

## 《2005 年建築物管理(修訂)條例草案》委員會

## 政府就議員的建議／意見所作的補充綜合回應

關注事項和意見	議員的建議	政府的回應
<b>A. 業主立案法團(法團)周年大會</b>		
《建築物管理條例》(條例) — 附表 3 第 1(1)段		
<p>有些議員關注管理委員會(管委會)沒有召開法團周年大會的問題。</p>	<p>(a) 政府應研究條例當中有沒有任何條文可以引用，以強令管委會召開逾期未舉行的周年大會。</p> <p>(b) 如果沒有這類條文，政府應研究如何堵塞這個漏洞。</p>	<p>- 條例附表 3 第 1(1)段規定，管委會須：</p> <p>(a) 在法團註冊成立之日起計 15 個月內召開法團的第一次業主周年大會；</p> <p>(b) 在第一次或前一次業主周年大會後不早於 12 個月，但不遲於 15 個月，召開一次業主周年大會。</p> <p>- 如果管委會沒有遵行附表 3 第 1(1)段所載的法定規定，業主可根據第 45 條和附表 10，向土地審裁處提出申請，要求土地審裁處發出命令，強令管委會舉行法團的周年大會。</p>

關注事項和意見	議員的建議	政府的回應
<b>B. 在業主會議上進行錄音／錄影</b>		
<p>有些議員詢問法團可否禁止業主在業主會議舉行期間，進行錄音或錄影。</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 我們已就此事徵詢律政司的意見。與會者為會議過程錄影或錄音，等同《個人資料(私隱)條例》(第 486 章)所述的收集個人資料行為，因為“資料”一詞的定義為在任何文件中資訊的任何陳述(包括意見表達)，而“文件”則包括膠卷、記錄碟或記錄帶。</li> <li>- 因此，保障資料原則適用於在業主會議上進行錄影或錄音的情況。根據保障資料原則第 1 項原則，個人資料必須以合法和公平的方法收集，而資料當事人(在上述情況是指其他與會者)應獲清楚告知進行錄音或錄影的目的。</li> <li>- 我們認為，出席會議的業主應有權決定可否在會議上進行錄音或錄影。因此，我們認為除非公契另有規定，否則業主會議可通過決議，禁止業主進行錄音或錄影。</li> </ul>

關注事項和意見	議員的建議	政府的回應
<b>C. 保存委託書</b>		
議員仍然認為法團須保存委託書一段時間。		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 考慮到議員就此事所提出的意見，我們<b>建議</b>在條例中訂明，管委會須在業主會議舉行後把就有關會議所收到的委託書保存一年。</li> </ul>
<b>D. 召開管委會會議的通知期</b>		
條例 — 附表 2 第 8(2)段		
《2005 年建築物管理(修訂)條例草案》(條例草案) — 第 23(h)(i)和第 23(h)(ii)條		
有些議員關注管委會可能需要召開會議以處理緊急事宜，因此或須給予少於七天的通知。	<p>(a) 有些議員建議，如有 75%至 80%管委會委員信納確有迫切需要召開管委會會議，應容許縮短發出會議通知的期限。</p> <p>(b) 有些議員建議，條例應訂立機制，讓管委會可以授權一些委員成立工作小組，負責處理緊急事宜或少於某個指定數額的開支項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 我們曾就應否容許縮短管委會會議通知期限一事，徵詢多個法團協會的意見。這些協會普遍認為，在實行現行的七天規定方面並未遇到特別困難，因此無必要縮短通知期限，並認為這項建議可能會導致管委會委員之間出現更多爭議。</li> <li>- 議員在討論《建築物管理(修訂)條例草案》委員會文件“政府就委員的建議／意見所</li> </ul>

關注事項和意見	議員的建議	政府的回應
	目。	<p>作的綜合回應” [CB(2)2368/05-06(01)] 時，都認為難以決定怎樣才算是緊急事宜，並擔心可能會有管委會委員濫用這個機制，趁某些立場不同的委員無法出席，便即召開會議。</p> <p>- 我們對(b)項建議有所保留。條例第 29 條訂明，法團的權力和職責須由管委會行使及執行。條例並無任何條文，容許管委會把權力和職責再轉授予其他委員會或工作小組。雖則如此，我們認為管委會如成立委員會或工作小組，以協助管理建築物，並無不妥，前提是所有決定均須由管委會作出。如授予這些委員會或工作小組某些法定權力，反而會引起更多爭議，例如爭論委員會或工作小組是否有足夠的代表性，又或管委會的決定是否凌駕以及在何時凌駕委員會或工作小組的決定等等。</p>

關注事項和意見	議員的建議	政府的回應
<b>E. 容許業主出席管委會會議</b>		
<p>關於應否讓業主出席管委會會議，議員的意見分歧。</p> <p>(a) 有些議員認為，應容許業主以觀察員身分列席。</p> <p>(b) 不過，其他議員認為，如強制規定管委會會議須對所有業主開放，則管委會可能難以如常進行會議。</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 對於在條例中訂明業主可出席所有管委會會議，我們有所保留。我們認為此事由管委會自行決定較為合適。</li> <li>- 再者，條例附表 2 第 10(4B)段訂明，管委會會議記錄須在有關的會議日期後 28 天內，展示於建築物內的顯眼處。這已提供途徑，讓業主得以知道管委會會議的討論內容。</li> </ul>
<b>F. 委任全職的管委會委員</b>		
<p>有些議員查詢管委會主席可否以全職方式委任，並就執行大廈管理的行政職務支取薪酬。</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 條例第 18(2)(a)條訂明，法團可行使酌情決定權，僱用並付酬予員工，以達致與法團根據條例或公契而有的權力或職責有關的任何目的。</li> <li>- 如管委會主席或管委會任何其他委員以全</li> </ul>

關注事項和意見	議員的建議	政府的回應
		職方式受聘，有關的僱傭條款(例如薪酬水平和職責範圍)便受該獲聘任的人士與法團之間簽訂的合約所規限。
<b>G. 查閱文件</b>		
條例 — 第 27 條和附表 6		
條例草案 — 第 14 和第 27 條		
議員關注業主不能查閱條例附表 6 第 1 段所載的單據、發票、憑單和收據等文件的問題。	<p>(a) 有些議員建議在條例加入條文，准許業主查閱條例附表 6 第 1 段訂明由管委會保存的單據、發票、憑單、收據和其他文件。</p> <p>(b) 有些議員認為，業主最少應有權申請法院命令，以查閱單據和發票等文件。</p> <p>(c) 但另有議員認為，現時由會計師審計法團財務報表的規定已經足夠。如准許業主查閱單據、發</p>	<p>- 我們認為，現時條例第 27 條和附表 6 有關披露和審計法團財政狀況的條文已經足夠。如准許業主查閱單據和收據等文件，可能會對法團帶來沉重的行政負擔。</p> <p>- 不過，考慮到議員就此事提出的意見，我們<b>建議</b>在條例加入條文，訂明管委會須准許任何獲得不少於 5% 業主支持的人，在任何合理時間內查閱附表 6 第 1 段所載的全部文件。</p> <p>- 我們也<b>建議</b>個別業主可申請法院命令，查</p>

關注事項和意見	議員的建議	政府的回應
	票和收據等文件，可能會對法團帶來沉重的行政負擔。	閱附表 6 第 1 段所載的全部文件。這項建議與《公司條例》(第 32 章)第 152FA 條所述的安排一致。
<b>H. 管理費</b>		
<p>H1. 對於是否准許沒有支付管理費的業主在業主會議上投票，議員意見分歧 —</p> <p>(a) 有些議員表示，不應准許沒有繳付管理費的業主投票，認為這項措施可能會對沒有繳付管理費的業主起阻嚇作用。</p> <p>(b) 但另有議員認為，如不准許沒有繳付管理費的業主投票，可能會侵犯這些業主的財產權。</p>	<p>(a) 有些議員建議在條例加入條文，訂明沒有繳付管理費的業主不得在任何業主會議上投票；或訂明如業主會議通過有關的決議，這些業主便不得投票。</p> <p>(b) 另有些議員認為，如採納(a)項建議，應給予業主一段付款期。</p> <p>(c) 有些議員則認為，無論怎樣，沒有繳付管理費的業主在委任管委會委員事宜上的投票權不應受到影響。</p>	<p>我們已在另一份《建築物管理(修訂)條例草案》委員會文件 [CB(2)3038/05-06(02)] 回應議員的意見。</p>
H2. 議員關注一些舊式公契沒	議員認為應設立機制，根據業主各自	我們已在另一份《建築物管理(修訂)條例草

關注事項和意見	議員的建議	政府的回應
有公平地分配不可分割業權份數和管理份數，以致未能公平地攤分管理費。	持有的不可分割業權份數，重新分配所須支付的管理費。	案》委員會文件 [CB(2)3038/05-06(03)] 回應議員的意見。
<b>I. 副本費</b>		
管委會向業主提供文件副本會收取由其釐定的費用，有些議員對有關的收費水平感到關注。	政府應了解管委會一般就提供文件副本所收取的費用水平，並在有關的工作守則訂明一般收費的幅度，以供法團／業主參考。	我們已向多個管委會查詢有關向業主提供文件副本的費用，發現收費一般為每張\$0.5 至 \$8。我們會向法團提供有關資料，以方便他們制訂收費水平。
<b>J. 分公契</b>		
條例 — 附表 7 和附表 8		
有些議員關注條例附表 7 和附表 8 是否適用於分公契的問題。		我們會於稍後回應議員的意見。
<b>K. 執行擬議新條文</b>		
有些議員關注有關執行擬議新條文的問題。	(a) 有些議員建議，政府應研究在條例沒有訂立罰則的情況下如何執	我們會於稍後回應議員的意見。



關注事項和意見	議員的建議	政府的回應
	<p>行擬議的新條文。</p> <p>(b) 政府可研究民事懲處的概念，並在條例中訂立這類罰則。</p>	
<b>L. 土地審裁處</b>		
條例 — 第 45 條和附表 10		
<p>L1. 議員大致認為，土地審裁處應對建築物管理事宜具有專有審判權。</p> <p>不過，議員同意無需在這次立法工作中跟進有關事宜。</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 我們會與司法機構研究這個問題。</li> <li>- 由於有關事宜涉及複雜的問題，因此不會被納入這次修例工作中。</li> </ul>
<p>L2. 議員認為，可在土地審裁處引入快速的簡易法律程序，以便處理較簡單的個案，例如申請命令，以強令法團／經理人提供記錄或</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 這項建議會對司法機構進行的法律程序有重大影響。我們會與司法機構研究這個問題。</li> <li>- 由於有關事宜涉及複雜的問題，因此不會</li> </ul>

<b>關注事項和意見</b>	<b>議員的建議</b>	<b>政府的回應</b>
文件的副本。		被納入這次修例工作中。

民政事務總署

二零零六年九月