

立法會秘書處申訴部
自2000年10月至2005年3月處理
有關《建築物管理條例》的檔案摘要

2005年建築物管理 (修訂)條例草案 有關建議部分	條例有關部分	申訴事項及意見	跟進行動
I. 委出管委會	附表 3 法團會議及其程序	<p>(1) 投訴屋邨管理委員會選舉程序混亂，當中涉及的問題包括：</p> <p>(a) 部分管理委員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>(b) 在選舉管理委員會主席、秘書及司庫時並沒有進行提名程序。</p> <p>(2) 投訴屋邨業主立案法團未有按《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法團的業主大會。</p>	<p>秘書處已將意見轉交民政事務委員會轄下的《建築物管理條例》檢討工作小組委員會討論。</p> <p>議員告知申訴團體需交由土地審裁處作出裁決。</p>

(備註：秘書處申訴部於 2000 年 10 月至 2005 年 3 月期間，共接獲 16 宗有關《建築物管理條例》及相關事項的個案，提出的申訴事宜及意見共有 28 項。至於個別業主與法團或委員之間的糾紛的個案，由於不屬立法會申訴制度所處理的事宜，故並不包括在上述檔案摘要之內。)

2005年建築物管理 (修訂)條例草案 有關建議部分	條例有關部分	申訴事項及意見	跟進行動
委出管委會	附表 3 法團會議及其程序	<p>(3) 投訴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>(4) 要求澄清《建築物管理條例》附表2(管理委員會組織及工作程序)及附表3(法團會議及其程序)的規定。</p>	<p>議員要求民政事務總署尋求法律意見，和要求有關的民政事務處倘若在出席屋邨業主周年大會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理委員會委員之外，會後向有關法團補發函件，重申該處觀察到不妥善之處。 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理委員會會議時，能夠加強向法團主席提供的協助和意見。</p> <p>秘書處已向申訴團體轉達政府當局作出的澄清。</p>

2005年建築物管理 (修訂)條例草案 有關建議部分	條例有關部分	申訴事項及意見	跟進行動
II. 業主委任代表	附表2 管理委員會組織 及工作程序 附表3 法團會議及其程 序	(1) 投訴業主立案法團選舉大會的程 序不妥善，包括發出通知書的時間 及安排收集授權書、編定候選人排 名次序選舉表格的設計、及在選舉 大會會議進行中不准業主提問、未 能解釋選票無效，及選舉秘書和司 庫的程序安排等。	由於在當日的選舉中，確有部分程 序(如每輪重新編排候選人的號碼) 產生混淆，議員請房署及有關管業 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 選產生，非由大會選舉產生，此舉 違反了法例訂明秘書及司庫可由 非業主或非管委會委員擔任的規 定。議員將此事轉介土地註冊處處 長知悉，以便該處在審批有關業主 立案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 《建築物條例》，該處在成立業主 立案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，並隨即批 准有關業主立案法團的註冊申請。

2005年建築物管理 (修訂)條例草案 有關建議部分	條例有關部分	申訴事項及意見	跟進行動
業主委任代表	附表3 法團會議及其程序	<p>(2) 公共屋邨居民投訴管業處在未經批准便自行開啟收集授權書的箱，並進行點票程序，亦質疑管理處所收集的授權書的真確性。故建議取消授權書的設立，修改《建築物管理條例》及要求民政事務處加強監察周年大會的會議安排及程序。</p> <p>(3) 認為民政事務處代表應擁有權力查核業主或其委託人的身份，和審核委任文書是否可以接受。</p> <p>(4) 由於授權書可能被濫用或是偽簽的，以致影響業主大會的投票結果。因此建議取消授權書。</p>	<p>議員與政府當局舉行個案會議，政府代表在會議席上解釋有關收取授權書的程序，而管業處亦交代了收集授權書的過程。</p> <p>秘書處已將意見轉交民政事務委員會轄下的《建築物管理條例》檢討工作小組委員會討論。</p> <p>秘書處已將意見轉介予民政事務委員會轄下的《建築物管理條例》檢討工作小組委員會。</p>

2005年建築物管理 (修訂)條例草案 有關建議部分	條例有關部分	申訴事項及意見	跟進行動
III. 終止委任經理人	第VIII部 歸於土地審裁處 的司法管轄權	(1) 投訴管理公司就業主籌組立案法團一事採取不合作態度，及《建築物管理條例》並無訂立有關監管管理公司運作的機制。	政府當局回應時澄清，《建築物管理條例》第34E(2)(a)條及該條例附表7的條文，均對大廈業主及經理人(即當時為有關建築物的公契的執行而管理該建築物的人)具約束力。此外，該條例第45條所訂明的土地審裁處司法管轄權，亦適用於經理人。故此，倘管理公司是該條例所指的經理人，而其工作表現違反大廈公契的有關條文，則該大廈的業主除可要求有關的經理人按合約辦事外，亦可考慮向土地審裁處申請聆訊。
IV. 法團及經理人的採購	第VIA部 公契 第IV部 與法團有關的條文	(1) 管理公司未經招標便聘請某廣場為技術顧問及俱樂部顧問，這做法違反《建築物管理條例》及公契，而條例也沒有說明如何懲罰違規的人士。 (2) 認為應訂立招標規則和程序，予以業主大會就有關事項進行招標及決議。另外，所有工程項目包括金額等資料必須書面公開，而涉及10萬元以上的工程項目必須經業主大會通過。	秘書處已轉介予民政事務委員會轄下的《建築物管理條例》檢討工作小組委員會。 秘書處已將意見轉交民政事務委員會參閱。

2005年建築物管理 (修訂)條例草案 有關建議部分	條例有關部分	申訴事項及意見	跟進行動
V. 法團及經理人的財政安排	<p>第VIA部 公契</p> <p>附表7 第2(5)(b)段</p>	<p>(1) 認為《建築物管理條例》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。</p> <p>(2) 指出附表7第2(5)(b)段(公契的強制性條款)的立法原意是讓業主可查閱全部與大廈帳目有關的文件，包括一切單據、發票、憑單及收據等。若業主不能向經理人查閱所有有關文件，業主便不能監察帳目及監察樓宇的維修和管理情況。建議修訂該條例附表7第2(5)(b)段，明確規定業主可索閱有關帳目的一切文件。</p>	<p>秘書處已轉介予民政事務委員會轄下的《建築物管理條例》檢討工作小組委員會。</p> <p>政府回應時表示，現行條例已規定經理人須准許業主查閱帳簿或帳項紀錄及收支表或資產負債表；及向業主提供所要求的紀錄或上述文件的副本。此外，政府會建議：</p> <p>(a) 加強附表7第3及第4段對物業管理公司的規定。業主存放於經理人的管理費，減去經理人酬金後，餘下款項均為業主所有。政府會在條例中訂明，經理人須就管理大廈所收取的款項開立以法團為戶名的獨立戶口，確保經理人把收到有關法團事務的管理費存入獨立的銀行戶口內；及</p> <p>(b) 在附表7第2(2)段加入條文，規定經理人除了就每段期間擬備收支概算表之外，也須同時擬備資產負債表，以說明在該期間結束時的資產情況。</p>

2005年建築物管理 (修訂)條例草案 有關建議部分	條例有關部分	申訴事項及意見	跟進行動
VI. 民政事務局局長轉授權力和職責	附表 2 管理委員會組織及工作程序	要求澄清民政事務處代表出席業主立案法團管理委員會的角色及立場。	秘書處已將意見轉致民政事務總署及房屋署。
VII. 其他 (i) 公契的條款	第 VIA 部 公契	<p>(1) 私人屋苑業主投訴發展商及其附屬的管理公司擁有大部分的業權份數，但繳交的管理費卻相對上少。相反來說，業主擁有的業權份數少，但繳交的管理費為多。故建議修改《建築物管理條例》，以保障業主的利益。</p> <p>(2) 管理公司在無須繳交任何費用下而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。</p> <p>(3) 香港房屋協會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，即將屋苑的所有康樂設施劃入公用地方，以致出售住宅的單位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>秘書處已轉介予民政事務委員會轄下的《建築物管理條例》檢討工作小組委員會。</p> <p>秘書處已轉介予民政事務委員會轄下的《建築物管理條例》檢討工作小組委員會。</p> <p>為避免日後在設計此類混合式屋苑時再產生同樣錯誤，議員將申訴團體的意見轉介立法會房屋事務委員會作跟進討論。</p>

2005年建築物管理 (修訂)條例草案 有關建議部分	條例有關部分	申訴事項及意見	跟進行動
<p>(ii) 管理權的移交</p> <p>(iii) 業主大會</p>	<p>第VIII部 歸於土地審裁處的司法管轄權</p> <p>附表3 法團會議及其程序</p>	<p>(4) 業主立案法團管理委員會雖已進行改選，惟上屆管理委員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，以致新一屆管理委員會無法接管業主立案法團的事務。</p> <p>(5) 投訴周年大會延遲了1小時45分才開始，《建築物管理條例》沒有列明有關流會的規定。</p> <p>(6) 政府應制訂完善指引，並改善以下數點：(a)各區民政事務處並無監管業主立案法團的職能；(b)法例中有法則而無罰則；(c)《建築物管理條例》並無訂明標準的會議程序；及(d)將各區民政事務處印製的標準表格列為工作守則。</p>	<p>議員向申訴團體解釋，業主立案法團的交接事宜必須循法律途徑解決，故議員在有關方面不能提供協助。土地審裁處其後就有關訴訟作出裁決，並裁定新一屆的管理委員會屬合法的管理委員會，並取代上屆的管理委員會。</p> <p>議員已與政府當局舉行個案會議，並建議政府在修訂《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，或者訂定在這方面的指引，以免費時失事。</p> <p>政府回應時表示：(a)法例並無賦予各區民政事務處監管的權力，因此該處只可協助調停爭議；(b)政府建議修訂《建築物管理條例》時已在條文中加入罰則；(c)政府會考慮訂立標準的會議程序守則，供法團參考；及(d)各區民政事務處提供的範本只供參考，有關人士可按實際情況予以修訂，以符合需要。秘書處已將該等意見轉交立法會民政事務委員會參考。</p>

2005年建築物管理 (修訂)條例草案 有關建議部分	條例有關部分	申訴事項及意見	跟進行動
<p>(iv) 業主大會及房屋署的投票政策</p> <p>(v) 土地審裁處的效用</p> <p>(vi) 工作守則及罰則</p>	<p>附表 3 法團會議及其程序</p> <p>附表 10 由審裁處聆訊及裁決的指明法律程序</p> <p>第VII部 雜項</p>	<p>(7) 投訴屋邨業主立案法團未有按《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法團的業主大會。</p> <p>(8) 房屋署作為管理委員會委員之一，未有遵照法例的要求投票支持召開業主大會。</p> <p>(9) 不滿房屋署代表在屬“租者置其屋”的屋邨的業主周年大會上沒有採取中立的投票政策。</p> <p>(10) 認為土地審裁處未能發揮調解機制的實際效用。</p> <p>(11) 要求當局將第44條所述由主管當局所發出的工作守則納入管理委員會的職責，並規定管理委員會必須根據該守則辦事，否則便須受罰。</p>	<p>土地審裁處裁定法團主席須召開業主大會。</p> <p>秘書處要求房屋署作出檢討，並於日後必須依足《建築物管理條例》的規定行事。</p> <p>秘書處已將意見轉交民政事務委員會轄下的《建築物管理條例》檢討工作小組委員會討論。</p> <p>秘書處已將意見轉交民政事務委員會轄下的《建築物管理條例》檢討工作小組委員會討論。</p> <p>秘書處已將意見轉交民政事務委員會參閱。</p>

2005年建築物管理 (修訂)條例草案 有關建議部分	條例有關部分	申訴事項及意見	跟進行動
(vii) 加重罰則	40A	(12)不滿一些業主立案法團的賬目混亂，而過往所保存的紀錄又不齊全，致令業主難以查賬。甚至乎當業主立案法團表示遺失了部分賬目紀錄，業主也無從監管。一些業主立案法團在未獲得業主大會通過便收取基金。批評民政事務總署監管不力。因此，建議政府當局在40A(主管當局或獲授權人的權力)條文下應加重一些罰則，以懲罰有關人士。	秘書處已將意見轉介予民政事務委員會轄下的《建築物管理條例》檢討工作小組委員會。
(viii) 設立檢控基金	—	(13)當局須授權予指定的政府部門就違例事項進行檢控，並建議仿倣破產基金設立一個檢控基金，由全港私人大廈每月在管理費中抽取一定百分比的金額撥交有關基金，以支付檢控所需的費用。	秘書處已將意見轉交民政事務委員會參閱。

2005年建築物管理 (修訂)條例草案 有關建議部分	條例有關部分	申訴事項及意見	跟進行動
(xi) 成立仲裁 機制	—	(14) 若果業主不滿意業主立案法團而提出訴訟，個人需要支付龐大的訴訟費，但業主立案法團則可運用在大廈所收取的費用而支付訴訟費。此舉對業主不公，建議政府成立仲裁機制，在大廈管理費中抽取某百分率，以支付該制度在運作時所需的費用。	秘書處已將意見轉介予民政事務委員會轄下的《建築物管理條例》檢討工作小組委員會。

立法會秘書處

申訴部

2005年5月27日

g:\Cap344(2005).doc