

立法會 CB(2)2001/04-05(19)號文件

2005 年建築物管理條例(修訂)草案

本人陳世楠，為高威閣業主委員會主席，多年參與物業管理工作，又是區議會分區委員，就有關上述修訂，憑本人多年參與管理經驗，有以下的意見。

條例原意：

今次修訂條例通過後，資源不足的小型樓宇，若業主非專業管理人士，又無資源聘請管理公司，應如何管理大廈，實無從入手，並容易觸犯法例，政府是否要考慮應如何協助。

綜合民政事務處在今年就 2005 年建築物管理條例(修訂)草案所舉行簡介會，今次修訂草案有 6 項要點如下：

- 委出管理委員會
- 對管委會委員的保障
- 業主任任代表
- 法團及經理人的採購
- 法團及經理人的財政安排
- 投購第三者風險保險

就今次修訂草案要點，有以下問題需要釐清：

1. 法例規管對象目標不清晰
今次修訂，似乎再進一步增強業主參與大廈管理工作。
條例一旦實行，若大廈無業主立案法團及管理公司，無法做足建築物管理條例要求的工作，大廈業主會否要負上法律責任。
2. 委出管理委員會：管理委員會須遵照《建築物管理條例》訂明的程序行事
本人支持此項修訂，現時條例只列出第 1 次業主大會(成立業主立案法團會議)法定人數，並未有提及會議程序，草案修訂後，可清晰釐定會議程序，變為強制性條例，就算物業的大廈公契有指出，亦須依條例進行。
3. 對管理委員會的保障
訂明委員會的委員如真誠地辦事，則他們對法團或代表法團所作出的行為或造成錯失，無須承擔個人責任。此一修訂，委員可毫無顧忌，只要真誠地辦事，則什麼都可勇敢地決定，由於真誠地三個字太抽象，要如何釐定是否真誠地辦事，相信要由法庭判決。委員有權無責，可預見有：好心做壞事、立心做壞事、無知做壞事、固執做壞事的情況出現，引致太多無謂的法律訴訟，影響所及，法團的公信力將受到一定的沖擊。
草案修訂後，只保護一少操作出決策的委員，却要全體業主承擔後果，是否有一定危機？
4. 業主任任代表：釐清委任代表安排
修訂後將清楚列明委任代表的程序及加入委託書的標準格式。

規定委任代表程序實無可厚非，但委託書的標準格式則有待商榷，現時委託書沒有既定格式，只要有姓名、身份證、代表單位、簽署的文件等已可視作合法委託書，但若其規定依其標準，則一般由律師樓簽訂的授權書(Power of Attorney)，由於其格式與委託書標準不同，又是否視作不合乎標準，但該類授權書的授權人已可代表業主全權處理包括樓宇買賣的手續。因此，委託書可沒有標準格式，但需有姓名、身份證、代表單位、簽署等基本元素，同時，亦應包括代表人獲授權的權限，如只代表出席；或代表投票全部或個別議程等。

5. 法團及經理人的採購：遵守相同採購規定

草案議規定但凡採購項目價值超過 20 萬元，或超過法國每年財政預算的 20% (兩者以較小者為準)，則須以招標方式判出，如招標的價值超過法國每年預算的 20%，則須由法國透過業主大會通過。

首先，是否一定要以招標方式，而採購涉及的範圍亦需清晰釐定。其次，超過 20 萬元的服務合約在單幢式住宅並不常見；但大型屋苑，往往超過此上限，以高威閣只得 704 戶的小型屋苑為例，單以電梯、清潔、經理人合約等已超過上限，又是否每年或每兩年要招標一次，揀選最低價的承辦商，這樣，沒有長期合約，那個承辦商會為屋苑作出長期計劃；而為爭取一紙合約，將標價壓低，中標時採取賤貨就價提供服務，服務質素又那會有保證？同時，招標所涉及的金錢、時間、人力，程序頻繁，試問並非專業的委員，如何負擔龐大的招標工作。

6. 法團及經理人的財政安排：開設以法團為戶名的獨立信託戶口

現時條例其實已規定法團必須開設一個有利息的戶口，該戶口用於建築物管理方面，並將所有建築物的管理所收得的款項不延誤地存入，可是却無人執行及檢控，形成有部份法團有法而不依。

相反，其實現時的條例是否有漏洞，若法團開設獨立信託戶口，日常營運支出均要經法團審核及簽發付款支票，而委員並不是專業人士，審核需一定時間，影響效率，而每兩年的一次委員改選，新一屆合法授權簽署人又要往銀行辦理更改簽署人手續，手續頻繁；更嚴重者，在金錢引誘下，有機會出現夾帶私逃情況，近年間曾出現數宗有主席虧空公款事件。

故將管理收入交由信譽良好的管理公司代為依法處理是否更可取。

7. 採購第三者風險保險：大廈強制購買第三者保險

近年曾發生多次涉及第三者巨額索償的大廈事故，為保障大廈業主，釐成強制購買第三者保險，但立法前須解決問題，為免當發生事故時有得賠，是否需要釐定保障範圍、必保條款等，以保障業主付出保費後能得到合理保障。

總括以上各點，本人希望此草案經審慎考慮後才作出修訂及推行，以免日後再作出修改。