承辦商。因此，如明文規定不得分拆相關合約，很可能會導致業主間發生更多糾紛。

30. 此外，這項條文能否執行也屬疑問。要決定兩份或以上的採購合約是否相關，須視乎如何詮釋而定(是否以工程階段、抑或以工程類型或施工的大廈部份來決定這些合約是否相關)。我們參照法案委員會的建議，參考了《印花稅條例》(第 117 章)。該條例第 29 和第 29G 條規定，一份售賣轉易契或一份買賣協議已被核證為屬某一款額之處，均指該售賣轉易契或買賣協議載有一項陳述，藉以核證以該文書完成的交易，並不構成一宗更大交易或一系列交易的一部分，而就

該宗更大交易或一系列交易而言，其代價款額或價值或總款額或總價值是超逾上述已核證款額者。關於“並不構成一宗更大交易或一系列交易的一部分”的涵義，視乎如何詮釋而定。根據稅務局印花稅署所作的註釋，有協調或從屬關係的交易，均會視作一系列交易。就大廈管理的採購事宜而言，我們並不認為可以採納這個註釋。

31. 我們也參考了《工業訓練(建造業)條例》(第 317 章)。該條例訂明，建造業訓練局的資助來自向承建商徵收的徵款，有關的徵款按照超逾指明數額的建造工程價值計算。該條例第 2B 條也訂明，如建造合約屬固定期合約，建造工程的總價值便指根據該合約發出的施工通知中的要求而進行的所有建造工程各自的價值的總和；如建造工程屬分階段進行的建造工程，建造工程的總價值便指如此進行的該工程的所有階段各自的價值的總和。不過，該語句只適用於分階段進行的工程。再者，該條文與向承建商收取徵款有關，並會對建造業訓練局的收入帶來影響。因此，我們認為即使在《建築物管理條例》中就採購合約加入類似的條文，也無法予以執行。

32. 儘管這樣，我們已經備悉委員所關注的問題。當局認為，業主如不滿意分拆合約的情況，可行使條例附表 3 第 1(2)段所述的權利，要求管理委員會主席召開特別業主大會，以討論有關的事宜。

繼續聘用現有承辦商／供應商以提供供應品、貨品和服務

33. 對於業主決定繼續聘用現有承辦商／供應商以提供供應品、貨品和貨物時，招標規定可否予以豁免一事，委員的意見不一。

關於這問題，政府的意見維持不變，就是只要有關決定是在業主大會上藉決議通過，業主便可自行選擇重新招標，或繼續聘用現有承辦商／供應商。

34. 我們之前曾用“續訂合約”一詞。不過，該詞可能隱含業主根據原合約的條款及條件與同一承辦商／供應商續訂合約的意思，而這個含義有違我們的原意，即業主可在訂立其後的合約時向承辦商／供應商爭取更有利的合約條款及條件，因此，我們已不再使用“續訂合約”一詞。我們在草擬全體委員會審議階段修正案時會顧及這點。

採購法律服務

35. 委員詢問，法律服務可否以招標方式採購。我們曾就市場上的慣常做法徵詢多位法律專業人士。雖然以公開招標方式採購法律服務並不是常見的做法，但多位法律專業人士均認為可就有關的法律服務向法團提供每小時／每日收費率(可設定上限)或一筆過費用的報價資料，以便法團作出考慮。

36. 此外，部分委員認為業主應獲告知法團是否涉及訴訟。我們也同意業主絕對有權知道法團是否涉及任何訴訟，並有權發表意見；不過，實行這項建議可能會有實際困難。根據條例第 18 條，法團的職責包括：使公用部分和法團財產維持良好合用的狀況，並保持清潔；遵照命令或要求就公用部分進行某項工作，以及採取一切合理必需的措施，以執行公契載明有關建築物的控制、管理、行政事宜的責任。在履行上述法定職務時，法團難免會提出訴訟或被起訴，例如就

業主欠交管理費提出訴訟、向法院申請命令強制業主清拆僭建物，以及申請強制令以令業主遵從公契條款等。假如條例規定，每當法團展開法律行動或被起訴時均須召開業主會議，可能會令管理委員會面對實際困難。我們認為管理委員會作為業主委任的代表，一般應獲授權處理這些較為常見或輕微的大廈管理事宜。

37. 條例現已載有條文，訂明法團如委任會計師，不論其收費如何，有關的委任必須在業主大會上通過。我們認為在委任律師時也可同樣採用這項安排。因此，我們建議擴大條例第 18(2)條的涵蓋範圍，以訂明法團可藉由業主大會通過的決議酌情聘用律師及大律師。

38. 現時大多數的法團已聘用法律代表，以提供有關大廈管理方面的一些基本服務，例如：出席管理委員會或業主會議，就大廈公契及《建築物管理條例》提供意見等等。法團如須就上文第 36 段所述的一些較為常見或輕微的大廈管理問題進行法律行動，很可能會委聘同一律師作為法律代表(不論是否須額外支付費用；有時一般律師費已涵蓋若干涉及訴訟的法律服務)，對法團的財政影響不會太大。業主也可以通過管理委員會的會議記錄(條例規定會議記錄須在會議日期起計 28 天內在大廈當眼的地方展示)，得知這些常見和輕微的訴訟事宜。不過，根據我們的建議，如果法團須進一步徵詢另一名律師的意見，或須由律師委託大律師在法庭代表法團，則不論法律費用多少，均須召開業主大會以通過該項委任。我們認為這項建議可為業主提供更大的保障，同時也確保法團得以順利運作。

“緊急事宜”清單

39. 我們已應要求擬備兩份“緊急事宜”清單的樣本，以供委員考慮(見附件)。

徵詢意見

40. 條例中有關採購的規定涉及一些非常複雜的法律問題。現請委員就上述建議提供意見。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加入有關的條文。

民政事務總署

二零零六年四月

緊急事宜清單 (A)

凡管理委員會主席認為緊急的事宜，而此等事宜必須：

- (1) 與建築物食水供應、電力供應、氣體供應、升降機/扶手電梯安全、消防安全、排污/排水系統或樓宇結構安全的緊急維修有關；或
- (2) 是為保障公眾安全而進行的緊急維修。

凡法團藉業主大會通過決議所批准的認可人士認為緊急的事宜，而此等事宜必須：

- (1) 與建築物食水供應、電力供應、氣體供應、升降機/扶手電梯安全、消防安全、排污/排水系統或樓宇結構安全的緊急維修有關；或
- (2) 是為保障公眾安全而進行的緊急維修。

凡法團藉業主大會通過決議所指定的一名或多於一名業主（例如：主席、副主席和秘書）或其他人士（例如：管理公司）認為緊急的事宜，而此等事宜必須：

- (1) 與建築物食水供應、電力供應、氣體供應、升降機/扶手電梯安全、消防安全、排污/排水系統或樓宇結構安全的緊急維修有關；或
- (2) 是為保障公眾安全而進行的緊急維修。

緊急事宜清單 (B)

- (1) 因任何意外或緊急情況而導致建築物食水供應中斷
- (2) 任何意外或緊急情況而導致建築物的電力供應中斷
- (3) 任何意外或緊急情況而導致建築物的氣體供應中斷
- (4) 任何意外或緊急情況而導致建築物排污系統、排水系統或污水處理系統的狀況對其他業戶、住客或公眾造成滋擾
- (5) 任何意外或緊急情況而導致建築物的升降機及扶手電梯的狀況對其他業戶、住客或公眾的安全構成危險
- (6) 任何意外或緊急情況而導致建築物的消防裝置狀況對其他業戶、住客或公眾的安全構成危險
- (7) 任何意外或緊急情況而導致建築物的樓宇結構狀況對其他業戶、住客或公眾的安全構成危險
- (8) 任何意外或緊急情況而導致對公眾安全構成危險