



# 立法會議員劉慧卿辦事處

Office of Emily Lau, Legislative Councillor

本處檔號：060725 (11)

香港中環  
雪廠街十一號  
中區政府合署西座八樓  
民政事務局局長  
何志平 先生

何局長：

本辦事處於上月二十五日接獲沙田顯徑邨顯徑業戶權益會的求助，希望反映對建築物管理(修訂)條例草案的意見，給當局及立法會議員考慮。

據該會主席尹流偉先生和其他成員所述，現時業主立案法團的選舉，投票及點票的工作多數是由屋苑的管理公司負責。管理公司是由法團聘請，有些管理公司擔心轉換法團可能令他們失去物業管理的合約，因此可能與法團聯合操控選舉，更可能發生利益輸送的問題。雖然有些法團使用電腦點票，但管理公司可能將授權書的住戶業權份數跨大。他們更謂，即使授權書是虛假或被濫用，警方亦不能調查選舉的舞弊問題。

此外，該會又謂，有些管理公司與法團勾結，指示屋苑管理人員禁止參選居民拉票，但任由現任法團的參選居民進行各種形式的拉票活動。他們又知悉有護衛員曾協助派發選舉宣傳單張，令法團選舉出現不公平的情況。

該會建議當局在修訂法例時，應規定法團選舉必須由一個獨立的機構負責，以免選舉被法團和管理公司操控。另外，該會又建議居民提交的授權書，只授權代表出席業主大會，但不授權投票，以防止虛假投票。此外，該會又請政府當局成立部門負責協調及調解因選舉而引起的問題，以免業主需要動用龐大金錢作出訴訟。

爲此，該會請本人致函 閣下，轉達其建議。敬希賜覆，爲荷。  
並頌

籌祺！



劉慧卿 謹上

二零零六年八月二日

副本呈：《2005 年建築物管理(修訂)條例草案》委員會主席  
涂謹申 議員

## 民政事務總署

## 第四科

香港灣仔軒尼詩道一百三十九號  
中國海外大廈二十一樓

## HOME AFFAIRS DEPARTMENT

Division IV  
21st Floor, China Overseas Building,  
139 Hennessy Road,  
Wan Chai, Hong Kong.

本署檔號 Our Ref.: (10) in HAD HQ IV/20/5/31 Pt.11

來函編號 Your Ref.: 060719(1)

電話 Tel.: 2123 8391

傳真 Fax.: 2147 0984

香港中環花園道三號  
萬國寶通銀行大廈602室  
立法會議員劉慧卿辦事處  
劉慧卿議員

劉議員：

《2005年建築物管理(修訂)條例草案》

你於二零零六年八月二日致函民政事務局局長，反映沙田顯徑邨業戶權益會對《2005年建築物管理(修訂)條例草案》(條例草案)的意見，並轉達該會的建議。就你信中所提述的建議，我現獲授權代為回覆。

來信建議在《建築物管理條例》(條例)中加入條文，規定業主立案法團(法團)選舉必須由一個獨立的機構負責。管理私人大廈是業主應盡的責任，條例提供一個法律機制讓業主可根據條例成立法人團體，並按照公契和條例的規定執行大廈管理的工作，而條例同時也賦予業主監察法團運作的權力。我們認為把私人物業的管理責任，轉交給另外一個並非由業主本身組成的機構，實在有違業主應履行大廈管理責任的原則。

我們明白現行條例中有很多條文不夠清晰，而且由於大部份的業主和法團管理委員會（管委會）的委員都沒有受過專業的法律訓練，有時會對條文有所誤解，以致各執一詞，引起糾紛。事實上，這些誤解是引起大廈管理糾紛的一個重要原因。因此，我們向立法會提交了條例草案，就法團委任管委會委員的程序、如何計算投票的票數、業主之間的通訊渠道等各方面提出修訂，希望可以釐清條文中意義不明確的地方。我們希望在有關修訂通過後，條文可以更為清晰，使因為誤解條文而引起的糾紛大幅減少。

來信也有就委託書方面作出建議，認為委託書應該只可授權代表出席業主大會，而不能授權有關代表投票。我們對這個做法有所保留。條例容許業主委任代表出席業主會議，是為方便那些未能親自出席的業主，讓他們可藉著委任代表，表達他們對大廈管理事宜的意見及行使業主投票的權利。如果規定被委任的代表只能出席業主會議，而不能投票，是變相限制了業主選擇代表的自由。

我們理解法團和業主之間有時會就使用委託書的問題發生爭拗。因此，我們已在條例草案和法案委員會上建議一系列有關業主委任代表的修訂，包括在條例中加入委託書的標準格式、清楚訂明須在舉行業主會議48小時前遞交委託書的絕對期限、規定管委會秘書須在收到委託書後，發出回條以示認收、秘書須在會議地點張貼委託代表的單位資料等等。我們希望可以通過有關的擬議修訂，提高法團處理委託書的透明度和減少業主和法團之間就委任代表事宜的爭議。

信中也有提到希望政府成立部門負責協調及調解因法團選舉而引起的問題，以免業主需要動用龐大的金錢作出訴訟。其實，現時如果法團和業主之間發生糾紛，各區民政事務處的職員也會作非正式的調解，盡力協助有關各方排解糾紛。此外，我們也在香港調解會和香港和解中心的協助下，推行一項正式調解的試驗計劃。直到目前為止，有關機構一共接辦了七宗糾紛個案，其中有兩宗得以圓滿解決。我們會繼續推動業主和法團嘗試採用調解的方法解決問題，並在試驗計劃完結後，全面評估調解服務在解決大廈管理問題方面的成效。

多謝你向我們反映顯徑邨業戶權益會對條例草案的意見。如果你有進一步的查詢，請與下開代行人聯絡（電話：2123 8391）。

民政事務總署署長

(張馮泳萍



代行)

副本送：

《2005年建築物管理(修訂)條例草案》委員會主席

涂謹申議員

民政事務局局長（經辦人：陳健忠先生）

沙田民政事務專員

二零零六年八月十六日