



香港灣仔軒尼詩道 139 號
中國海外大廈 21 樓
民政事務局
民政事務局局长
(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 貴局於二零零五年六月的回覆(立法會 CB(2)1855/04-05(03)號文件)，現有進一步提問及意見，請 貴局盡快作出澄清及回應：

委出管理委員會

問題 4

1. 從 貴局的回覆看來，第 3(2)(b)條的「不少於 30%的業主支持」用語是指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)。但是， 貴局會否考慮以更清晰條文說明致使第 3(2)(b)條不會令人誤以為支持的業主比不支持(包括反對及棄權)的業主多出不少於 30%份數？

問題 5

2. 貴局指出根據第 3、3A、4 及 40C 委出管理委員會，須在註冊證書發出後，才可代表法團行事。因此，與大廈管理有關的其他決議，宜於註冊證書發出後的有關會議提出。請 貴局澄清有關回覆是否是指：委出管理委員會以外的決議，宜於註冊證書發出後提出？如是的話，就第 3(4)(b)等條規定的「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」中；有關「尤其是」的用語是否容許委出管理委員會以外的決議？如容許的話，該條容許那些決議？

3. 同時，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？

問題 6

4. 貴局指出除了第 3(1)(a)及(b)條所指的人士外，根據第 3、3A、4 及 40C 條召開的業主會議須由召集人主持，及不可以由第三者代他主持業主會議。本人認同業主會議須由召集人主持是無可厚非；但是，根據以上各條召開的業主會議的召集人，大多沒有經驗處理業主會議的程序，可能會有主持會議的困難。

5. 同時，有關條文是否不容許召集人因健康理由不能出席會議，或因召集人是聾啞人士，而需其他人主持業主會議？如是的話，有關條文會否抵觸《殘疾歧視條例》？

問題 7

6. 貴局指出若在會議進行期間，法定人數少於規定的人數時，有關會議便不能繼續進行。請 貴局澄清如出現這樣的情況，主持人可否宣布會議中止待續？

問題 8

7. 貴局指出委任代表的文書的格式是不可以作出修改。本人認為這樣的格式會剝奪有關業主限制代表須支持或不支持有關決議的權利，亦可能為代表所濫用。對此，希望 貴局考慮參照《公司條例》附表 1 的 A 表第 73 段有關制定委任代表的文書的格式。

8. 同時，請 貴局澄清如同一業主發出多於一份委任代表的文書，而其委任的代表不同，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。

問題 9-11

9. 貴局指出獨立屋的屋苑無法在現行條件下成立法團。請 貴局澄清如這些屋苑的每一個獨立屋分割為 3 份不可分割份數的話，該屋苑是否可以根據修改後的條例成立法團。

10. 請 貴局澄清作為根據條例成立法團的首要考慮，有關業主是否必須擁有「不可分割業權份數」？

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

問題 13

12. 貴局指出根據以往的案例，召開業主大會是主席個人責任，應由主席決定及承擔後果，與管理委員會無關。但是，本人認為如管理委員會不支持舉行業主大會的話，單靠主席的個人力量是不可能進行的。因為會議通知須由秘書送達各業主及租客代表，舉行業主大會須預定地點及租用場地等開支，委任代表的文書須送交管理委員會秘書，出席會議的業主需核准身份，業主大會須制備會議紀錄等等。如主席召開不可以舉行的業主大會，是否一個負責任的主席？

13. 請 貴局認真考慮根據附表 3 第 1(2)段召開的業主大會是否應先由主席舉行管理委員會會議，再由管理委員會召開業主大會。

管理委員會組織、法團會議及其程序

問題 15 及 20

14. 貴局指出如有關人士以書面要求法團或經理人向他提供會議紀錄的副本或預算草案等副本時，如秘書或經理人拒絕提供副本，有關人士可向法院尋求糾正。本人認為尋求法院糾正對於小業主來說是畏途，因小業主需以個人的時間和金錢對抗法團或經理人。

15. 請 貴局認真考慮是否可以修訂條例，容許小業主尋求 貴局協助及要求法團或經理人提供有關副本。如法團或經理人沒有合理理由拒絕 貴局的要求的話，有關的無理拒絕應設置罰則。

問題 16-17

16. 假如管理委員會主席根據附表 3 第 1(2)段召開業主大會，發出會議通知該會議於 6 月 30 日舉行。由於不希望業主出席該會議，該管理委員會根據第 1(1)(c)段發出另一會議通知另一會議業主大會於 6 月 29 日舉行而造成混淆。請 貴局澄清條例是否容許這樣的安排；如容許的話， 貴局會否考慮作出修訂？

公契的強制性條款

問題 21

17. 貴局指出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。本人認同有關規定；但是，如遇香港經濟下滑(本人極不願見的情況)而出現只有零利率甚至負利率的儲蓄戶口時，條例有否彈性機制處理有關情況？

濫用多數票機制

問題 23

18. 貴局指出引入「合理」準則以防止濫用多數票機制，往往需由法庭演譯才可平息爭議。同時，相信可能引發更多爭議，令法團不能有效運作。本人相信絕大多數法團的小業主是服從多數票議決機制及不希望引發更多爭議；但是，濫用多數票的情況是可能出現而造成無可宣洩的爭議，其後果可能更嚴重。因此，引入「合理」準則及由法庭演譯的機制足以作出平衡。同時，現行的其他條例亦有保護小數者權益的規定，例如根據《公司條例》第 168A 條有關在不公平損害的個案中採取清盤以外的補救方法，及第 177(1)(f)條小股東可以公正公平的理由向法院將公司清盤。請 貴局澄清《公司條例》的規定有否引發更多爭議？

修改公契

問題 24

19. 本人認同修改公契的機制需從長計議；但是，我們不能忽略一些不合理的條款是有需作出修改的可能。請 貴局考慮是否可以以較嚴謹的機制作出處理，例如：需要 95%以上業權份數的業主同意及由法院審核有否沒有不公平損害其他業主的權利和責任等關卡。

經理人的發牌制度

問題 25

20. 本人希望 貴局就經理人的發牌制度盡快諮詢公眾。

請 貴局盡快作出澄清及回應。

立法會議員蔡素玉
2005年6月16日

副本送：《2005年建築物管理(修訂)條例草案》委員會各委員