

對修訂【建築物管理條例】的建言

1) 法例既要寬鬆，又要嚴密，方便法團運作

- 政府對法團所訂法規，應留有較大的空間讓法團可以結合自身條件和實際環境創造性地制定一些施行細則。
- 但從另一個角度來審視，因為一個法團相當於一條自然村，容納幾百戶或千戶絕不稀奇，業主品流複雜也是意料中事，時間一長免不了因為利益衝突而把人們分化成各種派別，最熱心競爭進入管理委員會的常是一些抱有個人私利、道德水準差勁的業主。因此，制定一系列法規時，有些條款定要清晰細密，讓正派委員有法可依而理直氣壯，使那些為了個人私利在委員會上死纏爛打的委員知難而退。
- 贊成委員因集體決定不當，造成工作錯失而不必承擔法律責任。但是，涉及委員個人私利的或貪污受賄者必須嚴辦。

2) “經理人”的註釋——

- 原條例中的“公契經理人”——專指物業入伙時由物業開發公司代聘的物業管理人或公司。
- 建議新立名詞“委任管業人”——意指由業主法團管理委員會或互助委員會等合法團體委任的負責執行物業管理的人或公司。
- 要防止一些人把“經理人”單一誤解成物業管理公司；應容許有條件的法團自己設立管理處，聘用有專業水平的個人擔任管業經理人。提議在表述法團委任的“經理人”時寫為“經理人（法人或自然人）”。
- 管理公司代管也不過派一兩個代表駐場，管理水平不見得都好。從長遠考慮，制定物業管理人的資質標準及發牌制度，很有必要。

3) 財務管理問題——

- 應硬性規定：
要以法團名義開銀行賬戶，簽署印鑑的人定要管理委員會委員；
每月定要公佈收支賬目；
每次業主周年大會必須公佈法團會計年度損益表、資產負債表及新年度收支預算表。
- 贊成一筆交易金額達到法團年收入 20%的話，必須交業主大會決定；應同時容許如果業主大會已預先做出審議指示，管委會可以籍此決議審定合同並進行交易，不必再開業主大會。

4) 規定管理費外還要每月徵收維修基金——

一般習慣是按行政、保安、清潔、日常維修保養等正常開支釐定每月大廈管理費，較大規模的維修、突發事故的大筆開支、遠期的樓宇大維修，都是事到臨頭才開大會然後攤派徵收，這一來拖慢了工程，又因經濟負擔重而招致業主煩惱，更為了樓宇質量問題引起官民之間的種種矛盾。有見及此，我建議法團除了按正常開支徵收略有盈餘的“管理月費”以外，

還要每月徵收一項“大維修基金”——以七、八年將進行一次中維修，十六、七年一次大維修為標準，制定預算，按月攤分以積少成多，未雨綢繆。

5) 投票決勝的依據——

- 一般表決或選舉應規定“簡單多數”贊成即通過，亦即點票結果以絕對值的多數為勝。例子：4票贊成，三票反對，5票棄權。4票的取勝。
- 較重大的議案應採取“過半數贊成通過”。詮釋應以收集到的投票書總量為基準數，贊成票過半數便勝出。例如收到投票一共九張，點票結果5張贊成，三張反對，一張棄權，裁定通過。因為贊成票已超過總投票的半數，沒有投票的不算。
- 關係重大的議案，可以規定大會合法投票人的出席總數為基準，投票贊成者必須達到多少百分比（譬如51%或60%）才獲得通過。
- 技術上要注意這點：投票書要印齊“贊成、反對（或不贊成）、棄權”三種選擇。
- “條例”應在不同情況下表述清楚該用哪種裁定方法，不要吝惜文字。更需要提醒或要求法團在制定施行細則時詳細說明在什麼情況下採用什麼決勝標準，而且文件要事前獲得大會表決通過或修訂。

6) 業主授權書問題——

- 提交時限：業主大會前48小時送到才有效，因為很多法團擁有數百甚至上千業主，審查需時。
- 功能限制：
授權書的主要功用只是授權業主大會主持人代表出席大會，藉此計入大會出席人數；投票是件嚴肅的事，為了防止授權書給濫用，業主應親自出席投票，不能隨意授權別人。
- 約束授權：
唯有業主是有限公司的才可以授權董事或股東代表投票；聯名業主也只能授權其中一位業主代表投票（未經授權者則以首名註冊人為合法代表）。只有要求嚴格才能提升人們對投票的重視。
為了競爭上位而光明正大的拉票是合法的，應予肯定。但是一些為了個人私利抱成團伙的人，為達目的往往使出各種不道德的招數——到處蓄意造謠唱衰對手，利用業主事不關己高高掛起的淡漠心態事先收集大批投票授權書，然後以自己的意志強加於業主，只選舉自己一夥，並公然在選舉大會場上派發傳單誤導人家投票意向，等等濫用授權書和違反誠信的行爲，應當制定法規杜止。
如果怕受剝奪投票權的非議，也要規定：授權書只能授權給大會主持人，除了作統計出席人數之用，投票則棄權，免致受人操縱。據我所知有些法團是這樣運作的。

7) 法團委員主要職務應可間選產生

- 由於很多法團的業主會員數目龐大，單為選舉管委會委員就得花兩三個小時來收票點票。如果主席、副主席、秘書、司庫還要接著逐個選，出席的業主可能走掉一大半。因此，建議明確規定可由剛剛委出的管理委員會委員即場互選，隨即當眾宣佈，或新一屆的管委會舉行第一次會議時互選，結果另行通告。這樣運作的第一個好處是業主大會時間可縮短，第二個好處是選出的人較適合其職務要求。

官塘工業中心法團經已有業主大會議決文件為依據才這樣做的，但仍有議員和民政事務處的人認為不可以，真是笑話。建議這次修訂時清晰地解決這個問題，消除“直選萬能”的誤區。不要忘記區議會主席等位置也是互選產生的。

8) 應規定一個車位只能停一輛車——

- 一個車位到底只能停泊一部車，或者可以同一時間停泊更多的車？似乎政府屋宇署沒有一條法例可以規管。由此帶來不少紛爭。
- 這問題在官塘工業中心已非常嚴重。過去為了方便大家，管委會曾定下了規矩在有條件的情況下，給前後空間非常寬裕的部分車位暫發兩張泊車証，從此種下了禍根。因為可以多收租金，有車位的委員便以“大眾利益”為名拼死爭取能多停車，以職權干擾管理，濫發停車証，造成委員正反分化，大量公眾地方給侵佔影響鄰里，嚴重污染車場空氣，或另一部車到處游走增加管理人員的工作難度。
- 如要理順，唯有依靠政府發出明確指引——到底一個車位能同時停幾部車？
- 建議規定一個車位只能停一部車，界框大的停大車，界框小的只能停小車，超界的容忍度可適當放寬。
- 為了政策配套，建議政府規定售樓契約要列出車位的邊界尺碼，並規定業主不能擅自改劃車位邊界綫。

9) 業主與法團的協調問題——

建議政府將目前設立的“資源中心”不要限於提供諮詢和指導，應該增加調解與仲裁的權威性，在訴訟前解決業主與法團間的矛盾，協調解決個別困難業主交不起維修費等個人問題。

10) 建議將修訂後的全足本“條例”再向全港九法團徵集意見

政府好多諮詢行動雖大張旗鼓，但知道的人很有限，積極回應者更少，建議改進宣傳方法，要更多地向相關人士或團體直接發放資訊。這樣做除了把諮詢信息直達有關對象，還會引起目標人士的注意而達到宣傳法制的目的。

很多法團對這次修例並不知情，希望修訂委員會把最後定稿發給港九各個法團，請他們表達意見，與此同時讓他們得知新條例的出籠。

由於平時對“條例”沒有深入研究，僅憑一些印象結合二十年來參與法團工作的體驗，發表以上意見，不當之處難以避免，請予包涵！

觀塘中分區委員
觀塘偉業街聯邦工業大廈法團秘書

陳滿棠

2005/6/16