

致： 立法會秘書處

## **就《2005 年建築物管理（修訂）條例草案》之意見書**

就上述議題，本人謹此感謝立法會諮詢本人有關該條例草案的意見。

### **法團管理委員會的委任**

本人贊成草案刪除附表 2 中有關公契的提述；及贊成修訂委出法團管理委員會（管委會）的業主會議法定數須為全部業主人數的 10%。但合約份數三成以上便可委出管委會，在技術上有可能同時有兩個夠三成合約份數的管委會，或會出現「雙胞」問題，我們要求政府澄清在土地註冊準則上如何解決有關問題。另外，本人建議管委會應透過多數票的決議方式產生，可避免出現兩個由不同業主委任的管委會。

本人同意草案加入新規定，要求在成功委任出管委會同一會議上，業主須以不可分割業權份數投票並以多數票通過決議，委任管委會委員。但若有三個或以上的管委會委員候選人，以業權份數的多數票委任便很難界定何謂多數及投票亦有技術困難。因此我們建議若只有兩個管委會委員候選人，便以業權份數的多數票委任；若有三個或以上的管委會委員候選人，則以業權份數的最多票方法投票選出。

### **對管委會委員的保障**

本人贊成草案訂明管委會委員如真誠地辦事，他們對法團或代表法團所作出的作為無須承擔個人法律責任。但本人擔心委員會真誠地固執己見，不合理地為法團辦事。建議要求委員除真誠外，亦要求他們合理地辦事才可無須承擔個人法律責任；但為了平衡委員的利益，建議須證明委員不真誠及不合理的舉證責任在控方。

### **業主委任代表**

本人贊成草案規定於業主會議 24 小時前遞交委託書，但反對設立限期的酌情權；除委託書的標準格式外，我們亦建議接受其他合法的委託書格式；另外可規定委託書中提供委託者身份證頭四個數字以核對身份。

### **終止委任經理人**

本人同意草案訂明有關機制只適用於終止委任根據公契委任的經理人，而終止委任法團委任的經理人按合約規定處理。但草案不會放寬有關終止公契經理人委任的規定，我們認為現時的規定門檻太高，難以終止不理想的公契經理人。因此，我們建議劃一終止合約經理人及公契經理人的委任可藉份數不少的 30% 的業主通過，令法團較容易終止表現不理想的經理人。但根據合約及普通法精神，建議終止合約經理人及公契經理人的委任分別須有 6 個月及 3 個月通知。

### **財政安排**

本人贊成訂明經理人須就管理大廈收取的款項開立以法團為戶名的獨立戶口。我們建議加入罰則，經理人違反有關規定，即屬犯罪，一經定罪，可判以第五級罰款；另建議管理公司須為法團戶口及賬目進行核數。

### **第三者保險**

本人贊成強制法團購買第三者保險。為了更能保障第三者的權益及更切合不同的大樓規模，本人初步建議引入分級制，500 戶或以下須購買不少於 1000 萬保額的第三保；501 至 2000 戶不少於 2000 萬保額；2001 戶以上為不少於 3000 萬保額。

但草案的有關修訂仍有很多問題，政府需要澄清。首先，在沒有法團而有管理公司之大廈是否有需要投保，政府要澄清有關責任問題；而若一間管理公司管理多幢單幢樓，應如何處理；另外，若未有法團及管理公司，將如何處理；如何保證缺乏維修的舊式樓宇有保險公司願意承保；有關強制購買的第三者保險並不包括違例建築，然而違例建築對公眾影響最大，索償風險亦最高，草案並未有觸及有關問題，難保添喜事件不會重演。我們建議政府研究房屋協會設立基會接受未能購買第三保的舊式大廈及違例建築在一定條件下的投保。

上述意見，祈予參考。

油尖旺區議員 林浩揚

2005 年 6 月 20 日