



香港灣仔軒尼詩道 139 號
中國海外大廈 21 樓
民政事務局
民政事務局局長
(經辦人：民政事務總署助理署長
張馮泳萍女士，JP)

張馮泳萍女士：

《2005 年建築物管理(修訂)條例草案》

本人就上述《草案》提出下列問題及意見，請 貴局盡快作出澄清及回應：

委出管理委員會

1. 《草案》建議修訂第 3(1)(c)條，規定由總共擁有份數不少於 5%的業主委任召開該會議的業主。本人知悉民政事務總署會免費為某批不少於 5%的業主提供查冊紀錄；為防止濫用有關服務， 貴局會否考慮要求有關人士提供承諾如未能於合理時間召開業主大會或沒有未能召開的合理解釋的情況下，該人士須負責某款額的行政費。
2. 為避免濫用有關查冊紀錄服務，總署會否要該人士於合理時候內交還查冊紀錄？
3. 本人亦知悉如總署提供上述查冊紀錄後，總署一般不會再度提供有關服務。為鼓勵組織業主立案法團，總署會否於合理時候內再向不少於 5%的業主提供查冊紀錄？
4. 《草案》建議修訂第 3(2)(b)條，規定獲總共擁有份數不少於 30%的業主支持委出管理委員會。請 貴局澄清「不少於 30%的業主支持」是指(1)支持的業主比不支持(反對及棄權)的業主多出不少於 30%份數，或(2)佔多數票支持的業主不少於 30%份數(不論多出反對及棄權的業主的份數為何)？
5. 《草案》建議加入第 3(4)(b)條(包括第 3A(3B)(b)、4(6)(b)及 40C(5)(b)條)，規定會議通知「須」指明擬在會議上提出的決議，尤其是委出管理委員會的決議。請 貴局澄清如會議通知欠缺某項決議，該欠缺的決議是否不可以於業主大會表決？如是的話，總署會否為召集人提供擬備必要決議項目的會議通知樣板？
6. 《草案》建議加入第 3(7)條(包括第 3A(3E)、4(9)及 40C(8)條)，規定根據本條召開的業主會議「須」由召集人主持。請 貴局澄清如召集人認為有需要的話，該召集人可否代他主持業主會議？如 貴局認為可以的話，第 3(7)條(包括第 3A(3E)條)是否需要修改？

7. 《草案》建議加入第 3(8)條(包括第 3A(3F)、4(10)及 40C(9)條)，規定根據本條召開的業主會議的法定人數為業主人數的 10%。請 貴局澄清如會議進行中的法定人數少於業主人數的 10%，有關會議是否不可以繼續進行？如不可以繼續進行的話，主持人可否宣布會議中止待續？

8. 《草案》建議加入第 3(10)條(包括第 3A(3H)、4(12)及 40C(11)條)，規定委任代表的文書「須」符合附表 1A 表格 1 所列的格式。請 貴局澄清及回應：

- (a) 有關格式是否唯一的格式及不可以作出修改；
- (b) 有關格式沒有限制代表須支持或不支持有關決議而可能為代表所濫用，該格式需否作出修改；
- (c) 如有關業主(如有 2 人或更多於 2 人是某份數的共同擁有人，指同一共同擁有人)發出多於一份委任代表的文書，而其委任的代表不同(甚至支持或不支持的指示亦不同)；在如此情況下，哪一份委任代表的文書具有效力？(如以最後簽署的文書具有效力)由於很難決定哪一份文書為最後簽署者，請 貴局考慮是否應將有關事宜盡快通知有關業主及在不限制有關業主親自投票的情況下，所有文書不具效力。

9. 貴局於立法會參考資料摘要第 42 條表明，單靠修訂條例不足以令條例適用於獨立屋宇的屋邨。但是，第 5 條提述的 *Siu Siu Hing* 案所指的由 18 個地段(每地段分為 3 份不可分割份數)的屋邨卻可組成立案法團。請 貴局澄清條例(修訂前後)適用於下述哪一類型屋邨：

- (a) 由單一地段、單一公契及擁有不可分割份數的業主組成的屋邨；
- (b) 由多於一幅地段、單一公契及擁有不可分割份數的業主組成的屋邨；
- (c) 由單一地段、多於一份公契及擁有不可分割份數的業主組成的屋邨；
- (d) 由多於一幅地段、多於一份公契及擁有不可分割份數的業主組成的屋邨；
- (e) 由多於一幅地段、單一公契及擁有可分割份數的業主組成的屋邨；及
- (f) 由多於一幅地段、多於一份公契及擁有可分割份數的業主組成的屋邨。

10. 於修訂條例生效後，上述 *Siu Siu Hing* 案所指的立案法團會否不受影響？

11. 另外，由單一地段、單一公契及擁有不可分割份數的業主組成的屋邨是否可以組成多於一個立案法團？

對管理委員會委員的保障

12. 《草案》建議加入第 29A 條，規定管理委員會委員如真誠地行事，則無須承擔個人法律責任。請 貴局澄清「真誠地」的定義。

13. 根據附表 3 第 1(2)段，在不少於 5%的業主要求下，管理委員會主席須在收到要求後 14 天內，就業主所指明的事宜召開法團的業主大會。假如該主席於收到要求後召開管理委員會，而管理委員會決議不召開業主大會；該主席、秘書(根據附表 3 第 2(1)段，秘書須發出會議通知)或委員須否承擔個人法律責任？

公契經理人

14. 《草案》建議修訂第 34D(1)條，加入公契經理人的定義。請 貴局澄清，如於某屋邨的公契經理人根據公契終止委任後重新為法團委任為經理人；該經理人，作為仍是公契指明管理該建築物的人，是否仍為條例所指的公契經理人？

管理委員會組織、法團會議及其程序

15. 《草案》建議修訂附表 2 及 3，加入第 10A 及 6A 段，規定如有關人士以書面要求法團向他提供會議紀錄的副本，則秘書在收取管理委員會釐定的合理的複印費後，須將副本提供給該人。請 貴局澄清，如秘書拒絕提供副本時，有關人士可如何追究？

16. 《草案》建議修訂附表 3，修改第 2(1)段，規定管理委員會秘書須在法團會議日期至少 14 天前，向每一名業主及租客代表(如有的話)發出會議通知。但是，由於業主會議不可能在沒有管理委員會同意下舉行，管理委員會主席(根據附表 3 第 1(2)段)召開業主大會及秘書(根據第 2(1)段)發出會議通知的法定規則似乎並不完全協調。

17. 同時，第 1(1)(c)段規定管理委員會須就管理委員會認為恰當的事宜隨時召開法團的業主大會。因此，管理委員會可於不少於 5%的業主要求召開的業主大會的日期前一天召開另一業主大會，造成混淆。

18. 請 貴局考慮是否可以就上述問題作出相關修訂？

每年預算及帳目

19. 《草案》建議修訂附表 5 及 6，修改第 6 及 3 段，規定如有關人士以書面要求法團向他提供任何預算及帳目的副本，則司庫在收取管理委員會釐定的合理的複印費後，須將副本提供給該人。請 貴局澄清，如司庫拒絕提供副本時，有關人士可如何追究？

公契的強制性條款

20. 《草案》建議修訂附表 7，修改第 1(7)及 2(5)段，規定如有關人士以書面要求經理人向他提供任何預算草案、預算或修訂預算或，帳簿或帳項紀錄及任

何收支表或資產負債表的副本，則經理人在收取合理的複印費後，須向該人提供副本一份。請 貴局澄清，如經理人拒絕提供副本時，有關人士可如何追究？

21. 《草案》建議修訂附表 7，修改第 3(1)及 4(3)段及加上 3(1A)及 4(3A)段，規定經理人須開立和維持一個有利息的戶口，而只將該戶口用於建築物管理方面。假如銀行因經濟關係而不能提供有利息(甚至負利息)的戶口時，經理人將如何履行法律規定？

業主會議主持

22. 《草案》建議修訂附表 8 第 8(b)段，規定業主會議總共擁有份數不少於 5%的業主召開。但是，第 12 段規定業主會議「須」由業主委員會主席主持。由於根據第 8(b)段召開的業主會議很可能與業主委員會的利益有所抵觸，請 貴局考慮修訂第 12 段容許根據第 8(b)段召開的業主會議由其他人主持。

濫用多數票機制

23. 除第 3(2)(b)及 10(1)(b)條和附表 7 第 7(1)及 5A(b)段等另有規定外，業主會議和管理委員會會議等均以多數票通過有關決議。有關規定容許操控多數票的業主等通過不合理的決議；請 貴局考慮是否可以引入「合理」準則以防止濫用多數票機制？

修改公契

24. 請 貴局澄清，如某法團認為須要修改其公契內某些條款，是否需要所有業主簽署有關契約？如是的話，要求所有業主簽署有關契約於現實上是接近不可能的事。 貴局是否可以就上述問題考慮作出相關修訂？

經理人的發牌制度

25. 由於大廈管理委員會委員大多不是專業人士，更新不是全職管理大廈；因此，管理委員會委員須考慮聘請經理人管理大廈。假如經理人沒有及時建議法團作出有關行動(例如清拆潛建物)，造成損害而需法團負責的話，實屬不幸。又假如法庭就該損害而需經理人作出某程度的負責，而經理人通過破產或清盤逃避責任，加重法團的不幸。因此，請 貴局考慮加入經理人的發牌制度的規定；亦請考慮作為發牌條件之一，經理人須向法團提供某數額的銀行保證。

請 貴局盡快作出澄清及回應。

立法會議員蔡素玉
2005 年 5 月 25 日

副本送：《2005 年建築物管理(修訂)條例草案》委員會各委員