

《2005 年建築物管理(修訂)條例草案》

回覆蔡素玉議員二零零五年五月二十五日的來函

民政事務總署(本署)就蔡素玉議員二零零五年五月二十五日的來函(立法會 CB(2)1709/04-05),關於《2005 年建築物管理(修訂)條例草案》(條例草案)提出的問題謹覆如下:

委出管理委員會

問題 1-3

2. 現行的《建築物管理條例》(香港法例第 344 章)(條例)的第 3(1)(c)條所列明的“合計不少於 5%份數的業主”,在條例草案第 4 條中建議修訂為“由總共擁有份數不少於 5%的業主委任召開該會議的業主”。這些業主在籌備為委出管理委員會成立業主立案法團(法團)召開的業主大會時,需要從土地註冊處索取最新的業主記錄,以便發出通知及安排在業主大會中投票。

3. 本署為了減輕召開業主大會的不少於 5%份數業主(召集人)的財務負擔,召集人可以向當區的民政事務處申請一份「豁免業權查冊收費證明書»,憑證書便可以在土地註冊處免費索取有關建築物的業主紀錄。召集人遞交的申請書必須清楚列出該等業主所擁有的單位、業主姓名或公司名稱、所佔業權份數、業主簽名或公司蓋章等資料並同時遞交一份大廈公契副本。召集人也必須書面承諾在民政事務處批准申請並發出豁免證明書當日起計六十天內,前往土地註冊處索取有關的業主資料,並以召集人身分召開業主大會以委出管理委員會。不論法團是否順利成立,召集人也必須在該六十天期限內,將該大廈的全部業主資料交回民政事務處。然而,召開業主大會經常遭遇到種種困難,如果召集人要求延長業主資料使用期限,民政事務處會酌情處理。

4. 為了有效運用政府資源,每一幢大廈或一所屋邨只可享有一次這項免費服務。不過,最近香港房屋協會為大廈業主提供「樓宇管理資助計劃»,按實報實銷形式資助業主成立法團,總額不多於三千元。召集人也可以嘗試向香港房屋協會提出申請。

問題 4

5. 條例草案除了建議修訂現行條例第(3)2條，清楚訂明根據條例第3條委出管理委員會的決議，須獲擁有份數不少於30%的業主支持之外，也同時規定有關決議須在同一個會議上由業主以多數票通過。換句話說，業主可在會議上以多數票通過委出管理委員會，但有關決議必須獲最少30%的業權份數的業主支持。

問題 5

6. 現行條例第5條述明根據第3、第3A、第4或第40C條召開的會議的通知及在會議上的投票事宜。換言之，現時如根據條例第3、第3A、第4及第40C條委出管理委員會，須同時參閱條例第5條的規定。我們認為這對業主來說並不方便，同時也令他們感到混亂。因此，我們藉條例草案把原先在第5條訂明召開業主會議以委出管理委員會的程序(包括會議通知的規定)，列入第3、第3A、第4和第40C條。

7. 根據第3、3A、4或40C條召開的會議的目的，是要委出管理委員會。現行條例第5(4)(b)條和經修訂的第3(4)(b)、第3A(3B)(b)、第4(6)(b)和第40C(5)(b)條均清楚指出，有關的目的(即委出管理委員會的決議)須列載於會議通知內。為利便業主成立業主立案法團(法團)，本署編製了『怎樣成立業主立案法團有效執行大廈管理』小冊子，內附會議通知範本供業主參考，本署也編製了一份清單，詳列有關為成立法團的業主大會的會議程序檢查項目。有關資料已廣泛派發予業主，並備存於各區民政事務處、各大廈管理資源中心和本署大廈管理網頁供索閱及下載。

8. 根據條例第8條規定，由土地註冊處處長發出註冊證書當日起計，根據第3、第3A、第4或第40C條委出的管理委員會，即當作為該法團的第一屆管理委員會。換言之，管理委員會須在註冊證書發出後，才可代表法團行使和執行條例授予的權力及職責。因此，與大廈管理有關的其他決議，宜在註冊證書發出後在管理委員會或法團會議上提出，有關管理委員會和法團會議程序的規定，載於條例附表2及附表3。

問題 6

9. 關於應由誰主持為委出管理委員會而召開的業主會議，現行條例並無載述。為此，條例草案建議根據條例第 3、第 3A、第 4 或第 40C 條召開的業主會議須由召集人主持。

10. 管理私人大廈是業主的當然責任。考慮到業主會議的主要目的是委出管理委員會，以便就大廈的管理事宜作出決定，我們認為，除了條例第 3(1)(a)及(b)條所指明可以召開委出管理委員會的人士之外，實不適宜准許業主以外的其他人士主持有關會議。

問題 7

11. 條例草案(包括根據第 3、第 3A、第 4 和第 40C 條召開的業主會議)建議，所有為委出管理委員會而召開的業主會議，其法定人數須為業主人數的 10%。這項建議可確保出席為委出首屆管理委員會而召開的業主會議的業主人數具有足夠代表性。換句話說，除了委出管理委員會須由業主會議決議通過外，業主會議也會有法定人數的規定。這項法定人數的規定，是適用於整個會議過程。若在會議進行期間，法定人數少於規定的人數，有關會議便不能繼續進行。

問題 8

12. 我們得悉，《建築物管理條例》檢討工作小組委員會的部分委員認為，業主應有權選擇委託代表出席業主會議並在會上投票，或只委託代表出席有關會議。事實上，這是當局原本提出的建議，而小組委員會在二零零四年二月六日和三月四日的會議上也曾討論有關建議。不過，會上也有委員指出，容許業主作出這個選擇，會使委託書成為投票書，因而加重管理委員會在點算票數方面的工作負擔。

13. 考慮過小組委員會各方面的意見後，並深信業主應慎重考慮委託其信任的人作為代表，我們在條例草案中提交了現時的建議，訂明在根據第 3、第 3A、第 4 或第 40C 條召開的會議上，業主可親自投票或委派代表投票，而委任代表的文書，須符合附表 1A 表格 1 所列的格式。在修訂建議獲通過成為法例後，該表

格將成為條例所指明的格式，不可以作出修改。

14. 關於蔡議員所引述的例子，如有 2 人或多於 2 人是某份數的共同擁有人，而有多於一名共同擁有人擬委派代表就該份數投票，則只有由在土地註冊處備存的註冊紀錄冊內就該份數而記錄排名最先的共同擁有人所委派代表投下的票，才視作有效。就這方面的建議新訂條文，請參閱經修訂的條例第 3(9)、第 3A(3G)、第 4(11)和第 40C(10)條。

問題 9-11

15. 有關在獨立屋宇所組成的屋邨成立立法團的事宜，請參閱本署向立法會提供的資料文件（立法會 CB(2)1709/04-05(01)號文件）。

16. 關於蔡議員所引述的案例¹，有關屋邨為振輝花園。該建築群建於 18 個地段的一片土地，而每一地段受制於一份公契。而整個發展區又受制於一份公契（*Deed of Covenant and Management Agreement*），該法律文件更列明委出管理員會的程序和方法。地段上的三層建築物如果分別由三個業主擁有，這些業主既是地段的共有人（*co-owner*），也持有不可分割業權份數（*undivided share*）。在高等法院的判詞中，對該屋邨是否可以成立立法團並無爭議，爭議和裁決的重點在於業主應否按公契所列明較條例所要求更嚴的條文成立立法團，方為有效。參考這個案例，條例草案已對條例第 3 條有關委出管理委員會和成立立法團的要求作出修訂。

17. 條例經修訂後，振輝花園成立的法團的法律地位並無影響。

對管理委員會委員的保障

問題 12

18. 有關「真誠地」的定義，請參閱本署向立法會提供的資料文件。

¹ *Siu Siu Hing v Land Registrar* (HCAL 77/2000).

問題 13

19. 根據條例附表 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。召開業主大會的責任在於主席，而不是管理委員會。因此，如主席拒絕召開業主大會，則主席可能須負個人法律責任。

20. 根據以往審裁處判決的案例²，主席有責任在收到要求後 14 天內召開業主大會，主席不能將這責任轉移至管理委員會。即使管理委員會決定不召開業主大會，這並不等於主席必須跟從管理委員會這個決定。判詞又指出，召開會議這個責任是主席個人的責任，應由主席個人去作決定及承擔後果，與管理委員會無關。

公契經理人

問題 14

21. 條例草案第 16 條建議加入「公契經理人」(DMC manager)的定義，即就「建築物而言，指公契指明管理該建築物的人」。這項修訂旨在區別根據公契委任的「公契經理人」(DMC manager)及其後法團委任的「經理人」(manager)。

22. 如某屋邨的公契經理人，根據公契被終止其委任，其後為法團所委任的經理人(包括根據公契委任但獲法團再度委任的經理人)，便是根據管理合約委任的經理人。如欲終止他們的委任，則須遵照管理合約的規定處理。

管理委員會組織、法團會議及其程序

問題 15

23. 在附表 2 新加入的第 10A(2)段、附表 3 新加入的第 6A(2)段、附表 6 修訂的第 3 段、附表 7 修訂的第 1(7)段及附表 7 修訂的第 2(5)段項下並無法定制裁條文。由於沒有法定制裁條文，受影響的一方可向法院尋求糾正。這與現行條例附表 5 第 4 段和附

²胡桂容及另一人訴黃漢明(LDBM 323/2002).

表 6 第 3 段的條文是一致的。有關的修訂建議並不會改變附表 5 第 4 段、附表 6 第 3 段、附表 7 第 1(7)段和附表 7 第 2(5)段現有的效力。

問題 16-17

24. 請參閱問題 13 的回覆。

25. 條例附表 3 第 1(2)段訂明，在不少於 5%的業主要求下，管理委員會主席在收到要求後 14 天內，須就業主所指明的事宜召開法團的業主大會；以及第 2(1)段訂明，根據第 1 段召開會議的通知，須由管理委員會秘書於會議日期前最少 14 天送達每名業主及租客代表(如有的話)。根據以往審裁處案例³，「召開」一辭不指正式進行有關的會議，有關條例訂明 14 天召開會議是指在 14 天內法團要發出有關會議通知給各業主，而不是在 14 天內舉行有關會議。

每年預算及帳目

問題 19

26. 請參閱問題 15 的回覆。

公契的強制性條款

問題 20

27. 請參閱問題 15 的回覆。

問題 21

28. 現行條例附表 7 規定，經理人須開立一個有利息的戶口，而只將該戶口用於建築物管理方面。

29. 為保障業主的權益，確保經理人為法團收取的管理費會存放在獨立戶口，跟其本人的款項分開存放，和確保經理人不會把不同大廈的管理費存放在一個戶口，我們有需要加強有關經理人

³ 顏偉國訴何蘭及嘉都大廈業主立案法團(LDBM 173/2000).

為法團開立戶口的規定。條例草案的建議，是經理人須就管理大廈所收取的款項開立一個或多個以法團為戶名的獨立而有利息的信託/客戶戶口。條例所指的有利息的戶口，即是一般所指的儲蓄戶口。事實上，有利息的戶口也見於香港其他法例⁴，在提述有利息的戶口時，也是指一般的儲蓄戶口。

業主會議主持

問題 22

30. 條例附表 8 的規定，適用於業主會議。根據條例第 34F 附表 8 的條文，凡與公契一致者，便須納入有關的公契內。

31. 附表 8 第 8(b)段規定業主會議可由份數不少於 5%的業主召開；第 12 段規定業主會議須由業主委員會主席主持，或如主席缺席，則由各業主委任一名業主，作為該次會議的主席。事實上，相關的規定，也見於附表 3 第 1(2)段和第 3 段對法團會議的規定。換句話說，業主委員會主席(對業主會議而言)或管理委員會主席(對法團會議而言)，在有不少於 5%的業主要求下，須就業主所指明的事宜召開業主大會。因此，儘管業主要求召開的業主大會所討論及決議的事宜與業主委員會的“利益”可能有抵觸，但在不少於 5%的業主要求下，主席也須根據條例召開會議。在出席人數達到法定人數的會議上提出的一切事項，均由業主投票決定。因此，我們認為有關業主會議並不需要由其他人主持。況且，管理私人大廈是業主的當然責任，身為業主委員會主席，實有責任主持業主會議。

濫用多數票機制

問題 23

32. 現行條例附表 3 第 3(3)段規定，法團業主大會上提出的一切事項，均由業主投票表決，以多數票決定。而附表 2 第 10(2)段規定管理委員會會議可由委員以多數票決議決定。

⁴ 《販毒(追討得益)條例》(第 405 章)第 24E 條、《小額薪酬索償仲裁處(訴訟人儲存金)規則》(第 453C 章)第 2 條、《勞資審裁處(訴訟人儲存金)規則》(第 25D 章)第 3 條、《刑事事宜相互法律協助條例》(第 525 章)附表 2 及《販毒(追討得益)(指定國家和地區)令》(第 405A 章)附表 3。

33. 有關大廈管理的運作，如果事事都得到全部業主一致同意，當然十分理想，但在實際執行上卻極之困難。條例的精神是藉多數票議決克服這關卡，讓法團可以有效運作。如因為擔心有機會通過「不合理的決議」，而希望引入「合理」準則，則在釐定何謂「合理」便絕非易事。「合理」一詞，往往需由法庭演譯才可以平息爭議。如果條例加入「合理」的準則，相信可能引發更多爭議，令法團不能有效運作。

修改公契

問題 24

34. 大廈公契是一份契約，也是大廈發展商、經理人和首位買家所簽訂的私人合約。由於政府並無簽訂該契約，因此不宜試圖在法例中加入條文，用以凌駕簽約其中一方認為“不公平”的公契條文。此外，公契列明大廈所有業主的權利和責任。在各方的權利和責任都可能受到影響的情況下，單憑一部分的業主（即使是過半數甚或更大的比數）的意見定奪，是否足夠和恰當，實在值得商榷。

35. 儘管如此，政府明白有需要加入強制性條款以助執行大廈管理工作，因此已在條例中加入若干條文（特別是第 VIA 部及附表 7），而所有公契都須隱含有關的內容。這些條文主要關乎業主成立法團的權利，以及大廈經理人的責任。

經理人的發牌制度

問題 25

36. 公眾對應否設立規管制度以監管物業管理公司，意見不一。贊成的人認為，設立法定規管制度有助於提升物業管理公司的服務水平；反對的人則指出，如推行有關制度，會對中小型物業管理公司的經營產生不利影響。在這樣的情況下，經濟能力普遍較低的舊私人唐樓業主便會因負擔不起所需費用，而無法聘請物業管理公司，為其大廈進行管理及維修。

37. 規管物業管理公司的目的，是為了保障業主的權益。其實，現行條例（條例第 VIA 部和附表 7）已載有條文，保障業主

金錢上的利益，並防止不當使用業主的金錢。為了保障業主的利益，我們也在條例草案建議加入條文，加強對物業管理公司就開立戶口方面的規定。

38. 對於應否設立規管制度，政府持開放態度。本署希望私人大廈業主、法團、物業管理業界、專業團體和社會大眾詳細討論有關課題，並繼續向我們提出意見。

民政事務總署
二零零五年六月