

《2005年建築物管理(修訂)條例草案》委員會

立法會秘書處擬備的
大廈管理專業團體意見摘要
(截至2005年9月9日)

團體 (意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議
(1) 釋義 (條例草案第3條)		
香港律師會 [CB(2)2149/04-05(01)]	<p><u>“建築物”的定義</u></p> <p>(a) 公契訂明屋苑的公用部分由經理人代表所有共同擁有人以信託方式持有的做法，現已日趨普遍，但《建築物管理條例》所載的定義，似乎並未顧及此情況。</p> <p><u>“召集人”的定義</u></p> <p>(b) 為求草擬方式一致，應在《建築物管理條例》附表8中採用“召集人”一詞，來取代“召開業主委員會會議的人”。</p>	<p>(a) 應修訂“建築物”的定義，在c(ii)段之後加入：</p> <p>“(iii) 由經理人為該建築物各單位的業主及佔用人的共同使用、享用及利益而擁有或持有者。”</p> <p>(b) 應對該定義作相應修訂，刪除c(i)段之後的“或”，並在c(ii)段之後加入“或”。</p> <p>(c) 應擴大“召集人”的擬議定義範圍，在(d)段之後加入：</p>

團體 (意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議
	<p><u>“委員”的定義</u></p>	<p>“(e) 就根據附表8第8段召開的業主會議而言，指根據第8(b)段委任的人。”</p> <p>(d) 應對“召集人”的擬議定義作相應修訂，刪除(c)段之後的“或”，並在(d)段之後加入“或”。</p> <p>(e) 在擬訂“委員”的定義時，應把根據《建築物管理條例》第15(1)條委任的租客代表考慮在內。</p>
香港建築師學會		(f) 條例草案的適用範圍應涵蓋公共房屋。
<p>(2) 委出管理委員會 (條例草案第4至7、19及36條)</p>		
香港房屋經理學會 [CB(2)2139/04-05(01)]	<p>(a) 支持強制規定委出管理委員會必須依循《建築物管理條例》而非公契所訂程序的建議。</p> <p>(b) 當業主立案法團(下稱“法團”)的管理委員會主席不在時，由管理委員會副主席代行其職，處理與招標工作有關的事務和活動，這方面副主席所擔當的角色將日益重要。</p>	(a) 應保留委任副主席的做法。

團體 (意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議
香港房屋協會 [CB(2)2102/04-05(02)]	<p>(c) 根據若干法庭案例(以 <i>The Incorporated Owners of Tsuen Wan Garden v Prime Light Ltd</i> 為例), 管理委員會各委員的委任, 須有業主的過半數票支持。擬議經修訂的第3(2)條清楚指明, 委出管理委員會的決議必須由業主以多數票通過, 以及獲總共擁有份數不少於30%的業主支持。然而, 投票過程卻會因此而拖長。</p> <p>(d) 條例草案沒有條文規管投票方式, 在此情況下可能會引起訴訟。</p>	
香港律師會 [CB(2)2149/04-05(01)]	<p><u>召開會議所需業主的百分率及法定人數規定</u></p> <p>(e) 法庭就 <i>U Wai Investment Co. Ltd & Anor v. Au Kok Tai & ors [1997] 4 HKC 2000</i> 一案裁定, 根據附表3第1(2)段的規定, 管理委員會主席須在不少於“5%的業主”要求下召開法團的業主大會, 當中所指5%的業主是按“業主人數”計算, 而非按“業主擁有的份數”計算。然而, 根據現行及擬議經修訂的第3、3A及4條的類似規定, 為委出管理委員會而召開業主會議所需業主的百分率, 則是按照業主擁有的份數而非業主人數計算出來。同一條例的不同條文對有關</p>	<p>(b) 為清晰指明大多數業主是指出席會議的大多數業主, 而不是大廈全部業主的大多數, 附表3第3(3)段應修訂為:</p> <p>“除第10(1)條所規定者外, 在出席人數達到法定人數的法團會議上提出的一切事項, 均由在該會議上親自投票或委派代表投票的業主以多數票決定。”</p> <p>(c) 應對第3(2)(a)、3A(3)、4(4)、40C(3)條及附表2第2(1)段作類似修訂。</p>

團體 (意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議
	<p>事項的處理不一致，不但會令公眾感到混淆，更會變成不為意者的陷阱。</p> <p>(f) 無法理解根據甚麼理據，以10%／20%的業主(按“業主人數”而非“業主擁有的份數”計算)為準則，來決定為第3、3A、4和40C條、附表3第5(1)(a)和5(1)(b)段及附表8第11段的目的是而舉行會議的法定人數。這項規定可能會造成一些奇怪的後果，就是持有大多數不可分割份數的業主即使能令會議得以召開，他們亦可能會發覺，該次會議因他們未能符合10%的業主(按業主人數計算)的法定人數規定，而不能通過任何決議。</p> <p>(g) 擬議經修訂的第3(1)(c)條旨在澄清一點，就是委出管理委員會的業主會議可由“總共擁有份數不少於5%的業主委任召開該會議的業主”召開，而不是由“擁有份數不少於5%的業主”召開。</p> <p><u>管理委員會委員選舉</u></p> <p>(h) 上訴法庭就 <i>The Incorporated Owners of Tsuen Wan Garden v. Prime Light Ltd</i> CACV 1/04 [14/3/05]一案裁定，業主的“多數票”是指所投票數超過一半的多數</p>	<p>(d) 為求一致起見，應按擬議經修訂的第3(1)(c)條的內容形式，修訂與召開業主會議有關的附表8第8(b)段。</p> <p>(e) 應考慮修改：</p> <p>(i) 附表2擬議第2(1)段；</p> <p>(ii) 擬議經修訂的第3(2)(a)條；</p>

團體 (意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議
	<p>票。雖然有關案件與根據附表3第3(3)段進行的投票有關，但同一原則應同樣適用於需要業主以多數票通過的其他決議。</p> <p>(i) 在委任管理委員會委員的會議上，凡有數名候選人競逐某一職位(例如主席)，候選人取得過半數選票的機會往往不大。事實上，亦可能會有一些情況是，管理委員會委員當中沒有一人取得過半數選票。這正是為何各項選舉法例(例如《立法會條例》第51(2)條、《區議會條例》第41(2)條及《村代表選舉條例》)均採用“簡單或相對多數”一語，來表示以不過半數選票取勝的大多數。</p>	<p>(iii) 現行第3A(3)條；</p> <p>(iv) 現行第4(4)條；及</p> <p>(v) 擬議經修訂的第40C(3)條，訂明採用“簡單或相對多數”票通過有關決議。</p>
<p>(3) 對管理委員會委員的保障 (條例草案第15條)</p>		
<p>香港房屋經理學會 [CB(2)2139/04-05(01)]</p>	<p>(a) 贊成法團的管理委員會委員如真誠地行事，則無須為法團或代表法團的任何人所作出的作為或造成的錯失，承擔個人法律責任的建議。</p>	<p>(a) 在作出擬議的法律責任豁免時，應防範有越權或蓄意疏忽行為的管理委員會委員。</p>

團體 (意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議
英國特許房屋經理學會亞太分會 [CB(2)2139/04-05(02)] 香港房屋協會 [CB(2)2102/04-05(02)] 房屋經理註冊管理局 [CB(2)2102/04-05(03)]	(b) 一律豁免管理委員會委員的法律責任，可能會鼓勵他們不理專業意見而作出不合理的決定，令業主蒙受損失。	(b) 應鼓勵管理委員會委員作出不涉及侵權或越權的集體決定，從而獲豁免承擔法律責任。 (c) 必須小心界定建議作出的豁免，防止被人濫用。 (d) 政府應就如何履行各項與大廈維修和管理有關的法律責任，向法團及管理委員會委員發出指引。 (e) 在大型屋苑應委任至少一名註冊房屋經理，而單幢式大廈的法團則應委任一名註冊房屋經理作為顧問。
香港測量師學會 [CB(2)2102/04-05(01)及 CB(2)2169/04-05(01)] 香港地產建設商會 [CB(2)2149/04-05(02)]	(c) “真誠地行事”一語涵義太廣泛，不能單從字面解釋。豁免法律責任的建議，亦未能體現良好和負責任的管理哲學。 (d) 管理委員會委員與公司董事局成員的狀況相似，他們對所有業主均有明確的責任。由於他們是自由選擇擔任有關職位，故此應就他們所作的決定承擔法律責任和作出交代。	(f) 建議採取下列解決方法： (i) 購買董事及高級職員責任保險，性質與專業彌償保險類似； (ii) 聘請專業經理人； (iii) 為管理委員會委員提供適當訓練；及 (iv) 向所有業主說明成立法團所帶來的後果和法律責任。

團體 (意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議
香港律師會 [CB(2)2149/04-05(01)]	<p>(e) 對擬議新的第29A條表示歡迎，但認為應同時修訂其他條文，以作配合。</p> <p>(f) 第45(4)(c)條點名指管理委員會是可開始進行附表10所指明的法律程序的人。然而，土地審裁處就 <i>The Incorporated Owners of Kwai Wan Industrial Building v. Kwai Fung Industrial Ltd</i> LDBM 208/2002 (17/2/05) 及 <i>4th MC of the Incorporated Owners of Hanley Villas v. 2nd MC of the Incorporated Owners of Hanley Villas & anor</i> LDBM 73/04 (03/08/2004) 這兩宗案件裁定，雖然第45條訂明管理委員會可開始進行法律程序，但管理委員會並非一個法律實體，而是一群自然人，在法團裏擔任職位。</p> <p>(g) 法庭就 <i>Wong Wai Chun v. Shing Sau Wan</i> CACV 174/04 [28/1/05] 一案裁定，在任何訴訟中，若某法團是有利害關係和必要的一方(因有人要求土地審裁處作出一些會影響該法團的命令)，則該法團應成為參與訴訟的一方。</p>	<p>(g) 政府當局應澄清第45(4)(c)條背後的政策理念，並檢討該項可使法律程序以管理委員會的名義輕易展開的條文是否恰當。</p> <p>(h) 應在現行第45(2)條之後加入第(2A)款，反映進行合併訴訟的必要性。</p>

團體 (意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議
(4) 管理委員會委員資格 (條例草案第23條)		
香港房屋經理學會 [CB(2)2139/04-05(01)]	(a) 憂慮有建議撤銷《建築物管理條例》作出的禁制，以致凡被判監禁3個月或以上而不得選擇以罰款代替監禁的人，無論獲得緩刑與否，在5年後均不會因此而沒有資格成為管理委員會委員，因為現時有不少懷疑貪污個案涉及大廈管理業界，尤以法團為然。	(a) 應保留《建築物管理條例》現時訂明的禁制。
香港測量師學會 [CB(2)2102/04-05(01)及 CB(2)2169/04-05(01)] 香港地產建設商會 [CB(2)2149/04-05(02)]		(b) 凡自行作出申報，必須包括足夠公開資料，避免出現利益衝突的情況。 (c) 應禁止投票支持欠交管理費的業主。任何業主如欠交管理費，應不准參與投票。
香港律師會 [CB(2)2149/04-05(01)]	(b) 附表2第4(1)及4(2)段並無就不是管理委員會委員的管理委員會秘書及司庫退休或喪失資格的事宜作出規定。	(d) 應對非委員的管理委員會秘書及司庫採用與附表2第4(1)及4(2)段所訂者相若的資格規定，但附表2第4(2)(d)(da)及(e)段所載的規定，或須作一些必要的修改。 (e) 應修訂第14(2)條，在緊接“任何委員”之前加入“任何擔任職位者或”一語，以便法團可隨時藉決議撤換非委員的

團體 (意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議
		<p>擔任職位者。此外，亦應考慮對附表2擬議新的第4(3)段及擬議經修訂的第7(3)(e)條作類似修改。</p> <p>(f) 附表2擬議經修訂的第4(1)(a)段應作修改，以“that”取代緊接“Bankruptcy Ordinance (Cap.6) with”之後的“the”。</p>
<p>(5) 業主委任代表 (條例草案第4至6、19、22、24及29條)</p>		
<p>香港房屋經理學會 [CB(2)2139/04-05(01)]</p>	<p>(a) 支持有關建議。</p>	<p>(a) 在業主會議舉行前遞交委任代表的文書(下稱“委託書”)的限期，應按有關屋苑的大小而設定，以便有足夠時間進行核實工作。</p> <p>(b) 應在《建築物管理條例》中訂明關於委任代表的標準要求(而不是委託書的標準格式)，當中應包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 法團舉行業主周年大會或特別大會的日期、時間和地點，以及安排在會議上進行投票的決議； (ii) 委託書由經理人或法團核實的日期和時間； (iii) 有關的大廈單位及公契上列明的業主擁有的不可分割份數； (iv) 業主姓名和簽署，如物業屬聯名物業，各有關業主的姓名和簽

團體 (意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議
		<p>署；如物業由某機構擁有，業主的姓名及公司印章，以及一名主管級人員經授權的簽署；</p> <p>(v) 獲授權人士的姓名及香港身份證號碼；</p> <p>(vi) 明確授權出席會議並在會議席上投票，或只出席會議；</p> <p>(vii) 明確授權對議程上某項決議或所有決議投票；及</p> <p>(viii) 若對委任代表等事宜有任何疑問，可聯絡的人士的姓名及電話號碼。</p>
<p>香港律師會 [CB(2)2149/04-05(01)]</p>	<p><u>遞交委託書的限期</u></p> <p>(b) 自1993年5月開始，遞交委託書的限期已由在業主會議舉行前48小時縮短至24小時，但會議的主席有權酌情放寬有關時限。有一點應緊記，就是管理委員會委員是一群自願擔任委員的人士，他們只是一般人，對法律認識不深，而《建築物管理條例》已對一些不為意者造成不少陷阱。把有關限期硬性規定為24小時的建議，不但會剝奪主席的酌情權，而且與鼓勵業主參與大廈管理工作的立法原意背道而馳。</p>	

團體 (意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議
	<p><u>蓋章規定</u></p> <p>(c) 關於法人團體是否必須在委任代表的表格上蓋章，過往曾有數個互有抵觸的判例，例如：</p> <p>(i) <u><i>U Wai Investment Co. Ltd & Anor v. Au Kok Tai & ors</i></u> [1997] 4 HKC 2000；</p> <p>(ii) <u><i>Triumphal Fountain Ltd & Anor. v. Chan Chi Lun & Anor</i></u> LDBM 309/2001 (19/10/01)；</p> <p>(iii) <u>嘉居樂物業管理有限公司 v. 家安花園業主立案法團</u> LDBM 188/2004 (21/10/2004)；及</p> <p>(iv) <u><i>Rightop Investment Ltd & anor v. Yu Tsui Sheung & anor</i></u> HCA 2691/01 (10/3/05)。</p> <p>(d) 歡迎當局提出修訂建議，澄清法人團體並非有絕對必要在委任代表的表格蓋上公司印章。然而，此項修訂建議的草擬方式需要作出改善，務求令立法原意更清晰。</p> <p><u>保存委任代表的表格</u></p> <p>(e) 由於某項決議是否有效，取決於就該項決議進行的投票和委託書的有效性，故此，有一點相信值得考慮，就是在《建築物管理條例》中加入條文，</p>	<p>(c) 若立法原意正如審理 <u><i>Triumphal</i></u> 一案的暫委法官 (His Honour Deputy Judge Mak) 所述，是“使用任何法團印章的目的，是作為證明文件真確的證據”，則政府當局應參照《公司條例》第36條，將有關的擬議條文修正如下：</p> <p>“如業主是法人團體，委託書須由該法人團體的董事、秘書或其他獲授權的高級人員簽署，無須蓋上該法人團體的法團印章。”</p> <p>(d) 應建議加入條文，規定在業主會議舉行之後須將委任代表的表格保存一段時間。</p>

團體 (意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議
	規定將委任代表的表格穩妥地保存一段時間。	
(6) 終止經理人的委任 (條例草案第16及28條)		
香港房屋經理學會 [CB(2)2139/04-05(01)]	(a) 贊成基於法治精神而尊重商業合約的原則。	
香港律師會 [CB(2)2149/04-05(01)]	(b) 法庭就 <i>Rightop Investment Ltd & anor v. Yu Tsui Sheung & anor</i> HCA 2691/01 (10/3/05) 一案裁定，由於《建築物管理條例》第34E及34F條均在該條例第VIA部的範圍內，故此，憑藉第34C條，該兩項條文及附表7和8只適用於“已具備有效公契的建築物”。公契分契只規管建築物的商用地方，而商用地方只是建築物的一個特定地帶，故不屬該條例第2條中“建築物”的定義所涵蓋的範圍。由此推論，上述兩項條文及附表7和8並不適用於此類公契分契。	(a) 政府當局應考慮修訂《建築物管理條例》第VIA部，使第34E和34F條及附表7和8同樣適用於公契分契的情況。擬議修訂應做到下述兩點： (i) 一般而言，要求公契分契經理人遵守附表7和8及第VIA部的規定；及 (ii) 具體而言，讓業主可根據附表7第7段終止聘用公契分契經理人。
香港會計師公會 [CB(2)2554/04-05(01)]	(c) 重申應藉附表7第7段第(5A)節所界定的“份數不少於50%的業主”通過的決議，終止公契經理人的委任。	

團體 (意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議
(7) 業主立案法團及經理人的採購 (條例草案第13及28條)		
香港房屋經理學會 [CB(2)2139/04-05(01)] 香港地產行政學會	<p>(a) 強制規定凡貨品或服務的價值超過20萬元或法團每年預算的20%，有關貨品或服務必須透過招標採購，會有以下缺點：</p> <p>(i) 即使現行服務表現一直令人滿意，但大部分居民也會因此而不能自由選擇續訂現行服務合約；</p> <p>(ii) 在運作上對大型屋苑來說並不切實可行，因為大型屋苑採購的貨品或服務，價值很容易便會超出有關限額，而且與供應商訂立合約所得到的服務(例如升降機維修)，是很難有其他服務提供者可以比得上的；及</p> <p>(iii) 在運作上對單幢式住宅樓宇的個別小型法團來說，並不切實可行，因為該等法團可能被迫要透過招標來僱用保安員，以致管理開支增加。</p>	<p>(a) 須澄清採購服務的定義，例如就聘用保安員而進行的採購。</p>
房屋經理註冊管理局 [CB(2)2102/04-05(03)]	<p>(b) 《建築物管理條例》大部分條文在制訂時並無充分顧及大廈或屋苑單位數目的多寡，以及整個發展項目的複雜</p>	

團體 (意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議
	<p>性。這種一刀切的做法導致在施行上產生不少困難。就採購程序一律採用擬議的限額，對大型屋苑會造成實際困難，因為該等屋苑有很多服務合約，涉及的價值均超過20萬元。</p>	
<p>英國特許房屋經理學會亞太分會 [CB(2)2139/04-05(02)]</p> <p>香港測量師學會 [CB(2)2102/04-05(01)及 CB(2)2169/04-05(01)]</p> <p>香港房屋協會 [CB(2)2102/04-05(02)]</p> <p>香港地產建設商會 [CB(2)2149/04-05(02)]</p>	<p>(c) 擬議採購程序並無照顧日常管理需要，更會鼓勵法團頻頻轉換服務承辦商。</p> <p>(d) 擬議採購程序忽視了一點，就是很難湊夠法定人數召開業主會議，以及通過甄選標書的決議。</p> <p>(e) 根據《建築物管理條例》第21條，任何支出如較預算款額超出50%，均須獲業主大會批准。此項現行規定已經足夠。</p>	<p>(b) 必須考慮到若干供應品和服務的專利性質，例如升降機及電梯的維修工程，便需要原裝零件供應，並由合資格的註冊承辦商負責進行。</p> <p>(c) 該等團體贊成保留現時由民政事務局局长根據《建築物管理條例》發出的有關供應、物料及服務的採購及選用事宜守則(採購守則)。</p>
<p>香港建築師學會</p>	<p>(f) 應以更明確的方式訂明採購規定，並應鼓勵聘用專業大廈維修承辦商。</p>	<p>(d) 應訂明不准把某項採購分拆為一些價值低於20萬元的項目。</p> <p>(e) 應發出指引，禁止物業管理公司向旗下的同一公司聘用承辦商。</p>

團體 (意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議
香港物業管理公司協會有限公司 [CB(2)2102/04-05(04)] 香港地產行政學會 香港地產建設商會 [CB(2)2149/04-05(02)]	(g) 擬議採購程序雖可保障業主的利益，但亦會削弱法團在工作上的靈活性。 (h) 對於一些講求延續性的服務合約，例如升降機維修、聘用律師及園藝服務合約，不宜一律採用有關的採購限額。	(f) 應容許法團酌情訂定一份緊急事宜清單，或法團認為會對其物業管理的運作有重大影響而無須按規定的採購程序處理的其他事宜的清單。該清單須在業主大會上藉決議由業主以不可分割份數投票，並以過半數票通過。
香港測量師學會 [CB(2)2102/04-05(01)及 CB(2)2169/04-05(01)]	(i) 容許法團訂定一份緊急事宜清單，所列事宜無須按規定的採購程序處理，可能會很容易引起爭拗，因為一開始已經難以界定該份清單。	
香港律師會 [CB(2)2149/04-05(01)]	<u>有關供應、物料及服務的採購及選用事宜守則</u> (j) 建議從採購守則中刪除有關條文，使任何價值超過《建築物管理條例》所訂限額的採購必須以招標方式進行這個政策意向清楚明確，是對審理 <i>Wong Tak Keung, Stanley v. The Management Committee of the Incorporated Owners of Grenville House</i> CACV 244/03 (17/12/03)一案的上訴法庭法官(Her Honourable Yuen	(g) 政府當局或應清楚說明在現行建議下，採購守則有哪些規定會被刪除。

團體 (意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議
	<p>JA)所提意見的積極回應。根據該案的裁決[非正審上訴裁決]，雖然採購守則的大部分內容可視作具指示作用，但當中的第1及9段已納入了有關條例(第20A(2)及20A(4)條)，因而具有一如主體法例的法律效力。故此，該等部分屬強制性規定，而非純粹具指示作用。</p> <p><u>遵守採購規定</u></p> <p>(k) 採購守則訂明招標程序的詳細規定。根據採購守則第4段：</p> <p>擬徵求的標書最少須達以下數目：</p> <ul style="list-style-type: none"> — “如……價值超過10,000元但不超過100,000元……，則最少須有3份標書；及 — 如……價值超過100,000元……，則最少須有5份標書”。 <p>(l) 採購守則又訂明招標工作須按下列程序進行：</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 法團／管理委員會邀請供應商以投標方式報價； (ii) 供應商遞交的標書會放入投標箱； 	<p>(h) 應清楚闡明法團／管理委員會在邀請供應商遞交標書方面有多大責任，當中應特別考慮下列事項：</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 修改採購守則第4段，訂明“<u>擬接觸的屬於一類有關供應商(界定為通常提供該類物料或服務的供應商)的投標者最少須達以下數目：</u> <ul style="list-style-type: none"> — “如……價值超過10,000元但不超過100,000元……，則最少須有3個投標者；及 — 如……價值超過100,000元……，則最少須有5個投標者”。 (ii) 澄清“不出價”的標書可否算作標書；及

團體 (意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議
	<p>(iii) 在指定時間和地點並在指定人士面前開啟投標箱，從投標箱收集標書；及</p> <p>(iv) 所有標書繼而會在指定人士面前拆開。</p> <p>(m) 在採購守則中，“徵求”一詞的涵義並不清楚。現在的問題是，法團／管理委員會要確保在某次招標中有足夠數目的供應商遞交標書，實際上會有困難。若“徵求”一詞是指“試圖覓得”，法團／管理委員會只要在某次招標中“邀請”5個供應商遞交標書，便已履行了本身的職責。然而，若該詞是指“確實取得”，則法團／管理委員會須證明其在某次招標中，已從遞交標書的5個或以上供應商名單選定了一個供應商。</p> <p>(n) 假設在某些情況下，供應商或會遞交“不出價”的標書，則這類供應商“不出價”的標書會否算作標書，此點亦不清楚。</p> <p>(o) 法庭一直把採購守則視作“純屬指示性而非強制性”。然而，法團／管理委員會怎樣才可說是根據《建築物管理條例》第20A(2)條履行了本身的責</p>	<p>(iii) 在第20A(3)條中清楚述明，法團在業主大會上可藉多數票接納在某次招標中收到的任何標書，不論採購守則所訂明的標書數目為何。</p>

團體 (意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議
	<p>任，仍然是一個問題。若在某次招標工作中已發出遞交標書的邀請，但結果無人遞交標書，又或只接獲一、兩份標書，則法團／管理委員會是否有責任重新進行招標，此點並不清楚。</p> <p><u>豁免依循規定的採購程序</u></p> <p>(p) 由於應否把任何事宜視作“緊急”，在很大程度上視乎有關事宜所涉及的情況，多於該事宜本身的性質，故此，訂定一份一般會獲豁免遵守招標規定的緊急事宜清單，未必是最符合業主利益的安排。</p>	<p>(i) 應讓業主有權在業主大會上藉通過決議，豁免就任何事宜遵守招標規定，與此同時，亦可對法團／管理委員會在緊急情況下訂立的合約的最長年期和最高價值作出規限。</p>
<p>(8) 法團帳目 (條例草案第14條)</p>		
<p>香港會計師公會 [CB(2)2554/04-05(01)]</p>		<p>(a) 管理委員會應在接獲經審計的財務報表(當中包含收支表、資產負債表和核數師報告)及由核數師發出的任何管理函件後，將該等文件連同周年大會的會議通知及議程發給各業主。</p> <p>(b) 任何由管理公司提供的管理服務有可能由第三方服務提供者負責提供，而該服務提供者又可能會標高就有關開</p>

團體 (意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議
	<p>(a) 該會注意到，部分法團所備存的交易紀錄並不足夠。</p> <p>(b) 在大多數情況下，法團的核數師是由所持份數在全部業權份數中佔一個較大百分比的業主委聘。</p>	<p>支或服務所收取的費用，如要採用該等服務，必須公開一切有關詳情並獲法團批准。</p> <p>(c) 由於這是《建築物管理條例》第27條的規定之一，應針對違反這項規定的情況訂立罰則條文。</p> <p>(d) 委聘核數師一事應在法團的周年大會上決定，而作出委聘所動用的款額，則按管理委員會的指示訂定。</p>
<p>(9) 法團會議及程序 (條例草案第24條)</p>		
<p>香港會計師公會 [CB(2)2554/04-05(01)]</p>	<p>(a) 注意到只有出席業主會議的個別業主可接納或徵求他人作為其代表。屋苑經理人利用委任代表制度，為其屬意的候選人收集選票或投票支持他們，此情況並不罕見。</p> <p>(b) 部分公契載有條文，訂明首名業主及發展商無須繳付任何管理費按金及其他按金。</p>	<p>(a) 業主在業主會議上獲分配的票數，應與其所繳付的管理費成正比。</p> <p>(b) 應防止濫用委任代表制度。</p> <p>(c) 任何業主包括首名業主及發展商，應同樣有責任繳付該等按金，其後各個業主也是一樣。</p>

團體 (意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議
	(c) 根據部分公契的規定，若某些業主持有的份數在全部業權份數中佔若干百分比，例如停車位業主，則該等業主無須繳付其所須分擔的管理費。	(d) 所有業主應同樣有責任繳付其所須分擔的管理費，不論他們持有多少份數。 (e) 關於附表3第4段，在業主為委出管理委員會而召開的業主大會進行之前，應有核數師在場確認委任代表的表格，然後才開始進行業主會議的各項程序，從而避免投票在業主之間引起爭拗。
(10) 業主立法法團及經理人的財政安排 (條例草案第28條)		
香港房屋經理學會 [CB(2)2139/04-05(01)]	(a) 支持建議規定經理人須開立和維持一個或多於一個以法團為戶名的獨立信託／客戶戶口，以持有他就建築物的管理而收到的款項。	
香港房屋協會 [CB(2)2102/04-05(02)]	(b) 支持有關建議，但法團與經理人之間必須互相制衡，避免出現任何挪用公款的情況。	
香港律師會 [CB(2)2149/04-05(01)]	(c) 並無反對意見。	

團體 (意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議
(11) 投購第三者風險保險 (條例草案第33條及擬議《建築物管理(第三者風險保險)規例》)		
香港房屋經理學會 [CB(2)2139/04-05(01)] 英國特許房屋經理學會亞太分會 [CB(2)2139/04-05(02)] 香港測量師學會 [CB(2)2169/04-05(01)] 香港地產建設商會 [CB(2)2149/04-05(02)]	(a) 支持強制規定法團必須投購第三者風險保險。 (b) 擬議《建築物管理(第三者風險保險)規例》將最低保額定為每宗事故1,000萬元，數目並不足夠。	(a) 應設立獨立估值機制，每年檢討有關保額。 (b) 最低保額應接近期個案的賠償金額和市場慣例作出調整。
香港房屋經理學會 [CB(2)2139/04-05(01)]	(c) 要求法團通知土地註冊處處長與其訂立此類保單的保險公司名稱和保單涵蓋的期間，此項新規定每年會為依法行事的法團帶來很多不必要的文書工作。	
香港測量師學會 [CB(2)2169/04-05(01)]	(d) 應考慮到那些有僭建物的樓宇。	(c) 應訂立以包購方式投購保險的措施，幫助有需要的業主。
香港保險業聯會 [CB(2)2139/04-05(03)]	(e) 根據擬議規例，投保一方為法團及建築物全體業主，而“受保人”一詞則指受保法團及各受保業主。然而，擬議	(d) 較宜在擬議規例的擬議第3(2)條中，加入一項把與石棉有關的事故摒除於承保範圍外的條文，因為因石棉而引致

團體 (意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議
	<p>規例並無訂立條文規定，來解決上述各方的交互責任和利益分割所引起的各項問題。</p> <p>(f) 擬議規例沒有任何關於保額上限在法團與大廈業主之間如何攤分的條文。</p>	<p>的損傷／疾病在《肺塵埃沉着病(補償)條例》中已有相應規定，同時亦不在僱員補償保險的保障範圍內。若不把上述事項摒除於承保範圍外，在市場上會提供此類保險的公司，數目可能相當有限，又或只限於少數即使沒有再保險的保障，也能夠承受有關風險的大型保險公司。</p>
<p>香港會計師公會 [CB(2)2554/04-05(01)]</p>	<p>(g) 因應添喜大廈事件，有需要減輕因物業管理公司在類似情況下失職(例如大廈有僭建物，或由物業管理公司保管的法團款項被盜用等)所引致業主的損失。</p>	<p>(e) 應增訂一項規定，針對物業管理公司失職的情況，安排投購專業彌償及忠誠保險。</p>
<p>香港律師會 [CB(2)2149/04-05(01)]</p>	<p><u>承保範圍</u></p> <p>(h) 擬議規例以其現有草擬方式而言，並不會為受保業主、受保法團及其僱員提供保障。此外，根據擬議規例所須投購的保單，將不承保因違反法例就某些項目施加的任何責任而產生的法律責任，這些項目包括在違反《建築物條例》的情況下建成的任何建築物或進行的任何工程。</p> <p>(i) 擬議規例的主要目的，是保障第三方受害人，還是當大廈的公用部分一旦</p>	<p>(f) 政府當局應很清晰地向業主或法團說明其政策，讓他們了解本身的法律責任所在，從而依法行事，並知道法例為他們提供何種保障。有了清晰的了解，業主或法團可決定是否需要另行購買保險作自我保障，以及就他們對其他人的潛在法律責任提供保障。擬議規例中需要澄清的含糊之處載於附件。</p>

團體 (意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議
	<p>引致任何法律責任以致有人就此提出申索時，紓減業主支付該等申索的負擔，此點並不清楚。然而，由於業主及大廈僱員是其中一些最有可能因大廈的公用部分出現問題而受傷的人，而目前又有大量樓宇存在僭建物，因此，有關規例似乎只能提供輕微的保障。</p> <p><u>最低保額</u></p> <p>(j) 鑒於<u>添喜大廈</u>事件牽涉的款額超過港幣3,300萬元，該會對於擬議規例第4條所訂每份保單的擬議最低保額(即港幣1,000萬元)是否足夠有所保留，況且《汽車保險(第三者風險)規例》所訂明的最低保額，亦高達港幣1億元。</p> <p><u>保險通告</u></p> <p>(k) 該會認為，保險通告一旦遺失或銷毀，大可要求保險公司重新發出有關保險通告，或提供該通告的核證本或副本，而沒有需要規定擔任管理委員會職位者在此情況下須根據擬議規例第5(5)條作出法定聲明。</p>	<p>(g) 或可參考《汽車保險(第三者風險)規例》第12條，規定保險公司如信納保險證書已污損、遺失或銷毀，必須發出新證書。</p>

團體 (意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議
(12) 公契的強制性條款 (條例草案第52條)		
香港會計師公會 [CB(2)2554/04-05(01)]	(a) 部分舊公契對個別業主並不公平，但發展商現在仍然將此類舊公契的條款加諸新物業之上。	(a) 公契的修訂指引(1999年6月29日發出的法律諮詢及田土轉易通函第41號)應適用於所有公契(不論公契的日期為何)，而且應具有凌駕性效力。
(13) 民政事務局局長轉授權力和職責		
香港房屋經理學會 [CB(2)2139/04-05(01)]	(a) 支持有關建議。	
(14) 設立大廈管理審裁處		
房屋經理註冊管理局 [CB(2)2102/04-05(03)]		(a) 政府應盡快設立大廈管理審裁處，由專業人士負責就大廈管理糾紛作出調停和仲裁。
香港會計師公會 [CB(2)2554/04-05(01)]	(a) 應設立審裁處來解決因大廈管理而引起的糾紛，理由如下： (i) 應保障物業的小業主，使他們即使在對法團提起的訴訟中敗訴時，也無須承受要支付龐大得不	(b) 政府在設立大廈管理審裁處時，應借鑒現時處理勞資糾紛的機制，或參考根據《稅務條例》成立稅務上訴委員會的程序。大廈管理審裁處應具備以下特點：

團體 (意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議
	<p>合理的法律費用這種風險。這樣，業主才可有效地爭取權益。</p> <p>(ii) 委任香港調解會或香港和解中心提供調解服務及解決糾紛並不適當，因為兩者並非法定機構。</p> <p>(iii) 若大廈管理糾紛的仲裁由土地審裁處負責處理，將會相當費時，而且費用高昂。</p>	<p>(i) 應在負責執行《建築物管理條例》的民政事務總署轄下成立。</p> <p>(ii) 審裁處的小組成員應包括多名提供義務服務的主席、副主席及成員，並應由香港特別行政區行政長官委任。</p> <p>(iii) 主席或副主席及若干數目的成員會在有需要時參與審裁。</p> <p>(iv) 涉及爭議的一方可向民政事務總署登記，以便將個案轉交審裁小組處理。</p> <p>(v) 民政事務總署應在轄下處所召開審裁處聆訊。</p> <p>(vi) 民政事務總署可向爭議各方收取費用，來填補行政開支。</p> <p>(vii) 審裁小組的決定在某程度上應具法律效力。</p> <p>(viii) 應設有向土地審裁處或高等法院提出上訴的途徑，但不提出上訴的一方應無須承擔任何法律費用。</p>

團體 (意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議
(15) 物業管理公司及從業員的發牌事宜		
英國特許房屋經理學會亞太分會 [CB(2)2139/04-05(02)] 香港房屋協會 [CB(2)2102/04-05(02)] 香港物業管理公司協會有限公司 香港會計師公會 [CB(2)2554/04-05(01)]		(a) 有必要盡快設立發牌制度，規管物業管理公司及在職物業經理人的專業操守和行為。
(16) 沒有付款的業主的投票權		
香港律師會 [CB(2)2149/04-05(01)]	(a) Reyes法官在審理 <i>Rightop</i> HCA 2691/01 (10/3/05)一案時裁定，儘管公契分契訂明不盡責的業主會喪失投票的權利，但業主在業主大會上可決定聆聽沒有付款的業主陳詞，並接納其投票。雖然該案的裁決是因應公契分契的條文作出，而不在附表3、7及8所訂基準範圍內，但同一原則依然適用。Reyes法官在其判詞中提出下列意見：	(a) 應讓業主享有一個月的付款期，若某業主未能在該段期間付款，才把該業主界定為沒有付款的業主，而不准其出席法團或業主的任何會議或在會議席上投票。 (b) 建議對《建築物管理條例》第19(2)條及附表7第7(5A)段作適當修訂，以界定“業主沒有繳付”的涵義。

團體 (意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議
	“商界人士通常享有由發票開出當日起計一個月左右的付款期，如在該段期間未能悉數付款，才視作拖欠帳款。”	
(17) 土地審裁處的審判權		
香港律師會 [CB(2)2149/04-05(01)]	<p>(a) <u>Wong Hing Cheong & anor v. Wah E. Investment Ltd & anor</u> CACV 908/01 (2574/02)一案作出判決後，有一點似乎已很清楚，就是土地審裁處並不因《建築物管理條例》第45條所載的事項而具專有審判權。</p> <p>(b) 即使是法團清盤的情況，根據<u>Re the Incorporated Owners of Foremost Building</u> HCCW 47/04 (28/10/04)一案的裁決，高等法院是有權將法團清盤的。然而，《建築物管理條例》第34B條所載“清盤開始”的定義，與<u>Foremost Building</u>一案的裁決卻不相符，因為該條文將“清盤開始”界定為“向審裁處提交法團清盤呈請的時間”。該條例第34A(1)(b)條亦訂明“審裁處就某法團而發出清盤令”。</p>	(a) 若立法目的是為了令土地審裁處和高等法院同時具有審判權，便應修訂第34A(1)(b)及34B條，以切合有關情況。

團體 (意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議
(18) 管理委員會主席未能／延遲召開業主立案法團會議 —— 條例草案附表3		
香港律師會 [CB(2)2149/04-05(01)]	<p>(a) 附表3第1(2)及2(1)段只訂明法團主席須在收到召開業主大會的通知後14天內，召開業主大會。第1(2)段並無指明業主大會必須在哪段期間舉行。</p> <p>(b) 若法團主席拒絕召開業主大會，或把舉行業主大會的日期定得比業主作出要求的時間遲很多，法團成員在此情況下似乎不可自行召開業主大會。他們可以採取的做法，是(根據《建築物管理條例》第45條及附表10第1段)向高等法院或土地審裁處提出申請，迫使主席按照該條例的規定行事，或根據第31(1)條向土地審裁處申請解散管理委員會並委任一名管理人。</p> <p>(c) 《建築物管理條例》並無就管理委員會主席及／或委員在這方面的失責行為，施加刑罰或罰款。對比之下，根據《公司條例》第111條與有限公司召開周年大會有關的規定，如有失責的情況，公司成員可向法庭提出申請，要求法庭下令召開周年大會，而公司及其每名高級人員均可處罰款及按日計算的失責罰款。</p>	<p>(a) 《建築物管理條例》附表3應收納一項條文，讓持有份數百分率最小的業主有權召開法團的業主大會。另外，亦可採取下列擬議的做法：</p> <p>(i) 在附表3加入新的第1(2A)段，內容如下：</p> <p>“如管理委員會主席在[21]天內未有召開應在有關業主請求召開業主大會的通知書發出日期後[28或60]天內舉行的業主大會，則該等業主可向法庭或土地審裁處提出申請，要求下令召開業主大會。”</p> <p>(ii) 在此情況下，應加入一項與該條例第40C(1)條類似的新條文，賦權法庭及土地審裁處召開業主大會。</p>

團體 (意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議
	<p>(d) 《公司條例》第113條關乎應公司成員的請求書召開特別大會一事，當中訂明：</p> <p>(i) 公司董事局須立即安排召開特別大會；及</p> <p>(ii) 如董事局在21天內未有召開應在上述公司成員請求召開會議的通知書發出日期後28天內舉行的特別大會，則請求召開該次特別大會的成員可自行召開會議。此會議須在3個月內舉行，而由此招致的費用最終會從支付予董事的費用或酬金中扣除。</p>	

立法會秘書處
議會事務部2
2005年9月9日

香港律師會在其初步意見書中提述的擬議《建築物管理(第三者風險保險)規例》的含糊之處

第3(2)(b)條

擬議規例第3(2)條列出保單“無須”承保的法律責任，而第(2)(b)款則提述對“各受保業主”或“受保法團”所僱用的人的法律責任。有一點值得商榷，就是經理人或其所僱用的人未必會在第3(2)(b)條的涵蓋範圍內，因為業主立案法團(下稱“法團”)與經理人的關係不一定是僱傭關係，而可能是合約上的關係。該會認為當局應澄清第3(2)(b)條背後的政策，對經理人和法團的僱員理應一視同仁。變相歧視法團的僱員，只會窒礙業主成立法團來進行大廈管理工作，這樣便無法達到《建築物管理條例》的主要目的。

第3(2)(c)條

第3(2)(c)條提述“因違反法律就以下項目施加的任何責任而產生的法律責任——

- (a) 在違反《建築物條例》的情況下建成的該條例所指的任何建築物；或
- (b) 在違反《建築物條例》的情況下進行的任何建築工程或街道工程。”

上述“違反法律……施加的任何責任”應單獨理解，還是與“違反《建築物條例》”一併理解，此點並不清楚。此外，既然《建築物管理條例》已經界定“建築物”一詞，便沒有需要第3(2)(c)(i)條中提述建築物為“《建築物條例》所界定者”。

第6條

該會注意到，第6(5)條旨在令保險公司可向受保人或受保法團，追討任何按保單支付了的款項(事實上，保險公司已在保單中限制其在此類付款方面的法律責任，但基於第6(1)條的規定，保險公司仍須支付有關款項)。

擬議附屬法例似乎一方面容許保險界藉合約方式，在保單中作出若干針對業主及法團的限制，但另一方面又使該等限制因應第三方受害人而變成無效。若在磋商保單合約條款時，有關各方同意不承保若干風險，保險公司因而不會把該等風險計入所須繳付的保費款額內，則上述做法才算公平。

然而，有一點應留意，保險公司根據第6(5)條可追討款項的範圍越廣，業主所獲得的保障便越少。有一點亦令人關注，就是在第6(1)及6(5)條下，保險界實際上往往會在保單中限制其法律責任，但同時又會把第6(2)條所述的風險計入所須繳付的保費內。此舉顯然會對業主不利。

擬議規例與其容許保險公司在保單中作出一些就第三方受害人而言被認為是不能接受的限制，不如規定保單必須承保所指明的風險，這樣會更恰當。

就草擬方式來說，第6條的條文內容很難理解，當局有必要澄清以下幾點：

- (a) 根據第6(3)(a)(ii)條，若大廈只有一名業主違反建築物用途規定，保險公司是否可以無須負上法律責任？
- (b) 在第6(3)(iii)條中，“有關文書”是指甚麼？
- (c) 應以更明確的用語述明第6(1)條所訂的限制，以便業主及法團可清楚知道他們在第6(5)條下的法律責任有多大，而不用在第6條中作出各項相互參照的提述。