

## 《2005年建築物管理(修訂)條例草案》委員會

## 政府就委員的建議／意見所作的綜合回應

關注事項和意見	委員的建議	政府的回應
<b>A. 委出管理委員會 (管委會)</b>		
《建築物管理條例》(條例) — 第 3(2)條及附表 2 第 1、2(1)、5(2)、12 段		
《2005年建築物管理(修訂)條例草案》(條例草案) — 第 4(b)、23(c)、23(d)(i)、23(g)(ii)、36 條		
<p>A1. 政府建議強制規定業主在委出管委會時須依循條例所載的程序行事，而非遵從公契；部分委員對這項建議表示關注。</p>	<p>(a) 如公契已就委出管委會的事宜訂明清晰、公平的程序，政府應容許業主按照有關的公契條文行事。</p> <p>(b) 除非公契內的有關係文明顯是不公平或有欠妥善，否則政府不應一刀切地訂立強制性規定。</p> <p>(c) 條例應詳細訂明有關的機制，規定業主須在為委出管委會而召開的業主會議上藉決議選擇是否受法定制度規管，從而讓現時根據公契條文委出的管委會可按業主</p>	<p>- 根據法院的裁決，除非大廈的公契特別指明該大廈的管委會乃根據條例第 3 條委出，否則公契所指的委員會並不是條例所指的管委會。</p> <p>- 因此，公契中有關委員會的組成的條款，只適用於公契指明的委員會。</p> <p>- 現行條例並未訂明管委會的組成。只要管委會委員是在業主會議上從業主當中委任的，便已符合附表 2 第 2(1)及第 5(2)段所載的規定，而有關的委任即屬有效。</p>

關注事項和意見	委員的建議	政府的回應
	的意願繼續運作。	
條例 — 第 5(4)條及附表 2 第 2 段		
條例草案 — 第 4(c)、5(c)、6(b)、7、8、19(d)、23(d)(i)條		
A2. 委員對委出管委會的業主會議議程表示關注。	<p>(a) 現行條例第 5(4)條規定，根據第 3、3A、4 和 40C 條召開的會議的通知，須指明(a)會議日期、時間、地點；及(b)擬提出的決議，尤其是委出管委會的決議。委員就“尤其是”一詞提出疑問，質疑如果決議與委出管委會事宜無關，可否在這類仍未成立業主立案法團(法團)的業主會議上提出。</p> <p>(b) 政府應研究是否必須在委出管委會的業主會議上，一併委任管委會主席、秘書及其他委員，而在這方面又可否作出彈性安排。</p>	<p>- 關於(a)項的建議，我們<b>建議</b>修訂有關條文，規定會議通知須指明的決議，只與分別根據第 3、3A、4 和 40C 條委出管委會以及成立法團有關。此舉可讓業主在會議上通過委出管委會的決議，以及其他相關事項的決議，例如管委會的成員人數和組成，以及法團的名稱和註冊地址等。</p> <p>- 關於(b)項的建議，擬議修訂的附表 2 第 2 段說明，在根據第 3、3A、4 或 40C 條召開的業主會議上，在委出管委會後，業主須籍由親自投票或委派代表投票的業主以多數票通過決議，委任管委會委員以及主席、秘書和司庫。根據這項規定，管委會主席、秘書及其他委員的委任事宜顯然須在委出管委會的業主會議上一併作出。</p>

關注事項和意見	委員的建議	政府的回應
<p>A3. 部分委員關注到民政事務總署如何確保：</p> <p>(a) 業主在使用免費查冊服務後，會向民政事務總署交還土地查冊紀錄；</p> <p>(b) 業主不會利用查冊紀錄作商業用途；</p> <p>(c) 該等土地查冊紀錄載有最新的資料。</p>	<p>(a) 政府應訂立罰則，對那些未能在限期前向有關的民政事務處交還紀錄或擅用有關紀錄所載資料作商業用途的人士作出懲罰。</p> <p>(b) 政府應確保向業主提供的業主紀錄載有最新的資料。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 民政事務總署會要求申請豁免查冊費的業主簽訂承諾書，承諾無論法團能否成立，都會在 60 天內向有關的民政事務處交還查冊紀錄(獲有關的民政事務專員延長期限者除外)。</li> <li>- 業主同時必須承諾，該等查冊紀錄只供成立法團之用，不會作其他用途。</li> <li>- 承諾書對業主具有法律約束力。業主如未能遵從承諾書的條款，政府可對他們提出民事訴訟。</li> <li>- 民政事務總署無法保證所提供的土地查冊紀錄載有最新的資料，原因如下： <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) 根據《土地註冊條例》(第 128 章)的規定，文書只須在簽立後的 1 個月內於土地註冊處註冊。</li> <li>(b) 召集人須至少在業主會議日期 14 天前向土地註冊處取得查冊紀錄。</li> </ul> </li> </ul>

關注事項和意見	委員的建議	政府的回應
		<p>(c) 假如首批業主在業主會議上未能委出管委會，其後又有業主擬召開另一次業主會議，則早前取得的查冊紀錄，便不能反映自土地註冊處發出該等紀錄後可能出現的業權轉變情況。</p> <p>關於這點，我們有向有關的業主解釋清楚。</p>
條例 — 第 3、3A、4、40C 條及附表 2 第 2 段		
條例草案 — 第 4(c)、5(c)、6(b)、7、8、19(d)、23(d)(ii)條		
<p>A4. 助理法律顧問認為，沒有明確的條文訂明召集人可在根據第 3、3A、4 或 40C 條召開的業主會議委出管委會後，繼續主持會議，以便根據附表 2 第 2 段委任管委會委員。</p>		<p>我們<b>建議</b>修改新擬訂的附表 2 第 2(4)段，使新擬訂的第 3(7)、3A(3E)、4(9)及 40C(8)條(即有關會議須由召集人主持)的規定，適用於在根據第 3、3A、4 或 40C 條召開的業主會議上委任管委會委員。</p>

關注事項和意見	委員的建議	政府的回應
<b>B. 避免成立多於一個法團</b>		
條例 — 第 8 條		
<p>部分委員關注條例是否有足夠的保障，以防止同一幢建築物有多於一個法團成立。</p>	<p>(a) 條例第 8 條應予修訂，明文規定土地註冊處處長不可就同一幢建築物發出超過一份法團註冊證書。</p> <p>(b) 政府應考慮設立一個強制性調解機制，以處理因各批業主在不同時間召開委出管委員的業主會議而出現的糾紛。</p> <p>(c) 長遠而言，應修訂條例以賦權政府適當地介入，解決該類糾紛。</p>	<p>- 我們<b>建議</b>在條例第 III 部加入明確的條文，訂明土地註冊處處長不可就已具備有效公契的建築物，發出超過一份法團註冊證書。</p> <p>- 關於(b)項的建議，請參閱下文 M 部分有關“解決大廈管理糾紛的其他方法”。香港調解會及香港和解中心均認為，調解如要取得成功，涉及糾紛的各方必須自願參與調解。</p>
<b>C. 填補管委會的職位空缺</b>		
條例 — 附表 2 第 6 段		
<p>委員認為應設立更簡易的機制，讓法團可在管委會人數少於法定人數(即 50%)時填補管</p>	<p>(a) 管委會主席即使沒有收到不少於 5%業主的的要求，也應獲准召開業主會議，但有關的會議應純粹為</p>	<p>- 我們<b>建議</b>以條例附表 2 第 6(1B)段為藍本，擴大第 6(2)段的範圍，訂明如須填補管委會的臨時空缺，除了可由管委會委任之</p>

關注事項和意見	委員的建議	政府的回應
<p>委會的臨時空缺，而無須向土地審裁處提出申請。</p>	<p>了填補管委會的臨時空缺而召開。</p> <p>(b) 不足法定人數的管委會應獲准為填補管委會的臨時空缺而召開業主會議。</p> <p>(c) 主管當局可命令召開業主會議，以填補管委會的臨時空缺。</p> <p>(d) 可根據條例第31條向土地審裁處申請委任管理人的代理人名單應予擴大。</p> <p>(e) 就上述(b)和(c)項的建議而言，當局應訂明，如召開業主會議，誰有權決定和核實委託書是否有效。</p>	<p>外，也可由法團在業主大會上作出委任。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 我們也<b>建議</b>清楚訂明獲委任填補空缺的委員的任期。</li> <li>- 我們進一步<b>建議</b>擴大條例附表2第6段的範圍，就管委會委員的人數少於50%的情況訂定條文： <ul style="list-style-type: none"> <li>- 如主席仍然在任，他可召開業主會議，但有關的會議應純粹為了填補管委會的臨時空缺而召開。</li> <li>- 如主席已不在任，管委會餘下的成員可互選一人召開業主會議，但有關的會議應純粹為了填補臨時空缺而召開。</li> <li>- 在有關的特別業主會議上，不得討論其他事項。</li> <li>- 有關的特別業主會議的程序，必須符合條例附表3的規定。</li> <li>- 主席或負責召開業主會議的人有權</li> </ul> </li> </ul>

關注事項和意見	委員的建議	政府的回應
		決定和核實所收到的委託書是否有效。(請參閱下文 H3 有關“委任代表”部分。)
<b>D. 管委會委員所提交的聲明書</b>		
條例草案 — 第 9、23(f)(iii)條		
政府建議要求管委會委員提交聲明書，部分委員對此表示關注。	政府應考慮到可能有獲委任為管委會委員的人士拒絕提交聲明書。	我們 <b>建議</b> 在附表 2 第 4 段加入一個新的分段，訂明如管委會委員拒絕遵從有關聲明書的規定，便須停任委員。
<b>E. 管委會主席主持業主會議是否恰當</b>		
條例 — 附表 3 第 3(1)段		
條例草案 — 第 24(d)(i)條		
有委員認為，如出現利益衝突的情況，管委會主席應避免主持業主會議。	出席業主會議的業主如通過決議，決定管委會主席因有直接利益衝突而不應主持會議，則有關的會議應由副主席或秘書主持。如副主席和秘書都不能主持會議，則由出席會議的業主選出一人主持會議。	我們對這項建議有所保留：  - 現行的安排至今並無引起重大問題。  - 再者，《公司條例》(第 32 章)也沒有明文規定董事局主席須在何種情況下避免主持股東大會。

關注事項和意見	委員的建議	政府的回應
<b>F. 業主要求管委會主席召開法團業主大會的權利</b>		
條例 — 附表 3 第 1(2)段及第 40B(1)條		
<p>F1. 委員關注主席拒絕根據條例附表 3 第 1(2)段召開業主會議的問題。</p>	<p>有關業主應獲准向主管當局申請命令，要求建築物經理人必須在合理期間內召開業主會議。當局也應確定條例第 40B(1)(b)條是否適用於這種情況。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 除條例附表 3 第 1(2)段的現行規定外，我們<b>建議</b>另行訂明確實舉行業主大會的期限。我們<b>建議</b>業主大會應在收到業主要求後的 35 天內舉行。</li>   <li>- 條例第 40B(1)條訂明，當主管當局覺得有下述<u>所有</u>情況，可考慮命令管委會在合理期間內委任建築物管理代理人管理該建築物： <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) 該建築物在當其時是沒有人管理的；</li> <li>(b) 其管委會於任何要項上在相當程度上沒有履行條例第 18 條所訂的法團的職責；及</li> <li>(c) 其佔用人或業主因(a)及(b)段提及的情況而處於或可能處於危險境況。</li> </ul> <p>因此，上述條文並不適用於主席拒絕召開業主會議的情況。</p> </li> </ul>



關注事項和意見	委員的建議	政府的回應
<p>F2. 有委員關注到，一些業主可能濫用要求管委會主席召開業主會議的權利。</p>	<p>(a) 應設立一個非司法機制，以裁定業主是否有合理的理由提出要求，而管委會主席如因拒絕召開業主會議而在民事訴訟中被起訴，該項裁決可為他提供保障。該項裁決應由各區民政事務專員作出。</p> <p>(b) 管委會主席可把案件交由法院裁決。如法院認為有關業主的行為等同濫用會議程序，可命令管委會主席無須召開業主會議。</p>	<p>- 有關(a)項的建議，我們認為由民政事務專員插手大廈管理事務，以決定業主是否有理由要求召開業主會議，並不恰當。這可能令法團與業主之間產生更多爭拗。</p> <p>- 有關(b)項的建議，我們擔心機制可能被管委會主席濫用，以避開在規定期限內應業主要求舉行業主大會。主席可表示已向法院提出申請，所以在聆訊之前無法召開業主會議，而聆訊則往往要在數個月後才進行。這樣會剝奪少數業主要求召開業主會議的權利。</p>
<p><b>G. 有關“多數”一詞的釋義</b></p>		
<p>條例 — 附表 2 第 2(1)、5(2)、6 段及附表 3 第 3(3)、3(4)段</p>		
<p>條例草案 — 第 23(d)(i)、23(g)(ii)條</p>		
<p>G1. 委員普遍認為，在委任管委會委員時採用過半數票的投票制度，在實行上會有困難。</p>		<p>鑑於在“過半數票”制度下，委任管委會委員時會出現實際問題，我們<b>建議</b>在條例中採用簡單或相對多數票制度(或稱“得票最多者當選”投票制)，以委任管委會成員。</p>

關注事項和意見	委員的建議	政府的回應
G2. 委員普遍認為，條例應清楚訂明如何計算在業主會議上投票的票數。		我們 <b>建議</b> 在條例附表 3 清楚訂明，棄權票和廢票不應計算在內。棄權票包括空白票，以及出席業主會議但沒有投票的票數。
G3. 委員關注競逐同一職位的獲提名人得票相同的問題。	條例應該訂明，競逐同一職位的獲提名人如得票相同，主持會議的人須按其抽籤的結果投決定票。	我們 <b>建議</b> 在委任管委會委員時，如兩名或以上的獲提名人同得最多票數，則主持業主會議的人須以抽籤的方式決定投票結果。中籤的獲提名人將視為獲得委任。這與《區議會條例》(第 547 章)的安排是一致的。
G4. 委員關注獲提名人數與管委會委員的人數相同的問題。	由當局研究可否藉業主會議上通過的決議認可委任這些獲提名人為管委會委員，而無須進行投票。	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 如要通過決議認可委任獲提名人為管委會委員，獲提名人便須獲得超過 50% 的票數 (這樣又會涉及過半數票投票制的問題)。如惟一的獲提名人無法取得超過 50% 的票數，有關的職位便會懸空，這對管委會的運作會造成實際困難。</li> <li>- 因此，我們<b>建議</b>如一個職位只有一個獲提名人 (即獲提名人數與管委會委員人數相同)，該獲提名人便會視為獲得委任。這與</li> </ul>

關注事項和意見	委員的建議	政府的回應
		《區議會條例》(第 547 章)的安排是一致的。
<b>H. 委任代表</b>		
條例 — 第 5(6)條、附表 3 第 4(2)、4(3)段及附表 8 第 14(1)、14(2)段		
條例草案 — 第 4(c)、5(c)、6(b)、19(d)、22、24(e)(ii)、24(e)(iii)、29(j)(i)、29(j)(ii)條		
H1. 委員對於委託書格式有不同的意見。	<p>(a) 有些委員建議容許業主在委託書上作出投票指示。其他委員並不同意，認為這樣做會令委託書變得過分複雜。</p> <p>(b) 有些委員建議讓業主彈性更改委託書的法定格式。但另有委員認為，給予業主彈性可能會引起更多爭議。</p> <p>(c) 如條例草案訂明的委託書獲得採用，相關指引應清楚述明法團不可就委託書的法定格式訂立任何額外規定，而委託書的格式也應</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 我們<b>建議</b>，業主不應獲准在委託書上作出投票指示或更改委託書的法定格式。</li> <li>- 在條例草案通過後，我們會進行廣泛的宣傳活動，讓市民更加了解修訂的條文。我們也會廣為宣傳委託書的法定格式。</li> </ul>

關注事項和意見	委員的建議	政府的回應
	公布周知。	
H2. 委員認為應採取措施，防止業主濫用委託書。	<p>(a) 有些委員認為業主應在擬議的法定委託書上提供額外資料，例如香港身份證號碼頭四個數字、聯絡電話號碼、簽署委託書的日期和時間、見證人的姓名和簽署，但有委員對這項建議有保留。</p> <p>(b) 管委會秘書須在收到業主遞交的所有有效委託書後，把回條放入有關業主的信箱，以示認收。</p> <p>(c) 管委會秘書須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，以供查閱。</p> <p>(d) 管委會秘書應在舉行業主會議日期當日起計 7 天內，在大廈的當眼處展示有關資料。秘書如沒有</p>	<p>- 我們<b>建議</b>在條例附表 3 中就業主會議訂明下列規定 -</p> <p>(a) 管委會秘書須在收到業主遞交的所有委託書後，在業主會議舉行之前把回條留在有關業主的單位內或放進有關業主的信箱，以示認收。認收回條應由秘書簽署。</p> <p>(b) 管委會秘書須在舉行業主會議的整段期間內，於舉行會議地點的當眼處，張貼已委任代表的單位資料，以供業主查閱。</p> <p>- 為委出管委會而根據第 3、3A、4 及 40C 條召開的業主會議上，上述的規定為召集人的責任。</p> <p>- 由於這項程序上的規定適用於所有業主會議，如不遵行這項規定，有關的業主或會</p>

關注事項和意見	委員的建議	政府的回應
	<p>這樣做，須負上責任，並應受到懲罰。</p> <p>(e) 如會議的投票結果受到質疑，而秘書未有在業主會議舉行之前張貼有關資料，法院就舉行有關業主會議是否有任何重大的不符規定之處作出決定時，會把這點考慮在內。</p> <p>(f) 如容許複製已張貼的資料或拍下該等資料的照片，則應在供業主和法團參考的指引內加以說明。</p> <p>(g) 如管委會秘書接獲由同一業主在同一天內簽署的兩份不同的委託書，則該兩份委託書均會變成無效。如這項安排獲得採納，則應納入供法團和業主參考的指引內。</p>	<p>訴諸法院，就會議的有效性提出質疑。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 為方便實施上文所建議的修訂，我們<b>建議</b>把送交委託書的時限增加至業主會議召開前 48 小時。</li> <li>- 關於(g)項的建議，如某業主委任了超過一名代表出席業主會議，則有效的委任應為該業主最後所作出的委任。如不清楚哪位是最後獲委任的代表，則須要求有關的業主澄清。如業主出席會議並親自投票，所有由他發出的委託書均會視作無效。</li> <li>- 我們對(h)項的建議有所保留。在一些大型屋苑，所收到的委託書數目可能超過一千份；而法團在一年內召開業主周年大會和一至兩個特別業主會議是非常普遍的情況，如大廈需要進行維修，甚至可能會舉行更多的會議。要求法團保存有關的委託書會為法團帶來很大的負擔。一些單幢式</li> </ul>

關注事項和意見	委員的建議	政府的回應
	(h) 法團須在舉行業主會議後，保存委託書一段時間，例如 1 年。	樓宇所收的委託書數目可能較少，但由於這些樓宇的法團通常沒有任何指定作貯存用途的公用地方，所以要遵從這個建議，個別管委會委員便須把委託書存放在家裡，這樣做會為他們帶來負擔。我們知道其實大多數管委會在有爭議時都會保存委託書。我們認為無須在法例中訂定有關規定，使之適用於所有法團。《公司條例》也未有訂立這樣的規定。
H3. 委員關注誰有權決定委託書是否有效的問題。	<p>(a) 條例應加入條文，訂明業主會議的主席具有最終權力，決定委託書是否有效。</p> <p>(b) 條例應清楚訂明誰應獲賦權在管委會主席缺席會議或管委會主席一職出缺的情況下，於會議舉行前決定有問題的委託書是否有效。</p>	<p>- 我們<b>建議</b>賦權管委會主席(如主席不在，則根據條例附表 3 第 3(1)段主持會議的人)，讓他決定有問題的委託書是否有效。</p> <p>- 至於為委出管委會而根據條例第 3、3A、4 及 40C 條召開的會議，我們<b>建議</b>賦予召集人該等權力。</p>

關注事項和意見	委員的建議	政府的回應
	<p>(c) 如法團擬委任專業人士協助核實委託書，政府應負責聯絡有關專業團體的主席，要求提供人選。</p> <p>(d) 出席業主會議的民政事務總署代表，應在核實委託書和處理有關糾紛方面擔當更加積極的角色。</p>	
H4. 委員關注到在法團延會之前交存的委託書是否有效。	擬議委託書應指明，除非已接獲由相同業主提交的新委託書，否則在延會之前交存的委託書仍然有效。	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 我們<b>建議</b>條例應明文規定，業主就原先會議所交存的委託書可在延會上使用，除非有關的業主撤回該委託書、遞交新委託書或作出明確的相反指示。</li> <li>- 我們也<b>建議</b>明文規定所有延會均須符合條例附表 3 的規定。</li> </ul>
<b>I. 對管委會委員的保障</b>		
條例草案 — 第 15 條		
I1. 部分委員指出，根據新擬訂的第 29A 條的規定，管委會委員如真誠地行事，便無須	管委會委員須真誠而且合理地行事，才可享有新擬訂的第 29A 條賦予的保障。	我們 <b>建議</b> 管委會委員必須證明自己真誠而且合理地行事，才可享有新擬訂的第 29A 條賦予的保障。

關注事項和意見	委員的建議	政府的回應
<p>承擔法律責任。他們認為有關的規定過於寬鬆。</p>		
<p>I2. 部分委員認為應擴大新擬訂的第 29A 條為管委會委員提供的保障範圍，使管委會個別委員的法定職責也受保障。</p>	<p>如果管委會主席純粹是因為管委會其他委員不予合作，以致未能遵守條例附表3第1(2)段的規定，應可獲得保障。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 對於擴大保障範圍使個別委員的法定職責也受保障的建議，我們有所保留。</li> <li>- 如果落實有關的建議，只要管委會委員表明自己是真誠而且合理地行事，根據條例認為自己權益收到侵害的一方便無法就該委員的作為或失責行為獲得補償。</li> <li>- 雖然按照判例法，根據條例附表 3 第 1(2)段而召開業主會議，是管委會主席而非管委會的責任，但也有判決顯示，法院在裁定主席有否違反法例時，會考慮各種不同的因素。</li> </ul>
<p>I3. 部分委員對因樓宇管理糾紛所引起的誹謗個案表示</p>	<p>(a) 擬議的樓宇事務審裁處在成立後應同時負責處理因樓宇管理糾紛</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 我們已把與擬議的樓宇事務審裁處有關的問題轉交房屋及規劃地政局考慮。</li> </ul>



關注事項和意見	委員的建議	政府的回應
關注。	<p>所引起的誹謗個案。</p> <p>(b) 政府應研究可否增訂條文，給予管委會委員豁免權，使他們不會因討論法團事務時所作的言論而遭受誹謗的控告。</p>	<p>- 我們對(b)項的建議有所保留：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 管委會委員執行大廈管理的職責時，須注意其個人言行。</li> <li>- 以這種方式豁免個別委員的民事或刑事法律責任，未免過於寬鬆。</li> <li>- 如果落實這項建議，公眾提出訴訟的權利便會在程序上受到禁制。</li> </ul>
<b>J. 採購規定</b>		
條例 — 第 20A 條及附表 7 第 5 段		
條例草案 — 第 13、28(e)條		
J1. 委員對不遵行法定採購規定的後果(特別是涉及採購合約是否有效)表示關注。	<p>(a) 委員大致上同意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，法院可就立約各方的權利和責任作出命令和指示。不過，委員認為在司法機制啓動前，應讓業主有機會決定是否履行合約。</p> <p>(b) 部分委員認為採購規定如未獲遵</p>	<p>- 我們<b>建議</b>制定以下的安排和程序，以供法團和業主處理沒有依循條例第 20A(2)條及新擬訂的第 20A(2A)條的採購合約：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) 採購合約不得僅因不遵行第 20A(2)和第 20A(2A)條的規定便屬無效。</li> <li>(b) 若採購合約未有遵行第 20A(2)和第 20A(2A)條的規定，業主可就此原因在法團業主大會上藉着以多數票通過的決議宣布該合約可使無效。</li> </ul>

關注事項和意見	委員的建議	政府的回應
	<p>行，採購合約應當作無效，但可藉在業主會議上通過的決議予以追認。不過，其他委員則認為採購合約只可在業主決定下可使無效。</p> <p>(c) 當合約被宣布無效，有關的承辦商應在按勞計酬的基礎上獲得賠償。委員其後同意，有關決定立約各方的法律責任的問題，並不屬於條例和條例草案的範疇，因此認為無須在條例加入設立有關機制的條文。</p> <p>(d) 當局應發出標準表格以供法團和建築物經理人於採購時使用。表格應訂明所有須予遵從的採購程序。</p> <p>(e) 當局應擬定手冊，載列新的採購</p>	<p>(c) 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)一些會在條例列出的因素後，就立約各方的權利和責任作出他認為適當的命令和指示，包括裁定採購合約無效或在法團要求時可使無效。</p> <p>- 為免引起不必要的訴訟，我們也<b>建議</b>在條例中加入條文，訂明採購合約不會僅因未能遵行工作守則(即第 20A(1)和第 20A(3)條)的規定而無效或可使無效。</p> <p>- 關於(f)項的建議，我們<b>建議</b>在條例第 20A 條加入條文，訂明為免產生疑問，任何人士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，除非新擬訂的第 29A 條適用於有關的情況，否則該人必須就有關的申索負上個人責任。</p>

關注事項和意見	委員的建議	政府的回應
	<p>規定和不遵行該等規定的後果，以供承辦商參考。</p> <p>(f) 當局可把不遵行採購規定的後果所涉及的民事法律責任，編纂為成文法則，並在條例中訂明。</p> <p>(g) 委員同意政府不宜在是次立法工作中，就蓄意不遵行法定的採購規定制定罰則，但認為政府應在落實建議的採購規定後，檢討是否需要制定罰則。</p> <p>(h) 政府應設立強制性調解機制，以處理因不遵行法定的採購規定而引發的糾紛。</p> <p>(i) 政府應規定建築物經理人把由法團支付採購費用的貨品及服務的採購收據正本存檔。</p>	<p>- 為了讓公眾更清楚了解修訂後的條例，我們會展開廣泛的宣傳計劃。此外，我們也會在條例草案通過後發佈顯淺易明德的指南，內容會包括經修訂的採購規定。</p>

關注事項和意見	委員的建議	政府的回應
<p>J2. 委員關注到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的責任。</p>	<p>(a) 條例應訂明，如在同一期間內簽訂不同合約，採購性質相同的供應品、貨品和服務，該等合約應視為單一份採購合約。</p> <p>(b) 條例應明文規定，純粹為了逃避遵行法定採購規定的責任而以人為的方式分拆採購合約，會令該等合約無效。至於合約是否以人為的方式分拆，可交由法院裁定。</p>	<p>我們<b>建議</b>，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，法院可就採購合約是否無效或在法團要求時可使無效一事，作出命令和指示；法院必須考慮案件各方面的情況，尤其是(但不限於)一些會在條例列出的因素，包括法團有否純粹為了逃避遵行第 20A(2)和第 20A(2A)條的規定而分拆採購合約。</p>
<p>J3. 對於應否准許業主無須進行招標而繼續使用現有的服務，委員有不同的意見：</p> <p>(a) 有些委員認為，只要由業主在業主會議上就是否繼續使用現有的服務作出決定，便無須進行招標。</p>	<p>如繼續聘用現有承辦商／供應商可獲豁免進行招標，當局應規定業主須在法團業主大會上明確決議豁免招標規定，並把合約判給現時的承辦商／供應商。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 我們<b>建議</b>修訂採購規定，訂明聘用同一承辦商／供應商的合約價值如超過 20 萬元或法團每年預算的 20%(即就招標所訂明的最低合約款額，兩者以其較小者為準)，管委會可籍業主會議的批准，豁免該採購項目的招標規定，並通過採購建議。</li> <li>- 雖然招標規定可予豁免，但有關的採購項目仍須在業主會議上由大多數業主通過。</li> </ul>

關注事項和意見	委員的建議	政府的回應
<p>(b) 另有委員認為，即使是繼續使用現有的服務，也應根據招標規定行事，因為此舉可讓業主取得最理想的報價和市場上的最新資訊。</p>		
<p>J4. 對於政府建議刪除條例草案中有關緊急事宜清單的擬訂條文，委員大致上表示支持。</p>	<p>部分委員建議，鑑於管委會可能有需要緊急召開管委會會議，政府應修訂條例附表 2 第 8 段，使當 75%管委會委員信納有急切需要召開管委會會議時，可縮短發出會議通知的期限。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 我們<b>建議</b>刪除條例草案第 13(a)(iii)條有關緊急事宜清單的條文。</li> <li>- 我們曾就應否容許縮短管委會會議通知的期限一事，徵詢多個法團協會的意見。它們一般都認為，在實行現行的 7 天規定方面並未遇到特別困難，因此無必要縮短通知的期限。</li> </ul>
<p>J5. 委員對採購法律服務的安排有不同的意見。</p>	<p>(a) 部分委員認為條例應規定除非業主在業主會議上藉決議通過進行訴訟，否則法團或建築物經理人不可進行訴訟。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 如採購其他服務一樣，採購法律服務也應根據採購規定行事，不應例外處理。</li> <li>- 我們<b>建議</b>在條例中加入條文，訂明無論是法團被控告或是決定提出訴訟，管委會均</li> </ul>

關注事項和意見	委員的建議	政府的回應
	<p>(b) 不過，委員大致認為(a)項的建議未能使法團就急切採購法律服務的需要作出靈活安排；假如採購法律服務所需的初期費用預計不超過法定限額，法團應獲准酌情採購有關服務，而無須在業主會議上藉通過決議取得業主批准。</p> <p>(c) 條例應加入條文，規定法團在委聘任何律師時，均須通知業主，讓業主可在必要時撤銷有關決定。政府也應研究有關通知業主時所須提供的資料的詳細程度。</p>	<p>有責任通知業主。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 我們<b>建議</b>如若法團被控告，管委會須在收到用以展開法律程序的法律文件後的 7 天內把載有訴訟資料的通知展示於建築物的顯眼處，以告知業主有關情況；如若是法團決定提出訴訟，管委會須在作出有關決定後的 7 天內張貼通知。</li> <li>- 在條例草案獲得通過後，我們會發出行政指引，說明給予業主的通知應該包括何種資料，例如原訟人／被告人的姓名和身份、另一方的法律代表（如有的話）、訴訟的案件編號等等。</li> </ul>
<b>K. 張貼通知</b>		
條例 — 附表 2 第 10(4B)段、附表 3 第 6(3)段及附表 6 第 2 段		
委員得悉條例並未就財務報表須展示多久訂下規定。	政府應為展示財務報表訂明一個時限。	根據附表 2 的 10(4B)段和附表 3 的 6(3)段，管委會會議和法團會議的會議紀錄須在與其有關的會議日期後 28 天內，由秘書展示於建

關注事項和意見	委員的建議	政府的回應
		<p>築物內的顯眼處。根據附表 6 第 2 段，在每一段連續 3 個月的期間後的 1 個月內，管委會司庫須擬備法團季度的收支概算表，並將其副本展示於建築物內的顯眼處。我們<b>建議</b>在有關條文內加入一個期限，規定條文內所指明的文件必須張貼 7 天。</p>
<b>L. 獨立屋宇屋苑成立法團或委員會</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 委員得悉由於康樂園（或其他有類似業權結構的獨立屋苑）的所謂“公用部分”是由發展商持有的私人物業，加上業主並不擁有不可分割業權份數，故此有關業主不能根據條例成立法團。</li>   <li>- 委員也得悉基於同樣理由，成立一個非法定組織的委員會也不能賦予有關業主管理相關的獨立屋苑“公用部分”的權力。</li> </ul>		<p>由於涉及複雜的問題，委員於法案委員會上同意不把有關事宜納入這次修例工作中。</p>

關注事項和意見	委員的建議	政府的回應
<b>M. 解決大廈管理糾紛的其他方法</b>		
<p>委員認為，除了把大廈管理糾紛個案提請法院解決外，還可通過調解的方法解決糾紛。</p>	<p>(a) 更改調解的方式，安排調解員出席法團會議，而非要求涉及糾紛的各方前往和解中心。</p> <p>(b) 引入強制性調解機制，以處理大廈管理的輕微糾紛。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 我們現與房屋及規劃地政局研究擬議的樓宇事務審裁處時，會一併討論如何推動法團和業主進行調解。此外，我們也與司法機構研究這方面的事宜。</li> <li>- 我們已編備了一份可為法團業主會議提供外展服務的專業人員名單。</li> <li>- 有關(b)項的建議，香港調解會及香港和解中心均認為，涉及糾紛的各方必須自願參與，調解行動才能取得成功。</li> </ul>
<b>N. 少數業主控告法團或管委會委員</b>		
<p>有委員關注少數業主控告法團或管委會委員的問題。</p>	<p>(a) 預先發出訟費令，讓少數業主免付訟費的機制，或會被律師事務所聯同個別業主濫用來展開法律程序。</p> <p>(b) 可考慮修訂條例，規定如法團被</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 有關(a)項的意見，我們認為機制被濫用的可能性很低。法院在決定預先發出訟費令，讓少數業主免付訟費前，會考慮多個因素。除非有非常充分的理由支持，否則法院大都不會發出這些命令。</li> </ul>



關注事項和意見	委員的建議	政府的回應
	<p>若干百分比的業主控告，便須承擔訟費。</p>	<p>- 對於(b)項的建議，我們極有保留。我們認為，法團須否承擔業主的訟費，應由法院根據每宗個案的情況決定。再者，該百分比的業主也未必有合理的理由向法團提出訴訟。如規定法團承擔他們的訟費，便會對其他業主不公平。實行這項建議更可能鼓勵業主輕率地展開法律程序，因為他們根本無需承擔訟費。</p>
<p><b>O. 歸於土地審裁處的司法管轄權</b></p>		
<p>條例 — 第 45(4)(c)、45(4)(f)條</p>		
<p>部分委員對刪除條例第 45(4)(c)及(f)條表示關注。</p>	<p>(a) 某些大廈公契可能特別指明賦予業主委員會，讓它可以對個別業主展開法律訴訟，以執行公契的條文。刪除第 45(4)(f)條（即業主委員會）可能導致無人能行使展開法律訴訟的權力。</p> <p>(b) 第 45(4)(c)及(f)條應予保留。假若管委會和業主委員會通過動議支</p>	<p>有鑑於香港律師會的意見，及基於管委會和業主委員會並非法人團體，我們早前建議刪除第 45(4)(c)及(f)條。但考慮到有委員認為管委會不會因第 45 條而自動成為法人團體的意見及相關的判決，我們不反對保留這兩個分段。律政司也並不反對這個轉變。</p>

關注事項和意見	委員的建議	政府的回應
	<p>持進行代表訴訟，則有關委員應可代表管委會或業主委員會進行訴訟。</p>	
<b>P. 業主之間的通訊</b>		
<p>有委員認為業主之間應可就大廈管理的事宜進行通訊。</p>	<p>(a) 當局應考慮訂明建築物經理人須履行法定責任，讓業主可就大廈管理方面的事宜通訊，例如把單張投進其他業主的信箱。但有其他委員認為這個建議會引起一個問題，就是如何闡明何謂可容許的通訊內容。</p> <p>(b) 建築物經理人和／或現任的管委會應確保來自不同渠道的資訊都得到公平和公正的對待。他們也應該讓業主有權選擇是否取得有關資訊。</p> <p>(c) 除非業主在業主會議上通過有關</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 我們認為任何業主之間的通訊渠道，究竟是屬於可以接受，還是被視為一種滋擾，最好交由業主本身決定。</li> <li>- 為了確保建築物經理人會就有關事宜恰當地諮詢業主，我們<b>建議</b>在附表 7 加入一個新段，訂明經理人必須就業主之間在與建築物的管理有關的事務上的通訊模式，徵詢業主委員會或業主會議(如有法團的話)的意見，並採納它們的決定。“與建築物的管理有關的事務”一詞與條例第 34J 條的條文是一致的。而附表 7 的條文是必須隱含地納入所有公契的強制性條款。</li> </ul>

關注事項和意見	委員的建議	政府的回應
	決議，否則建築物經理人和／或現任的管委會不應不允許其他人向業主派發資訊。	
<b>Q. 法團和經理人的財政安排</b>		
條例 — 附表 7 第 3、4 段		
條例草案 — 第 28(c)、28(d)條		
有委員關注條例附表 7 第 3、4 段的法定規定不獲遵從的情況。	應為條例附表 7 第 3、4 段的修訂建議所載的新規定，訂定罰則。	附表 7 訂明必須隱含地納入任何公契的條文。不遵從條例附表 7 的規定即屬違反合約，業主可通過法律行動尋求民事補救。
<b>R. 查閱文件</b>		
條例 — 第 27 條和附表 6		
條例草案 — 第 14、27 條		
有委員對於業主不能查閱附表 6 第 1 段提到的單據、發票、收據等表示關注。	(a) 部分委員建議在條例中加入條文，訂明業主可查閱單據、發票、收據等。  (b) 但有其他委員則認為要求聘請會計師審計財務報表的規定已足	- 第 27(1)條訂明管委會須在業主周年大會上把收支表及資產負債表提交法團省覽。為了進一步加強第 27 條的條文，我們已建議訂明管委會提交法團省覽的財務報表必須經由專業會計師審計。第 27(2)條也訂明管委會須准許業主查閱帳簿。此外，附表

關注事項和意見	委員的建議	政府的回應
	<p>夠。讓業主查閱單據、發票、收據等可能為法團帶來沉重的行政負擔。</p>	<p>6 規定司庫須每三個月擬備法團的收支概算表，並將其副本展示於建築物內的顯眼處。如有需要，業主可要求法團向他提供附表 6 列出的文件的副本。我們認為現行有關公開和審計法團財務狀況的條文已足夠。</p> <p>- 根據《公司條例》(第 32 章)，周年賬目是股東就公司的財務狀況所能得到的唯一紀錄。公司帳簿也只會公開予董事查閱，而不會向股東提供。股東並不享有無條件的權利去查閱公司的所有文件。根據第 152FA 條，公司股東（代表不少於總表決權四十分之一的成員）可以向法院申請命令，要求查閱公司的任何紀錄，包括單據、發票、憑單，收據等等。有關申請必須是真誠作出，而所申請的查閱，也必須是為了一項屬恰當的目的。</p>

關注事項和意見	委員的建議	政府的回應
<b>S. 規管物業管理公司</b>		
<p>部分委員認為，當局應設立規管物業管理業界的制度，藉以更有效地保障業主的權益。</p>	<p>(a) 當局可考慮設立規管制度，按物業管理公司的規模，對物業管理公司實施不同程度的規管。</p> <p>(b) 委員其後同意，不會在這次修訂工作中跟進有關事項。</p>	<p>- 我們已委託顧問進行研究，探討實行規管物業管理業界的制度的可行性；研究分兩個階段進行。</p> <p>- 有關事項不會納入這次修例工作中。</p>
<b>T. 終止委任公契經理人</b>		
條例 — 第 34D 條及附表 7 第 7 段		
條例草案 — 第 16、28(g)條		
<p>T1. 條例草案第 28(g)條訂明，條例下的終止委任經理人機制，只適用於公契管理人(即在建築物公契中指定的管理人)；委員對此表示關注。</p>	<p>條例草案第 28 條應予修訂，使除了公契經理人外，如任何經理人的管理合約所載的條款較擬議的終止委任機制嚴苛，則有關終止委任機制也應同時適用於該名經理人。</p>	<p>我們<b>建議</b>條例附表 7 第 7 段所訂明的終止委任經理人機制，應<u>只</u>適用於公契經理人，以及法團其後委聘而其聘用合約並沒有訂明終止委任機制的經理人。</p>
<p>P2. 部分委員認為，現時條例附表 7 第 7(1)段訂明的終止委</p>	<p>(a) 應把現時須由合計擁有 50%份數的業主通過決議才可終止委任經</p>	<p>- 在就《建築物管理（修訂）條例草案》進行公眾諮詢時，我們收到很多不同的意見。</p>

關注事項和意見	委員的建議	政府的回應
<p>任公契經理人的規定應予放寬。</p>	<p>理人的規定，改為在業主會議上以簡單多數票通過。</p> <p>(b) 應把現時的百分比降至合計擁有30%份數的業主。</p> <p>(c) 較低的百分比應只適用於終止委任那些並無在與法團簽訂的合約中訂明合約期的合約經理人。</p> <p>(d) 應根據管理份數而非不可分割業權份數來決定業主在終止委任經理人方面的投票權。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 我們認為應維持現行的機制： <ul style="list-style-type: none"> <li>- 條例附表 7 第 7(5A)段訂明，只有擁有份數並支付有關該份數的管理開支(或負有支付有關該份數的管理開支的法律責任)的業主，才有權就終止委任公契經理人的決議投票。這項條文已平衡了業主與發展商和公契經理人之間的權益。</li> <li>- 過去曾有法團在現行機制下終止經理人的委任。</li> </ul> </li> <li>- 如土地之上建有建築物，則擁有該幅土地的一份不可分割業權份數的人就是該建築物的業主之一，不論他持有多少管理份數。業主之所以享有投票權，是由於持有不可分割業權份數，而非管理份數。管理份數旨在用以計算個別單位在整幢大廈的總管理費中所須分擔的數額，因此在計算公契中的管理份數比例時，公用設施和公用部分的使用次數可能是重要的決定因</li> </ul>

關注事項和意見	委員的建議	政府的回應
		<p>素。管理份數不能反映建築物業主如何承擔其他法律責任，例如在法團清盤時業主所須承擔的法律責任。因此，以管理份數作為釐定業主投票權比例的依據，並不恰當。</p>
<p><b>U. 經理人在其委任結束後應履行的責任</b></p>		
<p>條例 — 附表 7 第 8 段</p>		
<p>有委員認為現時條例附表 7 第 8 段的條文並沒有為業主的利益提供足夠的保障。</p>	<p>(a) 縮短經理人根據附表 7 第 8(b)段所訂把有關文件紀錄送交業主委員會或接任其位的經理人的時間。</p> <p>(b) 應該在附表 7 第 8(b)段加入“設備及物品”。</p> <p>(c) 應就未能遵行附表 7 第 8 段的規定訂立罰則。</p>	<p>有關(a)項及(b)項的建議：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 我們<b>建議</b>修訂附表 7 第 8 段，進一步要求離任經理人在其委任期結束後 <u>14 天內</u>把在其控制、保管或管有下，屬於法團並與建築物的控制、管理及行政事宜有關的任何動產，送交業主委員會或新任經理人。</li> <li>- 至於帳簿、帳項紀錄、文據、文件及其他紀錄，由於離任經理人須使用該等文件，擬備收支表和資產負債表，以符合附表 7 第 8(a)段的規定，因此，有關文件應在其委任期結束後 2 個月內送交。</li> </ul>

關注事項和意見	委員的建議	政府的回應
		<p>關於(c)項的建議：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 附表 7 訂明必須隱含地納入任何公契的條文。不遵從條例附表 7 的規定即屬違反合約，業主可通過法律行動尋求民事補救。</li> </ul>
<b>V. 解決公契條款所引起的問題</b>		
<p>委員認為某些公契條款不公平及存有問題。</p>	<p>應該在條例中訂立一個機制，以修正不公平的公契條款，例如未能公平分配業主與發展商所獲的不可分割業權份數及管理份數(發展商可能擁有很多不可分割業權份數，但只須支付小額管理費)。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 公契是大廈各業權共有人、經理人和發展商之間的私人合約協議，政府並非締約的其中一方。正如其他私人合約，締約的任何一方如未經其他各方同意，不得單方面修改公契的任何條款。</li> <li>- 任何有關公契條款的修訂，都難免影響締約各方的權責。例如，重新分配不可分割業權份數及管理份數很大機會會對某一羣業主有利，但卻會損害另一羣業主的利益。這可視為對業主的業權有所影響。</li> <li>- 政府已採取了措施以期解決有關問題，例如要求公契的內容須符合法律諮詢及田土</li> </ul>



關注事項和意見	委員的建議	政府的回應
		<p>轉易處所發出的《大廈公契指引》，並在《建築物管理條例》中引入若干強制性條款，而這些條款須隱含地納入所有公契內。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 委員的建議會帶來嚴重的法律後果，也會對業主的業權造成重大影響。</li> <li>- 儘管如此，我們明白很多舊公契為業主執行大廈管理及維修工作帶來困難（例如擁有多於一份公契的大廈）。政府原則上並不反對通過立法程序訂立機制，以修訂公契的條款，從而利便業主有效地管理及維修樓宇。但是根本的問題是我們應賦權業主（假設為多數業主）對公契作出甚麼程度的修改；以及對於受影響或反對有關修訂的少數業主提供怎樣的保障。</li> <li>- 由於涉及複雜的問題，有關事宜將不會被納入是次修例工作中。</li> </ul>

關注事項和意見	委員的建議	政府的回應
<b>W. 法團的借款權</b>		
<p>委員認為賦權法團代欠款的業主向政府借款以進行法定工程的建議涉及複雜的問題，並對此表示關注。</p>	<p>(a) 委員建議由於條例草案並不包括有關建議，政府應就此建議再進行諮詢。</p> <p>(b) 應就此建議諮詢大廈管理業界的專業團體，以及其他曾經向法案委員會提交意見書的團體／個別人士。</p>	<p>- 我們已就有關建議諮詢各個專業團體。儘管他們並無強烈反對有關建議，但他們就表達了下列的關注：</p> <p>(a) 上訴機制可能被欠款的業主濫用，藉以拖延整個過程。</p> <p>(b) 不確定有關建議是否符合基本法。讓法團代欠款的業主借款可能構成侵害人權；而在未得欠款業主的同意前就其業權簽立押記也可能侵犯了私人業權。</p> <p>(c) 法團會否因代欠款業主借款而負上任何法律責任實在存在疑問。</p> <p>(d) 在決定如何攤分不是直接與法定命令有關的維修工程費用時，很大可能會出現很多爭議。</p> <p>(e) 這個建議並沒有論及業主蓄意拒絕還款的問題。政府未能收回欠款的風險可能很高。</p> <p>(f) 現時在已有有效的機制讓法團處理業主欠款的問題。例如，法團可以向小額</p>

關注事項和意見	委員的建議	政府的回應
		<p>錢債審裁處／法院尋求判決，或在土地註冊處就該業主的業權簽訂押記。現時並無急切需要修訂條例，以賦權法團代欠款業主借款。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 我們也有諮詢多個法團聯會，他們普遍對有關建議極有保留： <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) 在決定一個特定的維修項目是否在法定命令的範圍之內時，會引起很多爭議。</li> <li>(b) 建議只適用於法定命令所規定的工程範圍，但這個限制對法團解決大廈的整體維修問題來說，並不符合經濟效益。</li> <li>(c) 關注法團（或管委會委員本身）會否因行使借款權而負上法律責任。</li> <li>(d) 上訴機制很大可能會被欠款的業主濫用，以拖延整個程序。</li> </ul> </li> <li>- 我們也就有關建議諮詢曾經向法案委員會提交意見書的團體／個別人士。他們普遍</li> </ul>

關注事項和意見	委員的建議	政府的回應
		<p>強烈反對有關建議：</p> <p>(a) 法團可能濫用借款權，並因此引起更多業主之間的爭議。</p> <p>(b) 賦權法團在未得欠款業主的同意下行使借款權可能侵犯人權。</p> <p>(c) 現時已有機制讓法團向欠款業主追繳欠款，無須引入建議的機制。</p> <p>(d) 政府未能收回欠款的風險可能很高，而要政府使用納稅人的金錢補貼不負責任的業主並不理想。</p>

民政事務總署

二零零六年六月