

2005 年建築物管理(修訂)條例草案委員會主席

涂謹申議員

涂主席：

有關條例草案的問題

本人對《2005 年建築物管理(修訂)條例草案》有多項跟進問題如下，請主席代轉政府有關部門回覆，謝謝！

(一)、委出管理委員會

問題／意見：

1. 若另有不少於 30%的業主反對可如何處理？
2. 若另有不少於 30%的業主另召開業主大會又委任管理委員會可如何處理？
3. 若有關大廈的公契有合理的建議及行之有效的“約定俗成”的做法，例如：

一：公契規定每座先選座代表，再由座代表選出正、副主席、秘書等職務，而不是由全屋苑不分座別選出委員，以使委員，以使委員更具代表性；

二：公契規定屋苑商場代表／停車場代表等非住宅業權的代表名額，若否定公契的有關規定則這些業權的代表性又如何安排？

條例草案會否考慮保留彈性，讓部份行之有效的做法可繼續執行？

4. 若有多於一位獲不少於 5%份數業主支持召開業主會議可如何處理？應按召開時間先後？按向民政署登記先後？還是其他準則？將由那個政府部門和甚麼人士作出處理？
5. 某些財團／某些早已擁有 5%份數業權的大業主／單個業主，憑著座擁超過 5%業權份數便可以操控召開業主大會能否舉行的局面，如何處理？

例子：北角新都城大廈、北角海景大廈

6. 請政府答覆至目前為止，各個依公契成立的法團的成立年期分

佈。

(二)、業主委任代表

問題／意見：

1. 委托書有沒有讓業主選擇業主會議的議決案的投票取向選擇，往往不符合業主會議的實際需要，當局會否考慮在的標準格式內，訂明投票取向的選項？
2. 若委托書是律師或會計師的正式業主授權函件，而非法例指定的「委託書」又是否有效？
3. 委托書的被委任者沒有身份證號碼是否有效？
4. 「任何延會」的包括範圍？包括次數？包括的原因？包括的有效日期範圍？
5. 委托書的業主簽署如何才算合法有效？是否需要對樓契簽名？若是，如何取樓契核對？若有爭議又只得不足 24 小時，怎辦？
6. 是否準許逐戶收集委托書？若是，誰人獲准收集？誰人不獲准？由誰決定那個人可收集？會否有利益沖突？若不准逐戶收集委托書？理據何在？
7. 業主已作出委托書了，臨時自行出席業主會議，其在截止的委托書日期前所繳交的委托書及在委托書內所作的投票選擇是否繼續有效？
8. 選舉法團委員的程序可否讓業主預早以票選形式進行，而無需改為出席業主會議及在會上投票選法團委員？
9. 24 小時是否足夠完成審議委托書的時間？若有爭議怎辦？若沒有足夠時間尋求法律意見／尋求政府部門意見，可如何處理？
10. 若管理委員會對委托書有爭議可如何處理？若管理委員會透過表決都無法解決爭議又如何？若管理委員會為此連會議也開不成怎辦？若業主質疑管理委員會決定委托書是否有效是有角色和利益衝突，可如何處理？並由此引出訴訟的話，那麼業主會議應否繼續進行？
11. 管理委員會是否具備專業資格或水平研判委托書是否有效？
12. 為什麼不考慮以獨立的第三者，尤其是委聘專業人士如律師／會計師作研判委托書，尤其是委聘專業人士如律師／會計師作研判委托書？
13. 公開委托代表的業主名單是否必須？是否必要？是否抵觸私隱條例？
14. 是否容許業主使用自行複印，法例規定的委托書？若否，理由何

在？

(三)、採購及選用供應品、貨品及服務

問題／意見：

1. 法團遇有訴訟情況，不可預知訟費是否超出，是否需預先申請？
2. 「緊急事宜清單」為何不由政府當局列出避免爭拗？因業主未必有足夠的認識列出清單的內容。
3. 如何判定附表 3 第 3(3)段規定，「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。」的「多數」？

實例：根據 LDBM83-85/2003 和 CACV1/2004 兩宗荃灣花園業主立案法團與 PRIME LIGHT LTD 的法庭判決書的判決，高等法院上訴法庭認為「多數」應理解為一般所指的意思，即超過 50%，從而判荃灣花園法團敗訴。縱使該法團在 2002 年 11 月 25 日的業主大會上就維修及改善工程的投票，有 1024 份業主及授權業主席，其中 998 份投了票，方案一得 253 票(份)，方案二得 307 票(份)，而方案三得 438 票(份)，法團議決執行方案三也敗訴。

(四)、為法團開立帳戶

問題／意見：

1. 須規定管理公司收到的管理費是即直接有入法團的銀行戶口，而非先存入管理公司的戶口，待一段時間後才轉存入法團的戶口；
2. 訂立法例以規管管理公司，對管理公司予以專業資格、登記及監管，並制定管理公司的專業操守指引，以利有效監管；
3. 若有對物業管理公司的監管條例的話，可防止不合資格的物業管理公司濫竽充數；可依例處罰違例的管理公司及有關的人員。

(五)、終止委任公契經理人

問題／意見：

1. 若再次就建築物管理條例修訂作諮詢，政府當局會否於繼續建議放寬現行終止公契經理人的委任規定至 30%？

(六)、管理委員會委員就法團作決定的個人責任

問題／意見：

1. 雖然政府解釋其他法例也有運用於其他本港法例，而目前為止，引用時也沒有出現法例問題，但字眼本身含義模糊，將來可能令法團管理委員會之間鬧出無盡的爭拗；如此含糊也會令到個別委

員繼續遭受「莫須有」的指控或訴訟。

2. 大地產發展商或大業主慣用迫害法團或個別委的手法是以民事訴訟的手法，發出律師信，控告「誹謗」，今法團或個別委員因為沒有金錢委聘律師而被迫害，從而被迫認錯道歉，或被迫辭多法團的職務的例子，大量案例，屢見不鮮，因此，法例的修訂只是說「真誠地」辦事是未能真正幫到被迫害的業主/個別委員/法團。
3. 若法團／個別委員遭受到對方以發出律師函件追究法律責任(往往只有非常短的時間限制，便要回覆律師，否則便被入稟。)法團此時便會面對下述問題：
 - (A) 有無律師所可提供法律輔導？
 - (B) 由誰負擔法律費用？
 - (C) 取得法律意見後，是否有足夠時間發出會議通知召開法團會議？
 - (D) 即便召開了會議，又是否有足夠的法律意見，令法團作出正確的對應判斷？
 - (E) 作出了對應的法律判斷後，誰付律師費？
 - (F) 付費的估計若超出法例規定社團的開支的話，又是否要召開業主大會？(實例亦證明誹謗官司的律師的律師費因要委聘大律師，動輒要二、三十萬。因為用大便要開業主大會。)
 - (G) 若要召開業主大會，又是否要公開招標法律顧問？
 - (H) 公開招標是否之前要報價？
 - (I) 若真要依從上述由 A 至 H 的程序個完，法團或個別委員早已面對沉重的訴訟包袱，試想如何
4. 質疑政府根本沒有針對性協助小業主／法團提供及時的困境。

立法會議員

王國興

2005 年 7 月 22 日