

深水埗區議會房屋事務委員會轄下私人樓宇問題工作小組對於《2005年建築物管理(修訂)條例草案》，歸納有以下七項意見：

1. 對管委會委員的保障
2. 委出管理委員會：管委會須遵照《建築物管理條例》訂明的程序行事
3. 業主委任代表：釐清委任代表安排
4. 法團及經理人的採購規定：遵守相同採購規定
5. 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
6. 投購第三者風險保險：大廈強制購買第三者保險
7. 其他

(i) 委出管理委員會：管委會須遵照《建築物管理條例》訂明的程序行事

- 工作小組大部份委員支持此項修訂。某些樓宇發展商會在出售樓宇前撰寫一份對其他集團有利的公契，只要第一名買家簽妥公契，有關公契便會生效，其他買家無就公契內容作討論及修改。修訂條例草案可以讓業主在委任管理委員會一事上不再受公契的條款所限制。如修訂條例有任何不足之處，日後可繼續改善。
- 個別委員建議法例只應訂下最低限度的規管，不贊同一刀切地要求所有管理委員會必須遵照修訂條例訂明的程序成立。現時有部份大廈的管委會是按照公契訂立的程序選出，公契是契約，如按修訂條例立法，即以法例取代過往的契約，此舉有違契約精神。修訂條例草案不一定比公契完善。
- 管理委員會副主席必須是業主之一，經業主投票選出。
- 有委員關注有關修訂條例是否有追溯力及強制性。過往法庭的判案中，有時是以公契作判案根據，有時卻以法例作為判案根據。如有關修訂條例有追溯力及強制性，法團將會無所適從。

(ii) 對管委會委員的保障

- 委員普遍認為法例應訂得寬鬆一點，以方便管理委員會委員行事，不然委員在處理大廈管理事宜時，會因擔心負上個人的法律責任而有所忌諱。日後可能會造成沒有業主願意出任管委會委員的局面。
- 委員普遍認為難以界定「真誠地辦事」。如委員聲稱真誠地辦事，他們是否無須對法團或代表法團所作出的行為或造成的錯失承擔個人法律責任。這修訂草案建議只會造成更多的訴訟。個別委員建議在修訂條文上加入「在不抵觸現行法例的情況下真誠地辦事」，又建議法例應列明出任管委會委員的資格。
- 個別委員建議加入管理委員會「工作守則」，要求管理委員遵守。

- 個別委員認為委員個人如真誠地辦事，便不需要承擔個人責任，但法團仍需要為管理委員會的決定負上法律責任。
- 個別委員建議為法團管委會購買董事及主管的責任保險 (Directors and officers Liability Insurance)，以減低法團因管理委員會作出錯誤決定或疏忽而被起訴的風險。
- 個別委員認為在推行此條例時，必須有完善的配套措施，確保管委會委員是真誠地辦事，例如處理招標過程中必須保持高透明度，或會議要開放予業主參加等，這樣才能令人相信管委會委員是真誠地處事。
- 個別委員建議為管委會委員提供訓練，讓他們知道管委會委員的職責。

(iii) 業主委任代表：釐清委任代表安排

- 工作小組認為應按照戶數的多寡決定截收委託書的時限，並要求管理委員會在會議前公布委託人姓名及代表單位，以便核實委託書的真偽。有最低要求。最低要求是二十四小時，有最低要求，有最低要求，有最低要求。
- 個別委員認為法團主席應有酌情權決定是否接納某些委託書。
- 工作小組認為委託書必須包含一些基本資料，如業主姓名、委託人姓名、身份證明文件號碼、所代表的單位、委託人是否有投票權、是否只就個別事項作議決、就個別事項的投票意向等。
- 個別委員建議制定數份委託書的格式，方便業主使用。
- 部分委員委託書內必須有委託人的身份證明文件號碼，方便日後跟進及追究責任。
- 個別委員建議法團可以為每一張委託書編訂獨立號碼，在派發委託書時記錄單位所得的委託書編號，以便在收回委託書時與業主核實委託書的真偽。

(iv) 法團及經理人的採購規定：遵守相同採購規定

- 委員普遍認為應分階段釐定需要透過招標方式採購物品或服務的金額，因為大型屋苑與單幢式樓宇採購物品的金額有很大差距。條例應訂立不同的金額，要求戶數不同的屋苑或大廈遵守。
- 個別委員建議將條文修改為「如所採購項目的價值超過二十萬元，或超過法團每年管理費預算的20%…」，又建議將「兩者以較小者為準」刪去。

- 個別委員認為10%已是一個很大的數額，超過法團每年預算10%的採購應交由業主大會議決。
- 部分委員認為招標是一種採購的方法，招標文件可以是十分簡單，又可以是十分複雜，這視乎採購物品或服務的性質。
- 修訂建議中提及「如招標的價值超過每年預算的20%，由法團透過業主大會通過決議決定接納或拒絕」，多位委員擔心召開一次業主大會並不容易，如法團無法召開業主大會，法團便無法進行採購。
- 現時有很多法團在一些持續性合約(如保安、清潔及維修服務等)將到期時，又未完成招標程序，便會自動與現時的承辦商續約，當中所牽涉的金額也很大，委員關注這些法團是否已違法。

(v) 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

- 工作小組大部份委員原則上支持開設以法團為戶名的獨立信託戶口，但必須對有關運作細節上再詳細考慮。並建議訂立機制監察法團運作。
- 委員關注法團委員的操守問題，法團戶口的運作由個別法團委員負責，憂慮挾帶私逃的情況出現，建議設立機制監管法團委員。
- 個別委員擔心，法例修訂是保護法團的權力，但權力似乎集中於某幾位委員身上，可能會出現管理延誤，最終可能引致大部份業主有損失。
- 有委員表示，條例中缺乏法團與業主之間互相制約的機制，可能會出現法團委員濫用權力的情況。
- 委員普遍認為，現行法例中亦有訂明，經理人須為大廈開設專用戶口，只是法例上缺乏罰則，令法例執行上出現問題。

(vi) 投購第三者風險保險：大廈強制購買第三者保險

- 工作小組認為強制購買第三者保險，除了顧及有法團及管理公司的大廈的需要外，是否亦應包括一些無法團或受僱建物影響的大廈。並要求政府與保險業界相討，清楚界定保障準則及範圍，增加法例執行的可行性。
- 有個別委員建議，對一些無法團的大廈進行強制管理，先讓一些自願機構在政府容許下作初步的管理，並協助業主相討購買保險事宜。
- 工作小組擔心，法例強制一些有違章建築或受僱建物影響的大廈購買第三者保險，保險公司方面亦接受該類大廈投保，但最終會否出現不獲賠償的情況。建議政府與保險業界相討，清楚界定保障準則及範圍。

- 有委員建議，保險公司的保障範圍不應以一刀切的形式不包括違章建築或受僭建物影響的大廈，批核申請時亦須考慮大廈的管理及維修狀況。
- 有個別委員建議，保險公司接受有違章建築或受僭建物影響的大廈投保時，須承諾賠償範圍亦包括違章建築或有僭建物的範圍。
- 有部份委員認為，條例中一切以一千萬作為的最低保障規定是不合適的，並建議因應不同條件的大廈，設立不同的最低保障標準。而投保金額的多少應由法團自行決定。
- 工作小組認為，全港現時有許多因僭建物而沒法投保的大廈，十二個月的寬限期事實上是太短。建議屋宇署、地政署作出配合，加快拆卸僭建物的時間表。
- 有委員指出，若法例訂明沒有法團的大廈亦需要購買保險，於徵收業主保險費時，可能會出現困難。
- 有個別委員建議，對一些無法團的大廈進行強制管理，先讓一些自願機構在政府容許下作初步的管理，並協助業主相討購買保險事宜。
- 部份委員認為，條例規定每年將保險通知單遞交土地註冊處作紀錄的做法，會對大廈法團委員做成滋擾。
- 個別委員認為，條例規定每年將保險通知單遞交土地註冊處作紀錄的做法，是保障未來買家知悉有關樓宇資料。

(vii) 其他

- 修訂草案建議召開業主會議的法定人數為10%，但委出管理委員會的決議則必須由業主以多數票通過，並必須獲總共擁有份數不少於30%的業主支持。個別委員認為即使能達到10%的法定人數出席業主會議，但會因少於30%進行決議的法定人數，出現不能通過任何議案的情況。
- 有委員建議，可以按照議決的重要性，彈性處理有關程度決議法定人數的規定。
- 修訂條例草案建議秘書須在管理委員會會議日期至少七天前，向每一名大廈管理委員會委員發出會議通知。委員關心到管理委員會是負責管理大廈或屋苑日常運作，在某些緊急情況下未必容許秘書在會議日期前七天發給通知。委員建議容許管理委員會有酌情權，決定在某些情況下不用予七天通知，而召開管理委員會。
- 工作小組留意到修訂條例並沒有列明罰則。如法團或個別人士不遵守法例，政府又會採取何種措施？