

致:立法會法案委員會

有關《2005年建築物管理(修訂)條例草案》之意見

由於工作關係，經常會涉及有關《建築物管理條例》的問題，無可否認現時的條例存在很多不妥當及不清晰的地方，容易引起紛爭，因而是次修訂《建築物管理條例》便引起有關方面的關注。

本人居於全港最大的屋苑(天盛苑)，也是該屋苑的民選區議員，屋苑2000年入伙，2001年5月便已成立業主立案法團，由於屋苑只得一個法團，管理委員會的任何決定都直接影響6,580戶業主的利益，因而法團的權力，法團權力的產生，監察權力的機制等問題，經常受到各業戶的質疑，現就有關建議修訂內容，及一點工作體會，提出以下意見，希能有助參考，以便條例經修訂後更切合實際。

一．修訂內容的意見

1. 管理委員會就法團的決定的個人法律責任

如果管理委員會委員不因其委員身分負上個人法律責任，這容易給法團委員一個錯誤的訊息，以為任何決定都不須深思熟慮，小心謹慎，因而作出一些草率和不負責任的決定，從而引起更多的糾紛。

一個實際例子，法團就一項工程揀選承辦商，出席會議委員10位，贊成某一間承辦商的只有3位，反對工程的有1位，無意見不表決的有6位，最後法團向業主發出通告，指會議通過工程由某間承辦商進行(3位委員揀選的一間)。有業主質疑只得3名委員贊成，都算多數票？那6位無表決的委員算是什麼？究竟多數票如何界定。這項決定就涉及條例附表二10.(2)的多數票的理解問題，若法團堅持3位委員的決定是多數票，而業主則認為6位無表決的委員才是多數票，所以是項議決通過應該無效，因而提出訴訟，由於法團委員不須負法律責任，無論結果如何，該名提出訴訟的業主注定是輸家，法官如果判該3位委員的決定有效，該名業主個人就要賠上全部的訴訟費用，就算判該業主得勝，有關的法律訴訟費就轉由全體業主承擔，試問這樣的結果那有業主願意伸張正義，與法團「打官師」，法例只保障法團委員，業主權益又有何保障。

本人認為法團委員非同普通業主，他們有權決定公眾事務，就應向公眾和法律負責，這是合理的權責問題。

2. 法團採購及選用供應品、貨品及服務

2.1 反對刪除《有關供應、物料及服務的採購及選用事宜守則》，更應將守則規定為法例，但內容可考慮提高。

2.2 反對規定須以招標方式取得的供應品、貨品及服務的價值下限，草案建議由以法團每年預算的 10%修改為 20%，本人認為下限過高，以天盛苑為例，法團每年預算的 20%已是 800 多萬元的巨額款項，我們不能假設所有法團委員都是大公無私，如果幾百萬元的龐大費用業主都無權表達意見及參與決定，這實在容易造成圍標又或利益輸送的犯罪行為出現，除非有某些不可告人的利益關係，否則不應怕麻煩。如果說經常要進行招標工作和召開業主大會，是浪費大量人力物力，那麼若最終問題出現任何差錯，業主損失的可能更大；另一方面，我們又不能假設屋苑或樓宇要經常進行如此龐大的項目支出，因此，不存在經常性問題。

由於全港的樓宇有新有舊、單位多寡不同、維修保養水準有異，管理水平有優劣，如果以為一條法例已可以在法團的運作及保障業主的權益方面取得平衡，這實在是癡人說夢不切實際，試問 800 多萬元的費用，怎能與數千元相比，所以本人認為採用多級制的方法值得重新考慮。

2.3 對剔除建議加入罰則有保留，這正正反映出政府「又怕痕又怕痛」的心態，如果法例有規定，有人可以不遵守，又不屬犯罪，也不須受罰，那麼這樣的法例等於「無牙老虎」形同虛設，有何作用，況且應該相信法律的原意是防止犯罪行為，及懲罰某些有意違法的人士，而並非針對「真誠地」服務業主的法團委員。

二．其他意見

1. 法團權力範圍

草案未有詳細界定何為「越權」，及法團的權力範圍，只籠統地指法團委員會的決定如超越了本身的權力就是越權，那麼涉及公眾利益的政治決定是否屬法團本身的權力範圍。

就以本人未能獲得法團同意，在天盛選區內，屬房署擁有業權的位置設立議員辦事處為例，足以證明法團的權力無任何制約，包括民政事務處及房屋署這個大業主。由於近幾年所落成的樓宇多是一些大型的屋苑或是多幢式的樓宇，法團行使權力時除了一般有關公用部分的控制、各項維修管理及行政事宜外，無可避免地都涉及一些政治層面的議題，倘若法團委員「假公濟私」利用公器，處處設置障礙，使之普遍認為當然的事，竟可被法團否決，因而影響著數以千萬計公眾人士的利益，這是草案未能顧及社會發展需要的地方。

2. 管理委員會的產生應加入選舉元素

草案沒有就有關委任代表（授權書）出席業主會議投票的條文作出任何修訂，或設立有效的機制，防止偽造授權書，本人感到失望。有參與過或接觸過法團工作的人士，相信都知道，法團管理委員會在某程度上擁有絕對的權力，但非常諷刺權力來得卻十分「兒戲」，由於授權票等於選票，不論委任管理委員會，抑或揀選某管理公司，只要擁有大量授權書，就可以主宰著投票結果。有業主曾向本人投訴為何法團委員會的職位不可像區議會一樣，由全體業主一戶一票，公平、公正、公開地選出，一般認為由此而選出的管理委員會在行使權力時才有認授性和公信力，在法團運作上也可減少一些爭拗。基於以上的理由，本人希望草案能在有關條文方面作出一些規定或加入有關選舉元素，以迎合社會的發展趨勢。

3. 應規定設立內部檢查機制

草案沒有關注過去不少業主與法團發生的糾紛，都是涉及財務上的管理，又或是工程招標的程序問題，究其原因，往往是法團欠缺透明度及沒有一個檢查機制而引起，雖然政府部門訂有內部檢查的工作指引，因只是指引並不是法例，始終不被重視。現時擁有數千個單位的新型屋苑，累積的維修保養基金隨時可以是幾千萬元，假若沒有一個有效的，獨立於法團的檢查機制，又如何監督法團沒有濫用公款，如何確保公共資源運用得宜，因此，規定設立檢查機制是有必要的。

以上意見，都是本人在實際工作上的一點體會。概括而言，物業管理是一項複雜的專業的工作，而且具體情況各有不同，但始終需要有一套客觀標準。無論草案如何修改，本人認為修訂法例的原則，必須是切合社會的發展，能易於執行，容易掌握，期望法例經修訂後能成爲更完善的法例。

元朗區議員
陳惠清

二零零五年六月十六日