



民主黨立法會議員秘書處

Secretariat of Legislative Councillors
The Democratic Party

香港中環雪廠街 11 號
政府合署西翼 401-410 室
Rm. 401-410 West Wing
Central Government Offices
11 Ice House Street Central HK

網址: Website www.dphk.org
電郵: E-mail dpweb@dphk.org
電話: Tel 2537 2319
傳真: Fax 2537 4874

就《2005 年建築物管理（修訂）條例草案》之初步意見書

政府於 2000 年 8 月制定《建築物管理(修訂)條例》，立法會民政事務委員會同時成立《建築物管理條例》檢討工作小組委員會，民主黨亦於 2002 年 9 月 26 日向該事務委員會提交了《民主黨就 344 條例建議書》，並提出多項建議。

2005 年，政府向立法會提交了《2005 年建築物管理（修訂）條例草案》（草案），而立法會就此便成立了《2005 年建築物管理（修訂）條例草案》委員會（草案委員會）以跟進有關的修訂，並發出邀請各界人士就草案內容提出意見。民主黨就此草案，初步提出以下的意見：

1. 委出法團管理委員會

民主黨贊成草案刪除附表 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，但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，民主黨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

民主黨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。

2. 對管委會委員的保障

民主黨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。但我們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。

3. 取消管委資格

民主黨贊成草案中訂明被判處為期超過三個月，在五年後便不會喪失擔任管委的資格；並訂明對已解除破產，又已向債權人全數償還債務的人，不會被禁止擔任管委；另引入自我申報制度；而緩刑亦被視作監禁。

但有關條件作申報的規定或會防礙私隱，民主黨建議有關條件在五年內有效才需申報，可解決有關問題；我們亦要求政府澄清如何執行有關申報規定；及建議訂立保障條款 (Saving Provision) 作為管委會中有委員漏報或虛報有關委員資格的資料情況下的補救措宜，以維持管委會已通過議案的效力。

4. 業主委任代表

民主黨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。

5. 終止委任經理人

民主黨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。

6. 法團及經理人採購

民主黨建議將須招標的採購項目價值設立分級制，500 戶以下訂為超過 10 萬元，500 戶或以上訂為超過 20 萬元，或相等於法團每年預算的 20% (以較小者為準)，須以招標承投；另外，政府需澄清招標的具體要求及規定。對於法律事務的服務，當中或涉及緊急的法律諮詢而涉金額龐大（又不可能劃一將所有法律服務訂為緊急事故），招標工作或會對法團造成不可挽回的損失；而特別是大律師提供的法律服務，都需要經中間人轉介，政府要澄清如何對此進行招標。

另外，為保證有關採購規定獲得遵守，民主黨建議訂定凡未按規定進行招標或按規定經業主大會通過的採購合約，經法庭判決可為無效；同時加入保障條款(Saving Provision)，即使採購合約未按規定進行招標或按規定經業主大會通過在以下情況亦仍有效：

1. 有關合約公道；或
2. 採購按規定要業主大會通過者，供應商已查明業主大會有通過採購之紀錄；或
3. 對需要招標的合約，供應商是以標書方式獲得合約。

民主黨亦建議加入罰則，如法團違反招標規定，則管委會每名委員屬犯罪，一經定罪，可處第五級罰款。

民主黨原則上同意訂立緊急事故清單。但政府需要澄清如何界定緊急事故，若對定義有爭議應如何處理；另外，要解決如何避免管委會藉清單濫權，與此同時又給予法團一定的彈性。我們建議政府在澄清有關定義後訂立緊急事故清單範本讓法團參考。

7. 財政安排

民主黨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。

8. 第三者保險

民主黨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，我們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。

9. 賠償基金

對於超過強制第三者保險的投保額之賠償，政府在修訂文件中表示不會動用公帑成立賠償基金。政府日後會考慮與保險業界商討成立一個基金發放恩恤金作第三者賠償。政府須交代有關研究的進度及時間表如何。

對於賠償基金，民主黨認為若設立賠償基金，政府須更清楚解釋基金的運作。但政府同時考慮到設立賠償基金，法團承受的潛在賠償將更少，降低法團維修大廈的動機，要研究如何防止濫用賠償基金。另外，政府亦要澄清賠償基金是否包括未有購買第三者保險的大廈。

10. 法團責任

政府在修訂中維持了法團無限額的法律責任，以保障第三者的權益。但政府需要澄清法團無限責任的意思，這責任是否只至該大廈樓宇的價值，還是法團內的業主個人無限責任。

11. 法團申請貸款

政府不修例授權法團為不負責任業主申請貸款的理據並不充份，民主黨建議應授權法團為不負責的業主向政府申請貸款，以進行法定工程。

12. 強制驗樓

樓宇管理的核心問題是樓宇保養維修，在修訂中政府並未有處理有關問題。民主黨建議政府應推行強制驗樓，將新舊樓宇作定期檢驗，確保合乎規定，當局有關部門應提供較清晰指示及指引。計劃開始時，政府可以提供第一次免費檢查。5 年之後，樓齡超過 20 年的個別屋苑或大廈要自行實施驗樓計劃，繼而進行維修工程，確保居民安全。若大廈欠缺維修基金，政府可作提供免息或低息貸款，以協助個別屋苑或大廈進行驗樓。

13. 業主大會程序

民主黨建議加入標準的選舉程序讓法團作參考。

以上為民主黨對草案的初步立場及意見，我們將會繼續跟進草案委員會的工作，並諮詢各區的市民，以後希望能於會上再反映我們的意見。

民主黨
二零零五年六月二十五日