

對修改香港法例第 344 章建築物管理條例的意見

一. 關於黑社會案底問題

a. 附表 2 的 4 規定，被監禁 3 個月或以上的人不能擔任管理委員。

但香港目前沒有提供這方面資料的部門。應規定提供部門及監察部門。要重視研究解決黑社會控制業主立案法團問題。

建議增加：

土地註冊處在接獲法團上報之新任管理委員名單時，須負責審查各管理委員有沒有被監禁及超過 3 個月的紀錄。並將審查結果通知大廈資源統籌管理中心備案。

土地註冊處應允許大廈業主了解審查結果。

各大廈業主如對某管理委員有懷疑，可向土地註冊處報請核查。報請資料當予保密。

b. 在未解決 a 之前，修談此監禁在幾年前是毫無意義的。修改草稿提出 5 年的期限是完全閉門造車。問題不在 5 年或 6 年，而在有無現行活動。目前政府對這些人物的監管不力，業已造成黑社會入侵法團的嚴重後果。

c. 非業主秘書及非業主司庫，以及非管理委員秘書及非管理委員司庫，應明文寫定：「不得充任管理委員，干預法團事務。」

二. 關於授權書問題

目前，各不法集團主要利用授權書操縱一些問題大廈的業主大會，保證其非法牟利的工程一定通過決議。他們一人或數人在管理公司的合作下，通過收管理費時收授權書，或洗樓收授權書，接受數十張或數百張授權書。授權書人數遠超過出席大會業主人數，使大會表決變得定向操縱，毫無表決意義。

這些授權書由於不能監督，敝漏百出。有一夜之間寫出數百張同一筆迹的授權書。有死了幾年的業主寫出授權書。有用了幾年業主大會的授權書。還有同一業主寫幾張「有效的」授權書。因為不准業主知道授權書的授權人，所以任由法團造假。偶然發現 1-2 張假授權書，亦僅取銷這 1-2 張授權書，連法官也認為 1-2 假票無礙於「決議」的通過，「決議」有效。

這種授權書制度使得大廈業主感到被人戲弄，無法可治，更不願意參加業主大會。

為此，應將授權書規定：

(1) 授權人可授權一名親友代表自己參加大會並投票表決。

- (2) 被授權人只准接受一人授權。
- (3) 授權書上須指明就某一已知項目代表自己投票。必須禁絕就未預先知道的項目用授權書投票。

因此，授權書上要寫明：「並代表本人/我們就.....問題投票。」（「.....問題」的表決內容，要事先公佈。例如，自來水管工程，投標有 5 公司，甲、乙、丙、丁、戊各投標多少。會上要選標。必須事先將 5 個標價公佈。然後授權書寫明「就自來水管工程」，被授權人只能參加這一表決。其他表決，授權書無效。）

- (4) 授權書名單(授權人和被授權人)應在大會召開前一日公佈，至大會之後兩週止，以供授權業主本人覆核，禁絕做假。
- (5) 授權書應允許在開會報到時遞交。

三. 關於工作守則

目前形勢已和 15 年前大有改變。目前不成立業主立案法團的僅限於那些沒有油水可撈的舊唐樓。而那些有油水可撈的 20 年樓均有法團，常落入幾個集團手中。這些集團正利用「違反工作守則沒有刑事責任」的漏洞大發維修財，全港小業主的維修損失可達百億元以上。

因此，

- a. 第 44 條工作守則應廢除「不遵守工作守則沒有刑事責任」的內容。

應將第 18 條 2A 和第 40 條(1)(b) 的內容，即不遵守工作守則是沒有很好履行法團的職責，加入第 44 條。

增加「在違反工作守則狀態下的開支損失，不得轉嫁給大廈小業主，不得要求小業主攤分這筆開支。」這一恐嚇，對那些貪圖小利而和不法商人合作的法團，比監禁更為有效。

- b. 修改稿 p.70 的 17，提出「真誠地行事」作為赦免標準極具彈性。真誠，各人標準不同。應該用人人看法一樣的硬性標準，建議用「依香港法例第 44 條工作守則行事」。

- c. 修改稿 p.70 的 16，只說「超過每年預算 20% 的工程」要招 5 個標。這個 20% 是個虛數。因為普通業主通常只知自己每月要交多少管理費。不知大廈的總業權，於是不知道每月大廈的管理費是多少。更不知道每年預算是多少。從而這 20% 是多少也就不清楚。

應該沿用以前的 20 萬元。普通業主才能起監督作用。這是一種對待普羅大眾的數學。要使工作守則通俗易懂。

四. 關於賬目

第 27 條的(1) 最後「省覽」二字應該改為「審核」。目前在開週年大會時才

貼出「財務報告」的做法必須制止。大廈財務報告看一眼是看不出問題的，必須讓業主有時間審看賬目。

故應增加

年度核數報告必須隨同召開週年大會的通知書於開會 14 日前散發。

年度核數報告必須得業主大會接受。

週年大會的議程應有一項：通過年度核數報告。

各區民政事務處應對各大廈是否在週年大會上公佈合格的年度核數報告應負管治責任。

沒有年度財務報告的週年大會，應由與會民政事務處官員宣佈大會不合法。

對不肯逐年公佈賬目的法團應視為不能履行法團職務，如又不接受民政事務官員的指導公佈賬目。應由民政事務處起訴該法團之管理委員會，予以解散。由所屬區域民政事務處執行第 30 條重選管理委員會。

上一屆管理委員會如無合格的賬目交代，下一屆的管理委員會應向廉署報案。並在廉署批准下重立賬目，從零開始立賬。

公佈的年度財務報告應和送會計師審核的內容一樣。如公佈一套，送審一套，利用會計師審核不嚴使不法開支過關，查出應該按第 36 條追究責任。

五. 基金問題

(1)修改稿第 16 頁 12. 基金的設立，沒有針對性。應寫明，現行的專題預備費用徵收辦法，凡與第 344 章建築物管理條例不符的，一律以本條辦法為準。

(2) 第 20 條的第(3) 和第(4) 款中加入「和維持」三字是不够的，因為這條沒有定額。有定額才有維持。故應在第 20 條的(2)：法團可設立並維持一項備用基金之下，加一句

法團可藉助業主大會通過設立一定款額的備用基金，並在一定限期之徵收滿額。此定額基金按工作守則開銷之後，不足之數要補徵，維持定額。

六. 專設大廈管理審裁處，負責處理一些初級的大廈管理糾紛。如：公契爭拗、索要材料不給、管理費的追索、工程開支違反工作守則等。法律性較複雜的才轉介給土地審裁處。

凡大廈管理案件的雙方，法團和業主都必須親自出庭，不得延請律師及代理人。

敗訴一方，要負責一定的合理罰款(以不須導致傾家蕩產為準)。如敗訴一方是法團，罰款必須由眾管理委員自己付給，不得轉嫁大廈小業主。如管理委員中，有人明確反對過敗方意見，有紀錄在案，可免攤分罰款。

七. 簡化語言繁瑣不易理解的條例，使之法理鮮明，通俗易懂。

如：

1. 第 34K 條，建議簡化明確為：「業主委員會的職權與法律地位，和業主立案法團管理委員會的職權與法律地位相同，同樣受附表 2 規管。」
2. 第 34L 條，建議簡化明確為：「任何代理人(管理公司或律師) 不得直接向業主以任何理由索償。必須執行補償原則，出示法團合法開支手續，實際開支的證據，支出多少，索取多少。」

保護業主物業管理權益協會

ASSOCIATION FOR OWNERS' BUILDING MANAGEMENT RIGHT

保護業主物業管理權益協會

主席  (陳永偉)

副主席  (羅仁)

2005 年 6 月 15 日