

回覆立法會王國興議員就有關
《2005年建築物管理(修訂)條例草案》提出的問題

民政事務總署(本署)就王國興議員二零零五年七月二十二日的來函，關於《2005年建築物管理(修訂)條例草案》(條例草案)提出的問題謹覆如下：

(一) 委出管理委員會

問題 1

1. 有關本問題，請參閱本署五月十三日致立法會助理法律顧問的回覆第 8 和 38 段(立法會CB(2)1550/04-05(03)號文件)、致蔡素玉議員五月二十五日提問的回覆第 5 段(立法會CB(2)1885/04-05(03)號文件)，以及致蔡議員六月十六日提問的回覆第 2 段(立法會CB(2)2192/04-05(02)號文件)。有關部分節錄於附件 1。

問題 2

2. 請參閱本署就六月二十三日會議上提出的事項的回覆第 2 至 6 段(立法會CB(2)2617/04-05(02)號文件)。有關部分節錄於附件 2。

問題 3

3. 我們在條例草案中建議，清楚訂明要成立《建築物管理條例》(條例)規定的管理委員會(管委會)，業主須遵照條例載列的程序行事；條例附表 2 則訂明管委會的組織及工作程序。我們同時建議刪除附表 2 中有關公契的提述，使管委會按照條例而非公契的規定運作。附表 2 第 12 段的規定其實已述明這一點；該段訂明，如附表 2 與公契有任何不一致之處，即以前者為準。如有關建議獲通過，業主在委出管委會時便須完全遵照條例訂明的程序行事，而非按照公契辦理。

4. 本署理解現時有不少大廈公契就「管理委員會」的組成有特別的規定，例如公契規定每座應有相當數目的座代表，或屋苑住戶和商戶業主的代表比例等等。要強調的是，公契中通常所指的「管理委員會」(或業主委員會)，並非法定的管委會。公契

內有關這些組織的規定，並不適用於業主立案法團（法團）。

5. 事實上，個別大廈公契就「管理委員會」的組成的規定，並不一定是根據各座的業權比例、或屋苑住戶和商戶的業權比例作分配。有關規定是否公平和能否照顧所有業主的利益，值得商榷。此外，根據本署的經驗，有關規定在執行上也可能有實際困難。如公契規定每座均須有座代表，但其中一座的業主一直未能成功選出代表；又如公契規定住戶和商戶的代表比例，但商戶業主可能並不熱衷參與管理事務，在這種情況下，可能導致有關的組織不符合規定，甚至令組織不能運作。

問題 4

6. 請參閱本署致蔡議員五月二十五日提問的回覆第 2 至 4 段（立法會 CB(2)1885/04-05(03)號文件），以及就六月二十三日會議上提出的事項的回覆第 6 段（立法會 CB(2)2617/04-05(02)號文件）。有關部分節錄於附件 3。

問題 5

7. 條例第 3 條訂明，由合計不少於 5%份數的業主可以召開委任管委會的業主會議。如果有個別業主持有 5%或以上業權份數，他便有權單憑其一人擁有的份數召開業主大會。不過，以召集人身份召開議決成立法團的業主會議，只是根據條例第 3 條籌組成立法團的第一步；法團最終能否成立，仍需視乎議決能否獲得擁有份數不少於 30%的業主支持。

問題 6

8. 根據土地註冊處的資料顯示，截至二零零五年七月三十一日，絕大部分的法團也是根據條例第 3(2)(b)條所要求的業權份數比率¹而成立的。根據公契（而非條例）所要求而成立的法團共有 61 個。有關法團的成立年期如下：

¹ 二零零零年八月一日前，《條例》第 3(2)條規定業主可由合計擁有業權份數不少於 50%的業主決議委任管理委員會。《2000 年建築物管理（修訂）條例》把有關規定降低至 30%。

法團的成立年期	根據公契要求而成立的法團數目
1970 – 1974	6
1975 – 1979	13
1980 – 1984	10
1985 – 1989	4
1990 – 1994	18
1995 – 1999	7
2000 – 現時	3
總數	61

9. 由於現行條例在有關委任管委會的條文上確有不清晰的地方，過往一些業主在成立法團時，部分程序可能會根據條例的規定而部分程序則根據公契的要求（最普遍的是部分公契容許非業主，例如業主的配偶參與管委會的工作）。此外，我們發現，現時約 7 500 個法團中，其中約 200 個法團的成立資料並不齊全。因此，如草案中有關的建議獲通過，各區民政事務處的人員會向現時所有法團（並不規限於根據公契成立的 61 個）解釋修訂條例的規定。

（二）業主委任代表

問題 1

10. 請參閱本署五月十三日致立法會助理法律顧問的回覆第 35 段(立法會CB(2)1550/04-05(03)號文件)、致蔡議員五月二十五日提問的回覆第 12 至 13 段(立法會CB(2)1885/04-05(03)號文件)、致蔡議員六月十六日提問的回覆第 12 段(立法會CB(2)2192/04-05(02)號文件)，以及就七月十二日會議上提出的事項的回覆第 10 段和附表 A(立法會CB(2)2617/04-05(03)號文件)。有關部分節錄於附件 4。

問題 2

11. 請參閱本署就六月二日會議上提出的事項的回覆第 27 段(立法會CB(2)2017/04-05(02)號文件)。有關部分節錄於附件 5。

問題 3

12. 條例附表 3 第 4 段規定，業主可親自出席或委任代表出席

法團會議投票。現行條例並沒有要求業主或委託人在填寫委託表格時填報身份證號碼。而要求業主或委託人在填寫委託表格時填報身份證號碼，有可能違反個人資料(私隱)條例(第486章)的保障資料原則。

13. 在 *The Incorporated Owners of Tropicana Gardens 訴 Tropicana Gardens Management Limited* 及 *Cheong Ming Investment Company* (LDBM 374/1998)一案中，主審法官指出，「...倘若業主肯在授權書上填上自己的身份證編號，會給核對該業主身份的人士帶來方便及有更大程度的保證，但倘若業主沒有填上身份證號碼時，有關核對業主身份的人士，仍然可以有足夠方法核對該業主的身份，其中包括查證土地註冊處就有關樓宇所登記的業主資料，又甚至到有關的樓宇進行家訪而查證該業主的身份，而建築物管理條例，亦從無規定大廈業主大會中的授權書要包括授權業主的身份證號碼，...」。因此，純粹未有填寫業主或委託人身份證號碼的委託書，並不能視為無效的委託書。

14. 此外，請參閱本署就七月十二日會議上提出的事項的回覆第13段(立法會CB(2)2617/04-05(03)號文件)。有關部分節錄於附件6。

問題 4

15. 請參閱本署五月十三日致立法會助理法律顧問的回覆第53段(立法會CB(2)1550/04-05(03)號文件)、致蔡議員六月十六日提問的回覆第9至11段(立法會CB(2)2192/04-05(02)號文件)，以及就七月十二日會議上提出的事項的回覆第2至8段(立法會CB(2)2617/04-05(03)號文件)。有關部分節錄於附件7。

問題 5

16. 條例草案中附表1A的格式，是參照《公司條例》(第32章)相關文件的格式而擬訂的。條例草案並沒有訂明委託書上的簽署，須與業主在其樓契上的簽署一樣。《公司條例》也沒有類似要求。但是如有任何人士偽造虛假文書，即觸犯《刑事罪行條例》(第200章)。

17. 此外，有關委託書在24小時遞交的事宜，請參閱本署五月十三日致立法會助理法律顧問的回覆第14段(立法會CB(2)1550/04-05(03)號文件)。有關部分節錄於附件8。

問題 6

18. 現行條例沒有就收集委託書的處理方式作出具體的規定，因此不少法團都會自行制定收集委託書的細節安排，如在大廈大堂設立收集箱，供業主繳交其委託書；或會指派其他人士(如管理公司職員等)代法團秘書代為收集，並於舉行會議前 / 時統一處理。為利便業主立案法團進行大廈管理，本署編製了『怎樣成立業主立案法團 有效執行大廈管理』小冊子，內附委託書的範本和須知。有關資料已廣泛派發予業主，並備存於各區民政事務處、各大廈管理資源中心和本署大廈管理網頁供索閱及下載。另外，有關收集委託書的問題，請參閱本署就六月二十三日會議上提出的事項的回覆第 16 段(立法會CB(2)2617/04-05(02)號文件)。有關部分節錄於附件 9。

問題 7

19. 請參閱本署致蔡議員六月十六日提問的回覆第 13 段(立法會CB(2)2192/04-05(02)號文件)。有關部分節錄於附件 10。

問題 8

20. 選舉法團委員的程序，必須要在業主會議上投票進行。現行條例附表 2 第 5(2)條規定，管委會委員須在業主周年大會根據第 5(1)條退職，並委任新的管委會。條例草案建議修訂附表 2 第 5 條，訂明管委會所有委員(以租客代表身份例外)須在業主周年大會卸任，並在該會上從業主當中委任新一屆管委會委員。由此可見，條例草案建議上一屆管委會卸任和新一屆管委會的委任須在同一個會議上進行。另外，本署就七月十二日會議上提出的事項的回覆第 6 段(立法會CB(2)2617/04-05(03)號文件)也就此問題作出回應。有關部分節錄於附件 11。

問題 9

21. 請參閱本署五月十三日致立法會助理法律顧問的回覆第 14 段(立法會CB(2)1550/04-05(03)號文件)。有關部分節錄於附件 12。

問題 10-11

22. 關於具爭議的委託書的處理，和研判委託書是否有效的事宜，請參閱本署五月十三日致立法會助理法律顧問的回覆第 15 段(立法會CB(2)1550/04-05(03)號文件)，以及就七月十二日會議

上提出的事項的回覆第 19 至 21 段(立法會CB(2)2617/04-05(03)號文件)。有關部分節錄於附件 13。

問題 12

23. 請參閱本署七月十二日會議上提出的事項的回覆第 22 段(立法會CB(2)2617/04-05(03)號文件)。有關部分節錄於附件 14。

問題 13

24. 據本署了解，現時已有一些法團會將已遞交委託書的業主單位名單張貼於舉行業主會議的會場，另外一些法團則會將委託他人代為出席業主會議的業主單位記錄在會議紀錄內。由於法團只將有關單位公開，其餘的業主資料並無披露，因此有關做法應不會抵觸個人資料(私隱)條例。另外，請參閱本署就七月十二日會議上提出的事項的回覆第 16 至 18 段(立法會CB(2)2617/04-05(03)號文件)。有關部分節錄於附件 15。

問題 14

25. 條例草案建議為法團提供法定委託書的格式，而有關格式不可自行修改，業主如果按照該格式自行複印使用，原則上並無不可。不過，在條例草案委員會會議上，有議員建議有關格式僅作參考之用，法團有權按其需要另行設計其認可的委託書。關於這個問題，本署已在就七月十二日會議上提出的事項的回覆第 9、10 和 16 段(立法會CB(2)2617/04-05(03)號文件)提出建議供議員參考，並擬於日後的條例草案委員會上再作討論。有關部分節錄於附件 16。

(三) 採購及選用供應品、貨品及服務

問題 1

26. 請參閱本署題為「業主立案法團和經理人的採購安排」的文件第 16 段(立法會CB(2)2617/04-05(05)號文件)。有關部分節錄於附件 17。

問題 2

27. 請參閱本署題為「業主立案法團和經理人的採購安排」的文件第 13 至 15 段(立法會CB(2)2617/04-05(05)號文件)。有關部分節錄於附件 18。

問題 3

28. 請參閱本署題為「有關『多數』一詞的釋義」的文件(立法會 CB(2)2617/04-05(04)號文件)。

(四) 為法團開立戶口

問題 1

29. 條例第 20 條規定，法團須開立一個有利息的銀行戶口，而只將該戶口用於建築物的管理方面。為保障業主的利益，最妥善的做法當然是由法團規定業主把管理費存入其戶口(而非物業管理公司的戶口)，並由法團定期(例如每月)把管理費付還給物業管理公司，以免物業管理公司代業主積存和持有一大筆管理費。不過，由於法團已授權物業管理公司代其管理大廈，這做法可能不符合效益。事實上，很多業主都被要求把管理費直接存入經理人的戶口。

30. 就上述情況，現行條例也載有條文，以保障業主的權益，並防止業主的款項被管理公司濫用。條例附表 7 載列公契的強制性條款(有關條款須隱含地納入所有公契內)，訂明管理公司須開立一個有利息的銀行戶口，而只將該戶口用於建築物管理方面。管理公司須把收得的一切款項，不延誤地存入該戶口。

31. 為向業主提供更大的保障，我們在草案建議加強附表 7 第 3 及第 4 段對物業管理公司的規管。我們會在條例訂明，經理人須就管理大廈所收取的款項開立一個或多個以法團為戶名的獨立戶口。每個戶口須為信託戶口或客戶戶口。經理人在開立這些獨立銀行戶口後，必須在大廈的顯眼處展示有關的文件副本，以證明已開立該等戶口。上述建議可確保經理人把收到有關法團事務的管理費存入獨立的銀行戶口內，不會與經理人的資金一起存放；這同時也能確保經理人不會把從不同大廈所收到的管理費一併存入一個銀行戶口。

問題 2 至 3

32. 本署已備悉有關訂立法例規管物業管理公司的建議，現正計劃進行研究，一俟研究有所結果，將會著手安排進一步的跟進。

(五) 終止委任公契經理人

問題 1

33. 請參閱本署題為「終止委任公契經理人」的文件第 12 至 16 段(立法會 CB(2)1885/04-05(01)號文件) 以及就六月十四日會議上提出的事項的回覆第 3 段(立法會 CB(2)2192/04-05(01)號文件)。有關部分節錄於 附件 19。

(六) 管理委員會委員就法團作決定的個人責任

問題 1

34. 請參閱本署題為「擬議訂立的第 29A 條—對管理委員會委員的保障」一文(立法會 CB(2)1885/04-05(02)號文件)。此外，請參閱本署就六月十四日會議上提出的事項的回覆第 16 至 19 段(立法會 CB(2)2192/04-05(01)號文件)，有關部分節錄於 附件 20。

問題 2

35. 條例草案建議增訂第 29A 條，是希望明確訂立條文，讓法團管委會委員在為法團或代表法團執行大廈管理事宜的時候，有關法團所負的法律責任不會轉嫁予個別委員；委員須證明自己是真誠而且合理地行事，才可獲得該條條例賦予的保障。

36. 根據法庭的判例²，在考慮有關「誹謗」的指控是否成立，法庭會考慮被告人有沒有理由證明，或者有沒有證據支持他的指控。如個別管委會委員被控告「誹謗」，他能否引用草案建議增訂的第 29A 條，要求法院駁回申索，主要視乎他被控告屬「誹謗」的行為，是否為法團或代表法團行使條例授予法團的權力或執行條例委以法團的職責而作出的。而該委員在作出該作為時是否真誠地行事，也同樣重要。

37. 在公眾諮詢期間，曾有意見認為應增訂條文，豁免管委會委員有關「誹謗」的控告。本署對此建議有保留。假如在條例中訂明法團或個別委員如因執行法團的職務而可獲豁免某種民事或刑事罪行，這種安排將會過於寬鬆，公眾提出訴訟的權利也會在程序上受到禁制。我們也認為，在執行大廈管理事宜時，管委會委員也須注意其個人行為或言論有否觸犯法例。

² 日訊物業管理有限公司 對 王文侃 (HCA 8876/1998)

問題 3 至 4

38. 條例第 8 條賦予法團起訴和被起訴的權力。據了解，一般的律師函件都會向受文人給予合理的時間回覆，而法團在接獲律師函件後，管委會通常會先召開管委會會議，並徵詢專業的法律意見，以及視乎情況決定是否召開業主大會，商討有關事宜，以決定下一步行動。民政事務總署轄下四個大廈管理資源中心，樂於協助法團或業主聯絡香港律師會的義務律師，以預約方式提供免費法律諮詢服務。至於法團聘用律師的安排，則可按照條例第 20A 條進行。詳情請參閱本署題為「業主立案法團和經理人的採購安排」的文件第 4 至 8 和 16 段(立法會 CB(2)2617/04-05(05)號文件)。有關部分節錄於附件 21。

39. 如個別委員因為執行法團/管委會的職務或與行使有關賦予的權力而遭其他人士追究法律責任，根據現行條例，該委員可向法庭申請要求將其名字刪除³。在條例草案擬議訂立的第 29A 條中，條文將會明確訂明，如委員能證明其真誠而合理地行事，有關法團所負的法律責任不會轉嫁予個別委員。

民政事務總署
二零零五年九月

³ 葉大永建築師有限公司 訴 金明閣業主立案法團及黃文賢 (CACV 143/1999)

本署五月十三日致立法會助理法律顧問的回覆第 8 和 38 段(立法會 CB(2)1550/04-05(03)號文件)

8. 根據現行條例第 3(2)條的規定，委出管理委員會的其中一個方式，是由合計擁有份數不少於 30%的業主決議委任。該條文所訂的百分率原為 50%，但當局為利便業主成立法團，已藉《2000 年建築物管理(修訂)條例》(2000 年第 69 號)把有關百分率修訂為 30%。不過，這項修訂也引起一個問題，就是有關決議須獲不少於 30%份數的業主支持，但在同一個業主會議上，或許會有另一批合計擁有份數等於／多於 30%的業主反對該決議。這個問題曾在 *Kwan & Pun Company Limited 訴 Chan Lai Yee and others* (CACV 234/2002)一案中討論。為此，我們希望清楚訂明，根據條例第 3 條委出管理委員會的決議，除了須獲擁有份數不少於 30%的業主支持之外，也須在同一個會議上由業主以多數票通過。

38. 地政總署法律諮詢及田土轉易處發出的《公契指引》(“指引”)訂明，大廈的經理人必須盡快召開第一次業主會議，在任何情況下，會議日期不得遲於公契簽訂日期後九個月。大廈業主必須在該次會議上委任一名主席及業主委員會，或者是委出管理委員會以根據條例成立法團(指引第 10 段)。事實上，經理人大都提出委出業主委員會。在修訂建議通過成為法例後，業主可自行選擇根據條例成立法團，抑或根據公契成立非法定組織。只要有佔 30%業權份數的業主支持委出管理委員會(按照新訂第 3 條的規定)，而且沒有另一批擁有 30%或以上業權份數的業主反對有關決議(見上文第 8 段)，便可根據條例委出管理委員會。關於你所引述的例子，如擁有 30%的業權份數的業主支持根據條例委出管理委員會，但另有佔 70%業權份數的業主擬根據公契規定委任非法定組織，同時在該次業主會議上表明反對根據條例委出管理委員會，有關決議便不獲得通過，而管理委員會也不能根據

條例第 3 條委出。不過，須注意的是，根據條例第 34K 條的規定，如已委出管理委員會，就公契而言，管理委員會的委員須當作為業主委員會，並須具有業主委員會根據公契所具有的一切職能、權力及職責，而與任何其他人無涉。

本署致蔡素玉議員五月二十五日提問的回覆第 5 段(立法會 CB(2)1885/04-05(03)號文件)

5. 條例草案除了建議修訂現行條例第(3)2 條，清楚訂明根據條例第 3 條委出管理委員會的決議，須獲擁有份數不少於 30%的業主支持之外，也同時規定有關決議須在同一個會議上由業主以多數票通過。換句話說，業主可在會議上以多數票通過委出管理委員會，但有關決議必須獲最少 30%的業權份數的業主支持。

本署致蔡議員六月十六日提問的回覆第 2 段(立法會 CB(2)2192/04-05(02)號文件)

2. 根據現行的《建築物管理條例》(香港法例第 344 章)(條例)第 3(2)(b)條，管理委員會可於一個妥為為委出管理委員會而召開的業主會議上，由合計擁有份數不少於 30%的業主決議委任。現行條文並未清楚指出如有另外 30%的業主否決委出管理委員會，有關的委出是否仍獲通過。這問題在 *Kwan & Pun Company Limited v Chan Lai Yee and others (CACV 234/2002)* 一案中也有出現。為此，我們除了建議修訂現行條例第 3(2)(b)條，清楚訂明委出管理委員會的決議，須獲擁有份數不少於 30%的業主支持外，更藉建議新訂的條例第 3(2)(a)條，以明文規定委出管理委員會的決議，須在同一個會議上由業主以多數票通過。這正好是蔡議員來信所建議，以更清晰的條文說明條例的要求，即有關決議須獲擁有最少 30%的業權份數的業主支持，同時須以多數票通過，才可委出管理委員會。

本署就六月二十三日會議上提出的事項的回覆第 2 至 6 段(立法會 CB(2)2617/04-05(02)號文件)

2. 委員普遍關注《建築物管理條例》(條例)是否載有足夠的條文，以防止同一幢建築物成立多於一個業主立案法團(法團)。

3. 條例第 7 條規定，妥為委任的管理委員會須在獲委任後 28 天內向土地註冊處處長申請將各業主根據條例註冊成為法團。根據條例第 8 條，土地註冊處處長如信納有關的法律規定已獲遵守，即須發出註冊證書。由發出註冊證書當日起，當其時的業主即成為一永久延續的法人團體，而獲委任的管理委員會即當作為該法團的第一屆管理委員會。此外，條例第 16 條訂明，建築物業主成立為法團後，業主所具有的與建築物公用部分有關的權利、權力、特權、職責，須由法團而非業主行使及執行。綜合上述各項條文，足見每幢建築物只可成立一個法團。

4. 在行政方面，土地註冊處處長只會根據條例第 8 條，向每幢建築物發出一張註冊證書。土地註冊處已設立有效的機制，防止為同一幢建築物註冊多於一個法團。該處備存了登記冊，記錄所收到的法團註冊申請。在處理申請時，土地註冊處處長會把有關建築物的名稱和地址與登記冊的資料互相核對，以確保同一幢建築物只有一個法團獲得註冊。在審批每宗申請時，都會根據個別情況考慮。

5. 須強調的另一點是，在條例中的“建築物”一詞，不單指建築物本身，而是包括建築物所在的土地。此外，建築物(連同土地)須由業主及佔用人共同擁有或共同享用。有關業主共同擁有權(或共同享用權)的依據，載於建築物的公契內。因此，較確切的說法是，業主只可按一份公契成立一個法團。

6. 部分委員指出或會有數批業主(各擁有份數不少於 5%)同時根據條例第 3 條籌備業主會議，並詢問政府可否制定相應的措施，處理有關情況。我們認為這並不切實可行。條例第 3 條訂明，委任管理委員會的業主會議，可由合計擁有份數不少於 5%的業主召開。雖然在大多數情況下這都是成立法團的第一步，但首批擁有 5%份數的業主卻不一定符合現有／修訂的第 3(2)(b)條的規定，即委任管理委員會的決議獲總共擁有份數不少於 30%的業主支持。因此，我們不能通過法例條文或行政措施，指明只有首批擁有 5%份數的業主才可向土地註冊處處長註冊(不論是首批根據條例第 3 條召開業主會議的業主，或是首批向民政事務處申請豁免查冊收費證明書的業主)。

本署致蔡議員五月二十五日提問的回覆第 2 至 4 段(立法會 CB(2)1885/04-05(03)號文件)

2. 現行的《建築物管理條例》(香港法例第 344 章)(條例)的第 3(1)(c)條所列明的“合計不少於 5%份數的業主”，在條例草案第 4 條中建議修訂為“由總共擁有份數不少於 5%的業主委任召開該會議的業主”。這些業主在籌備為委出管理委員會成立業主立案法團(法團)召開的業主大會時，需要從土地註冊處索取最新的業主記錄，以便發出通知及安排在業主大會中投票。

3. 本署為了減輕召開業主大會的不少於 5%份數業主(召集人)的財務負擔，召集人可以向當區的民政事務處申請一份「豁免業權查冊收費證明書」，憑證書便可以在土地註冊處免費索取有關建築物的業主紀錄。召集人遞交的申請書必須清楚列出該等業主所擁有的單位、業主姓名或公司名稱、所佔業權份數、業主簽名或公司蓋章等資料並同時遞交一份大廈公契副本。召集人也必須書面承諾在民政事務處批准申請並發出豁免證明書當日起計六十天內，前往土地註冊處索取有關的業主資料，並以召集人身分召開業主大會以委出管理委員會。不論法團是否順利成立，召集人也必須在該六十天期限內，將該大廈的全部業主資料交回民政事務處。然而，召開業主大會經常遭遇到種種困難，如果召集人要求延長業主資料使用期限，民政事務處會酌情處理。

4. 為了有效運用政府資源，每一幢大廈或一所屋邨只可享有一次這項免費服務。不過，最近香港房屋協會為大廈業主提供「樓宇管理資助計劃」，按實報實銷形式資助業主成立法團，總額不多於三千元。召集人也可以嘗試向香港房屋協會提出申請。

本署就六月二十三日會議上提出的事項的回覆第 6 段(立法會

6. 部分委員指出或會有數批業主(各擁有份數不少於 5%)同時根據條例第 3 條籌備業主會議，並詢問政府可否制定相應的措施，處理有關情況。我們認為這並不切實可行。條例第 3 條訂明，委任管理委員會的業主會議，可由合計擁有份數不少於 5%的業主召開。雖然在大多數情況下這都是成立法團的第一步，但首批擁有 5%份數的業主卻不一定符合現有／修訂的第 3(2)(b)條的規定，即委任管理委員會的決議獲總共擁有份數不少於 30%的業主支持。因此，我們不能通過法例條文或行政措施，指明只有首批擁有 5%份數的業主才可向土地註冊處處長註冊(不論是首批根據條例第 3 條召開業主會議的業主，或是首批向民政事務處申請豁免查冊收費證明書的業主)。

本署五月十三日致立法會助理法律顧問的回覆第 35 段(立法會 CB(2)1550/04-05(03)號文件)

35. 我們得悉，《建築物管理條例》檢討工作小組委員會的部分委員認為，業主應有權選擇委託代表出席業主會議並在會上投票，或只出席有關會議。事實上，這是當局原本提出的建議，而小組委員會在二零零四年二月六日和三月四日的會議上也曾討論有關建議。不過，會上也有委員指出，容許業主作出這個選擇，會使委託書成為投票書，因而加重管理委員會在點算票數方面的工作負擔。考慮過小組委員會各方面的意見後，並深信業主應慎重考慮委託其信任的人作為代表，我們在條例草案中提交了現時的建議。

本署致蔡議員五月二十五日提問的回覆第 12 至 13 段(立法會 CB(2)1885/04-05(03)號文件)

12. 我們得悉，《建築物管理條例》檢討工作小組委員會的部分委員認為，業主應有權選擇委託代表出席業主會議並在會上投票，或只委託代表出席有關會議。事實上，這是當局原本提出的建議，而小組委員會在二零零四年二月六日和三月四日的會議上也曾討論有關建議。不過，會上也有委員指出，容許業主作出這個選擇，會使委託書成為投票書，因而加重管理委員會在點算票數方面的工作負擔。

13. 考慮過小組委員會各方面的意見後，並深信業主應慎重考慮委託其信任的人作為代表，我們在條例草案中提交了現時的建議，訂明在根據第 3、第 3A、第 4 或第 40C 條召開的會議上，業主可親自投票或委派代表投票，而委任代表的文書，須符合附表 1A 表格 1 所列的格式。在修訂建議獲通過成為法例後，該表格將成為條例所指明的格式，不可以作出修改。

本署致蔡議員六月十六日提問的回覆第 12 段(立法會 CB(2)2192/04-05(02)號文件)

12. 有關委任文書的格式，是《建築物管理條例》檢討工作小組經過詳細的討論而擬成的。現時建議將委任文書的表格加入主體法例內，主要是提供業主一個統一和規範化的委任文書，減少業主對委任文書格式的爭議。不過，我們在六月十四日的法案委員會會議上得悉，議員提議要彈性處理委任文書，故此我們仍然持開放態度，繼續聽取意見。

本署就七月十二日會議上提出的事項的回覆第 10 段和附表 A(立法會 CB(2)2617/04-05(03)號文件)

10. 我們知道，委員對於條例規定的委託書格式有不同的意見，當中兩個關鍵問題是：(a)委託書的格式是否有足夠彈性，讓業主可以向代表作出適當的投票指示；(b)業主可否靈活行事，適當更改委託書的法定格式。正如我們在先前的法案委員會會議上表示，對於委託書的格式，無論在法律或政策方面，政府都沒有強烈意見。現把有關方案作一比較(載於附件 A)，以供委員考慮。

(請參閱原文附件 A。)

本署就六月二日會議上提出的事項的回覆第 27 段(立法會 CB(2)2017/04-05(02)號文件)

27. 根據現時條例草案所載的建議，只有法例規定的標準委託書格式才會獲得承認，其餘即使是業主委託律師發出的授權書，也不會獲得承認。

本署就七月十二日會議上提出的事項的回覆第 13 段(立法會 CB(2)2617/04-05(03)號文件)

13. 由個人資料(私隱)專員發出的*身份證號碼及其他身分代號實務守則*指出，資料使用者在試圖向任何個人收集其身分證號碼前，應考慮是否有任何其他較不侵犯私隱的辦法以代替收集該號碼，並在切實可行的情況下，應讓該人選擇該等其他辦法以代替提供身分證號碼。我們要考慮的，是身份證號碼的頭四個數字（而非整組數字），是否被視為“其他較不侵犯私隱的辦法”。不過，就算有關建議未必違反《個人資料(私隱)條例》(第 486 章)的保障資料原則，有關的資料如供核實之用，便意味着法團必須持有業主的整個身份證號碼。再者，業主如沒有身份證，或會令問題更加複雜。

本署五月十三日致立法會助理法律顧問的回覆第 53 段(立法會 CB(2)1550/04-05(03)號文件)

53. 會議主席可運用普通法權力押後會議，讓每個有資格的人都有合理機會在會上發言和投票。如真正是為了延續原先會議而舉行延會，則就原先會議所發出的會議通知應繼續有效，並適用於所有為了延續原先會議而舉行的其他會議。不過，如會議予以押後但沒有定出舉行延會的日期，則必須發出新的會議通知。

本署致蔡議員六月十六日提問的回覆第 9 至 11 段(立法會 CB(2)2192/04-05(02)號文件)

9. 延會的權力在於與會者，一般情況應安排在會上投票，以確定是否多數業主都同意延會。如會上沒有人提出反對，則表示延會的決定獲得通過。但根據法律文獻，若會議不足法定人數，按常規主席可延會。

10. 此外，公司條例(香港法例第 32 章)附表 1 表 A 第 56 段指明，如在指定的會議時間之後半小時內，未有法定人數出席，而該會議是應成員的請求書而召開的，該會議即須解散；如屬其他情況，該會議須延期至下星期的同一日在同一時間地點舉行，或延期至董事所決定的其他日期，及於董事所決定的其他時間及地點舉行；如在指定的延會時間之後半小時內，未有法定人數出席，則出席的成員即構成法定人數。

11. 不過，一般而言，如果有關業主會議是為委出管理委員會而召開的，即當時法團仍未成立，在出現法定人數不足的情況下，出席會議的民政事務處職員，會建議召集人和業主重新籌備業主會議，以避免日後出現法律訴訟。

本署就七月十二日會議上提出的事項的回覆第 2 至 8 段(立法會

2. 根據法律書籍，如真正是為了延續原先會議而舉行延會，則就原先會議所發出的會議通知應繼續有效，並適用於所有為了延續原先會議而舉行的其他會議。不過，如會議予以押後但沒有定出舉行延會的日期，則必須發出新的會議通知。如會議未有法定人數出席或無法召集足夠的法定人數，主席便可把會議押後至另一個日期舉行。由於延會是為了延續原先會議而舉行的，而也沒有條文訂明相反的規定，在原先會議之前所交存的委託書應可在延會上使用。

3. 根據土地審裁處最近作出的裁決，押後會議的權力在於與會者，而非單由主席一人決定。如有需要，應安排在會上投票，以確定是否多數業主都同意押後會議。如會上沒有人提出反對，則表示押後會議的決定獲得通過。

4. 在這方面，也可參閱《公司條例》(第 32 章)附表 1 A 表的有關規定。A 表第 56 段訂明，如在指定的會議時間之後半小時內，未有法定人數出席，而該會議是應成員的請求書而召開的，該會議即須解散；如屬其他情況，該會議須延期至下星期的同一日在同一時間地點舉行，或延期至董事所決定的其他日期，及於董事所決定的其他時間及地點舉行；如在指定的延會時間之後半小時內，未有法定人數出席，則出席的成員即構成法定人數。

5. 但在實際上，無論是為了委任管理委員會(管委會)而召開的會議(即尚未成立法團)，還是在已成立法團後召開的業主大會，出席業主會議的民政事務處人員通常都會建議召集人／主席和業主重新安排另一次業主會議，以免日後出現任何法律爭拗。當業主會議沒有足夠的法定人數時，這樣的安排尤其重要，因為出席會議的少數業主未必能夠把有關延會的詳情告知其他缺席的業主。重新召開會議，應根據《建築物管理條例》(條例)第 5 條(適用於為了委任管委會而召開的

會議)或附表 3(適用於法團會議)向業主發出新的會議通知。

6. 條例附表 2 第 2 段就委任管委會的主席、副主席、秘書、司庫以及委員(在委出管委會的決議通過後)訂定條文。建議修訂的第 2 段現訂明，在根據條例第 3 條、第 3A 條、第 4 條或第 40C 條召開的業主會議上，在委出管委會後，業主須藉由以多數票通過的決議，委任管委會各委員。這條文清楚指出，管委會委員的委任事宜，須在首次委出管委會的同一會議上商討和議決。

7. 在根據條例第 3 條、第 3A 條、第 4 條或第 40C 條召開的業主會議上，如只能議決委出管委會，但基於某些原因(例如時間不足、會議法定人數不足等)未能議決委任管委會委員；在這情況下，即使法律文獻指主席及／或會議可在某些情況下行使普通法權力押後會議，不過，正如上文第 5 段闡釋，出席該會議的民政事務處人員通常都會建議召集人和業主重新安排另一次業主會議，以免出現有關“已通過的決議是否合法”的法律爭拗。

8. 考慮到上述因素(上文第 5 至 7 段)，我們認為由於在普通法的規定下會議可予押後，這個做法也應適用於根據條例召開的業主會議。不過，為確保業主能得悉有關延會的細節，我們建議作出明文規定，令所有延會也須符合條例附表 3 的規定。而有關於會議前 14 天須發出通知的規定，更尤其應適用於所有延會。此外，我們建議修訂條例草案附表 1A 內的表格 1 和 2，令原來的委託書不能在任何延會使用。如委員贊同此意見，我們會在全體委員會審議階段修正案中作出適當的修訂。

本署五月十三日致立法會助理法律顧問的回覆第 14 段(立法會 CB(2)1550/04-05(03)號文件)。

14. 根據現行條例，委託書須在代表擬出席投票的會議舉行前 24 小時，或業主會議召集人或管理委員會主席(視乎屬於何種情況)許可的較短時間內送交。我們並無把截止時間延長至 48 小時，反而建議訂明 24 小時為確實的時限，理由如下：

- (a) 在某些個案中，把 48 小時定為截止接收時間，可能令業主會議召集人或管理委員會主席(視乎屬於何種情況)難以取得有關會議的足夠法定人數；
- (b) 在一九七零年制定的《多層建築物(業主法團)條例》曾把 48 小時訂為截止遞交委託書的時間，但在一九九三年修訂該條例時，有關時限已修訂為 24 小時，因為有意見認為 48 小時的規定過於嚴格。

本署就六月二十三日會議上提出的事項的回覆第 16 段(立法會 CB(2)2617/04-05(02)號文件)

16. 現行由地政總署發出的《大廈公契指引》規定，大廈經理人如獲業主委員會或法團(如已成立的話)批准，可訂立大廈守則(指引第 13 段)，該等守則不可與大廈公契相牴觸。根據公契，大廈經理人一般有責任管理大廈，包括令業主／住客免受滋擾。據我們所知，部分物業管理公司訂立大廈守則，以規管業主所進行的宣傳活動(例如派發傳單和進行家訪)，理由是有些業主／住客會認為該等活動構成滋擾。我們認為個別宣傳活動是否構成滋擾，應交由業主本身作決定。因此，業主要保障本身權益，便應盡早成立業主委員會或法團，以確保議決的大廈守則符合大多數業主的意願。現行的《大廈公契指引》訂明，大廈經理人必須盡快召開第一次業主會議，在任何情況下，會議日期不得遲於公契簽訂日期後九個月。大廈業主必須在該次會議上委任一名主席及業主委員會，或者是委出管理委員會以根據條例成立法團(指引第 10 段)。

本署致蔡議員六月十六日提問的回覆第 13 段(立法會 CB(2)2192/04-05(02)號文件)

13. 關於蔡議員所引述的例子，即如有一業主先後委任多名人士出席會議，便應以最後委任的那一份委任文書為準。如不清楚那一份委任文書是最後委任的話，則需要有關委任人核證澄清。如委任人最後自己親自出席會議投票，則之前所委任的文書均告無效。

本署就七月十二日會議上提出的事項的回覆第 6 段(立法會 CB(2)2617/04-05(03)號文件)

6. 條例附表 2 第 2 段就委任管委會的主席、副主席、秘書、司庫以及委員(在委出管委會的決議通過後)訂定條文。建議修訂的第 2 段現訂明，在根據條例第 3 條、第 3A 條、第 4 條或第 40C 條召開的業主會議上，在委出管委會後，業主須藉由以多數票通過的決議，委任管委會各委員。這條文清楚指出，管委會委員的委任事宜，須在首次委出管委會的同一會議上商討和議決。

本署五月十三日致立法會助理法律顧問的回覆第 14 段(立法會 CB(2)1550/04-05(03)號文件)

14. 根據現行條例，委託書須在代表擬出席投票的會議舉行前 24 小時，或業主會議召集人或管理委員會主席(視乎屬於何種情況)許可的較短時間內送交。我們並無把截止時間延長至 48 小時，反而建議訂明 24 小時為確實的時限，理由如下：

- (a) 在某些個案中，把 48 小時定為截止接收時間，可能令業主會議召集人或管理委員會主席(視乎屬於何種情況)難以取得有關會議的足夠法定人數；
- (b) 在一九七零年制定的《多層建築物(業主法團)條例》曾把 48 小時訂為截止遞交委託書的時間，但在一九九三年修訂該條例時，有關時限已修訂為 24 小時，因為有意見認為 48 小時的規定過於嚴格。

本署五月十三日致立法會助理法律顧問的回覆第 15 段(立法會 CB(2)1550/04-05(03)號文件)

15. 現行條例並無載述由誰決定委託書是否有效。在二零零四年二月六日和二零零四年三月四日的《建築物管理條例》檢討工作小組委員會會議上，政府建議賦權予管理委員會主席或整個管理委員會，以決定委託書是否有效，但兩項建議都不獲小組委員會接納，因此，誰是合適人選最終沒有定論，我們也惟有在條例草案中刪除這項修訂。

本署就七月十二日會議上提出的事項的回覆第 19 至 21 段(立法會 CB(2)2617/04-05(03)號文件)

19. 目前的法例並無規定誰有權決定委託書是否有效。由於條例並無這方面的明文規定，因此可參考條例附表 3 第 3(3)段。該段訂明，在出席人數達到法定人數的法團會議上提出的一切事項，均由業主投票表決，以多數票決定。此外，附表 3 第 7 段進一步訂明，業主大會的程序，須為法團所決定。不過，如規定由業主會議決定每份有問題的委託書是否有效，則既繁瑣又不切實際。因此，我們認為實有必要在條例中訂明，如秘書收到有問題的委託書，誰應有權決定這些委託書是否有效。

20. 《建築物管理條例》檢討工作小組委員會已在二零零四年二月六日和三月四日的會議上，討論了上述問題。考慮到小組委員會和法案委員會委員在會上提出的意見，我們現建議賦予管委會主席權力，讓他決定有問題的委託書是否有效。至於為委任管委會而召開的會議，主持會議的人應獲賦予有關權力。如委員贊同此意見，我們會在全體委員會審議階段修正案中作出適當的修訂。

21. 有人或許擔心主席可能會濫用權力，尤其當業主會議

上表決的事項與解散管委會或終止主席的委任有關。不過，我們認為，管委會主席既是法團會議的當然主席，實在是決定委託書是否有效的最適當人選。再者，我們已建議在條例中訂明委託書的標準格式。管委會主席在決定有問題的委託書是否有效時，須考慮條例的相關條文，而條例經修訂後，應可就何謂有效的委託書提供更清晰明確的指引。

本署七月十二日會議上提出的事項的回覆第 22 段(立法會 CB(2)2617/04-05(03)號文件)

22. 有委員曾在法案委員會的會議上提出，如法團擬委任專業人士協助核實所收到的委託書，政府應負責聯絡有關專業團體的主席，要求提供人選。關於這項建議，大廈管理資源中心(資源中心)備有律師事務所及其服務範疇的資料，法團／業主如須物色處理大廈管理事宜的專才，可前往資源中心尋求協助／意見。

本署就七月十二日會議上提出的事項的回覆第 16 至 18 段(立法會 CB(2)2617/04-05(03)號文件)

16. 為方便業主委任代表，在參照律政司的意見後，我們在二零零四年六月發出一套指引，供法團和業主參考。指引旨在提供良好的範例，讓有關人士有所依循，指引本身並沒有法律效力。

17. 該套指引其中有數項的目的，在於方便法團就委任代表在業主會議上投票的安排進行複核工作：

- 法團秘書可參照良好範例，考慮在收到有效的委託書後，把收條（如有法團的授權簽署及／或印章更佳）放入有關業主的信箱內，以示認收。
- 在核實委託書後，法團秘書可考慮在舉行業主會議地點的當眼處，張貼有委任代表的單位資料，以供查閱。
- 法團可考慮在會議紀錄內載列有委任代表的大廈單位資料，供業主參考。根據條例附表 3 第 6 段的規定，法團須在舉行業主會議後 28 天內，在大廈的當眼處展示有關的會議紀錄。
- 秘書可應其他業主的的要求，披露委託書的資料，以供查閱。然而，委託書必須附有資料用途聲明，讓有關業主／代表在填寫委託書之前清楚知道這項安排，並表示同意。

18. 現請委員考慮是否須把上述有關委任代表方面的良好範

例納入法例，規定有關人士必須遵從。

本署就七月十二日會議上提出的事項的回覆第 9、10 和 16 段(立法會 CB(2)2617/04-05(03)號文件)

9. 普通法並沒有賦予業主代表投票的權力，這項權力只能憑藉法規(在此指《建築物管理條例》)或有關機關訂定的規則授予。

10. 我們知道，委員對於條例規定的委託書格式有不同的意見，當中兩個關鍵問題是：(a)委託書的格式是否有足夠彈性，讓業主可以向代表作出適當的投票指示；(b)業主可否靈活行事，適當更改委託書的法定格式。正如我們在先前的法案委員會會議上表示，對於委託書的格式，無論在法律或政策方面，政府都沒有強烈意見。現把有關方案作一比較(載於附件 A)，以供委員考慮。

(請參閱原文附件 A。)

16. 為方便業主委任代表，在參照律政司的意見後，我們在二零零四年六月發出一套指引，供法團和業主參考。指引旨在提供良好的範例，讓有關人士有所依循，指引本身並沒有法律效力。

本署題為「業主立案法團和經理人的採購安排」的文件第 16 段(立法會 CB(2)2617/04-05(05)號文件)

16. 此外，也有委員表示，法團如就專業服務(特別是法律服務)進行招標，並不可行。我們在研究有關問題後，認為並無充分理由給予專業服務豁免，使之免受採購規定所規限。首先，一般的法律服務費用都不會超過 20 萬元或法團每年預算的 20%，因此無須招標；第二，如訟費超出法定限額，業主理應有知情權。事實上，我們曾接獲業主投訴，指他們對於法團或大廈經理人聘用律師進行訴訟一事，事前並不知情。由於訟費可能涉及龐大款額，因此對於所取得的法律服務，業主絕對有知情權和決定權。

本署題為「業主立案法團和經理人的採購安排」的文件第 13 至 15 段(立法會 CB(2)2617/04-05(05)號文件)

13. 在公眾諮詢期間，部分提出意見的人士指出，把招標規定納入條例，可能會減低法團在運作方面的靈活性，對其工作構成妨礙，特別是遇有緊急情況的時候。經考慮這些實際困難後，我們在條例草案中加入條文，容許法團在業主會議上通過一份緊急事宜清單，使清單上的項目可免受法定的採購規定限制。

14. 不過，我們已重新考慮這個問題，並參考了委員、公眾和專業團體代表的意見。我們預計，如要法團和大廈經理人擬備“緊急事宜”清單，以便在業主會議上徵求預先批准，會有很大的困難。首先，預先批准的清單未必巨細無遺；同時，這個制度也很可能被濫用，因為法團只須通過一份籠統的清單，便可輕易把所有採購項目列為緊急事宜。此外，即使法團真誠地行事，對於“緊急”一詞的詮釋也是因人而異。上述建議的原意是加強法團在運作方面的靈活性，但最終可能令業主之間出現更多糾紛。

15. 為此，我們希望委員就應否從條例草案中刪去“緊急事宜”清單一事，發表意見。假如刪除清單，只要採購項目(不論如何緊急)所涉款額達到有關的限額，便須依照法定程序處理(即進行招標和召開業主會議)。雖然有人或會認為這會減低法團在運作方面的靈活性，但根據我們的經驗，大廈的緊急工程費用通常不會超過 20 萬元或法團每年預算的 20%(即條例草案建議的限額)。

本署題為「終止委任公契經理人」的文件第 12 至 16 段(立法會 CB(2)1885/04-05(01)號文件)

12. 雖然附表 7 第 7 段訂明了終止委任公契經理人的機制，但有委員擔心，法團要取得由份數不少於 50%的業主通過的決議，會有實際困難。

13. 我們曾就條例的修訂建議進行公眾諮詢。大部分業主、法團和區議員都支持放寬目前有關終止委任經理人的機制；但地產發展商、物業管理公司和商會、一些專業團體以及某些法團卻強烈反對。

14. 贊成的一方認為，根據現時的安排，法團必須取得由擁有 50%不可分割業權份數的業主同意，方可終止經理人的委任的要求過於嚴苛和難以達到。如設立另一機制，讓業主根據經理人的表現而自由作出選擇，應可促使經理人提供高質素的服務。

15. 地產發展商、物業經理人、一些專業團體以及部分法團強烈反對放寬終止委任機制，他們所提論據包括指建議可能令大廈更換經理人的次數趨於頻密，使物業管理工作欠缺長遠計劃和前瞻。反對有關建議的人(當中包括法團)認為，由於業主更容易通過投票終止經理人的委任，會對大廈管理的正常運作構成干擾，造成不穩定的情況，同時可能會引起居民和物業經理人之間不必要的糾紛。

16. 有關放寬現行終止委任公契經理人機制的建議，甚具爭議性。我們在仔細考慮所收到的不同意見後，認為當局在二零零零年修訂條例，規定業主必須擁有業權份數並支付有關該份數的管理開支或負有支付該等開支的法律責任，才有權就終止委任公契經理人的決議投票，已平衡了一般業主和

公契經理人之間的利益。在業主間分配不可分割業權份數和公用地方(此等不可分割業權份數通常由經理人持有)方面，每幢大廈的情況都不盡相同，因此難以修訂現時 50% 份數的比率，並設定一個適用於所有大廈的標準。據我們所知，已有法團根據現行機制，成功終止經理人的委任。因此，我們認為現行由份數不少於 50% 的業主議決終止公契經理人的委任的機制可予保留。

本署就六月十四日會議上提出的事項的回覆第 3 段(立法會 CB(2)2192/04-05(01)號文件)

3. 關於須由份數不少於 50% 的業主終止委任經理人的規定，委員將於二零零五年六月二十五日和三十日的會議上聽取團體代表的意見後，再討論有關事宜。

本署就六月十四日會議上提出的事項的回覆第 16 至 19 段(立法會 CB(2)2192/04-05(01)號文件)

16. 部分委員認為，新擬訂的第 29A 條為代表法團行事的管委會委員提供保障，而這項保障應延伸至適用於管委會個別委員的法定職責。委員並在會上討論條例附表 3 第 1(2)段；該段訂明，在不少於 5%的業主要求下，管委會主席須在收到要求後 14 天內，就業主所指明的事宜召開法團的業主大會。有案例顯示，根據條例附表 3 第 1(2)段召開業主會議，是管委會主席而非管委會的責任。因此，在這種情況下，新擬訂的第 29A 條不會為管委會主席提供豁免和保障。

17. 我們已詳細研究委員的意見。對於委員建議把新擬訂的第 29A 條所提供的保障，延伸至涵蓋管委會委員的個人責任(即是說，委員如真誠地行事，則無須為在行使或執行條例授予的權力或職責時所作出的作為或造成的錯失，承擔法律責任)，有關建議牽涉人權和有關《基本法》的問題。如落實建議，公眾提出民事訴訟的權利在程序上便會受到禁制，而法院的司法管轄權和其他權力也會受到限制。再者，如管委會委員可聲稱自己是真誠地行事，則感到受委屈的一方便無法就該委員的作為或錯失獲得補償；同時，由於該項行為與該名委員的法定職責有關，因此受委屈的一方也不能獲法團補償，結果就是受委屈的一方無法向法院申訴。

18. 正如我們在會上解釋，如果一名管委會委員因違反了條例的規定而被定罪，當有人提出申索時，該名委員便難以根據第 29A 條獲得保障，原因是他不大可能誠實地行事。條例第 44(2)條規定，如因任何人以致根據條例發出的工作守則未獲遵守，此事本身並不使該人遭受任何種類的刑事法律程序，但任何此等不遵守工作守則事情，在任何法律程序中(不論民事或刑事，包括就本條例所訂罪行而進行者)，可作為有

助於確定或否定該等法律程序中所爭論的法律責任的根據。就這方面來說，根據條例發出的工作守則在舉據方面為管委會委員提供了抗辯，讓他們可藉此獲寬免本身的法律責任。

19. 根據過往一宗案例，法院決定管委會主席或委員或任何個別業主應否負上個人責任時，會考慮各種不同的因素。至於條例附表 3 第 1(2)段所述有關召開業主會議的責任問題，雖然法院曾在一宗個案中裁定，有關的責任在於管委會主席而非管委會，但過往也有裁決顯示，法院決定主席有否違例時，會根據個別情況考慮各種不同的因素。

本署題為「業主立案法團和經理人的採購安排」的文件第 4 至 8 和 16 段(立法會 CB(2)2617/04-05(05)號文件)

4. 我們考慮過各方的意見後，已把條例草案的建議修改如下：

(a) 任何供應品、貨品或服務的款額如超過 20 萬元(現行條例規定為 10 萬元)，或該款額相等於法團每年預算的 20% (與現行條例規定相同)，須以招標承投方式取得，兩者以其較小者為準。

(b) 法團須藉業主大會通過的決議，批准或拒絕取得任何款額超過法團每年預算 20%的供應品、貨品或服務。

5. 現把條例草案的建議表列如下，以資說明：

批准限額	採購款額	法團每年預算的百分比
1. 招標	超過 20 萬元	超過 20%
2. 業主會議	-	超過 20%

6. 我們認為，修訂後的建議較為切實可行，並能在保障業主權益和法團運作兩者之間取得平衡。法團在採購時，必須留意兩點：(i)是否已達到招標的限額；(ii)是否已達到須由業主會議決議通過的限額。

7. 有關招標的限額定為法團每年預算的 20%或 20 萬元(以較小者為準)，對每年預算款額龐大的大型屋苑來說，這表示每項採購所涉及的款額如達到或超過 20 萬元，便須進行招標。我們認為這個限額是合理的。此外，我們並無訂明所有

招標工作均須以公開形式進行，而招標也不應被視作繁複困難的事。畢竟，法團的決策有較高透明度，對各方都會有好處。

8. 此外，我們已把須由業主會議批准的限額調整至法團每年預算的 20%(沒有固定金額)。我們認為，法團每年預算的 20%已是個別業主大約兩個半月的管理費，他們應有權就有關的採購事宜投票。任何超逾這個款額的開支均應由業主批准，並經公平客觀的程序選定供應商。

16. 此外，也有委員表示，法團如就專業服務(特別是法律服務)進行招標，並不可行。我們在研究有關問題後，認為並無充分理由給予專業服務豁免，使之免受採購規定所規限。首先，一般的法律服務費用都不會超過 20 萬元或法團每年預算的 20%，因此無須招標；第二，如訟費超出法定限額，業主理應有知情權。事實上，我們曾接獲業主投訴，指他們對於法團或大廈經理人聘用律師進行訴訟一事，事前並不知情。由於訟費可能涉及龐大款額，因此對於所取得的法律服務，業主絕對有知情權和決定權。