

立法會

Legislative Council

立法會CB(2)1603/06-07號文件

檔 號：CB2/BC/8/04

《2005年建築物管理(修訂)條例草案》委員會報告

目的

本文件旨在匯報《2005年建築物管理(修訂)條例草案》委員會的商議工作。

背景

2. 在《2000年建築物管理(修訂)條例》(2000年第69號條例)制定成為法例後，民政事務委員會成立了小組委員會，就《建築物管理條例》(第344章)的檢討工作與政府當局進行討論。小組委員會曾討論《建築物管理條例》的條文及施行方面的不足之處，並就如何進一步改善該條例提出多項建議。經過與小組委員會多番討論後，政府當局於2003年發出文件，載述《建築物管理條例》的修訂建議，以徵詢公眾意見。政府當局於2003年11月向民政事務委員會匯報公眾諮詢工作的結果，並向事務委員會簡介各項擬納入《2005年建築物管理(修訂)條例草案》的初步建議。小組委員會曾就該等建議作進一步討論，並提出多項建議，以便政府當局在敲定有關條例的修訂建議時考慮。

條例草案的目的

3. 據政府當局所述，條例草案所載的建議，旨在使委出管理委員會(下稱"管委會")的程序更為合理、協助業主立案法團(下稱"法團")執行職務和行使權力，以及保障業主的權益。

法案委員會

4. 在2005年4月29日的內務委員會會議上，議員成立了法案委員會，負責研究該條例草案。法案委員會的委員名單載於**附錄I**。

5. 法案委員會由涂謹申議員擔任主席，先後與政府當局舉行了51次會議。法案委員會曾在其中兩次會議上，聽取了公眾人士和大廈管理業界的意見。曾向法案委員會提交意見的團體及個別人士的名單載於**附錄II**。

法案委員會的商議工作

6. 法案委員會的商議工作按下述事項載述於本報告內各有關段落 ——

<u>事項</u>	<u>段落</u>
(a) 委出管委會以及委任其委員和擔任職位者	7 – 35
(b) 管委會委員就法團所作決定的個人法律責任	36 – 39
(c) 委任代表	40 – 65
(d) 管委會的組織及工作程序	66 – 80
(e) 延會的有效性	81 – 83
(f) 喪失擔任管委會委員的資格	84 – 92
(g) 法團會議及其程序	93 – 103
(h) 欠繳管理費的業主的投票權	104 – 107
(i) 終止委任經理人	108 – 124
(j) 法團及經理人採購供應品、貨品及服務	125 – 158
(k) 法團及經理人的財政安排	159 – 169
(l) 法團必須投購第三者風險保險的強制性規定	170 – 200
(m) 民政事務局局長轉授權力和職責	201 – 203
(n) 業主之間的通訊	204 – 209
(o) 法團的借款權	210 – 217
(p) 在獨立屋宇所組成的屋苑成立法團	218 – 225
(q) 修訂公契條文的機制	226 – 229
(r) 設立樓宇事務審裁處	230 – 232
(s) 對物業管理公司的規管	233 – 234
(t) 條例草案的生效日期	235 – 236
(u) 修訂條例的實施(在條例草案制定成為法例後)	237 – 243

委出管委會以及委任其委員和擔任職位者

條例草案的建議

7. 根據《建築物管理條例》第3條，妥為召開的業主會議可按照公契委任管委會；如無公契，或公契並無委任管委會的條文，則由合計擁有份數不少於30%的業主決議委任。據政府當局所述，《建築物管理條例》第3條對公契的提述令人產生疑問，不知應以公契的條文還是以《建築物管理條例》的條文為準。在 *Siu Siu Hing* 訴土地註冊處處長一案(高院憲法及行政訴訟2000年第77號)中，法庭認為，除非建築物的公契明確提述根據《建築物管理條例》第3條委出管委會，否則公契提述的管委會並不等於《建築物管理條例》所規定者。

8. 為免有任何疑問，條例草案提出 ——

- (a) 在《建築物管理條例》清楚訂明，要成立《建築物管理條例》規定的管委會，業主須遵照《建築物管理條例》訂明的程序行事，而非按照公契辦理；
- (b) 廢除《建築物管理條例》附表2(關乎管委會組織及工作程序)中有關公契的提述，使管委會按照《建築物管理條例》而非公契的規定運作；及
- (c) 在《建築物管理條例》加入一項保留條文，使根據各份有關公契的條文成立的管委會在修訂建議獲通過成為法例後仍然有效，而此等管委會須在修訂條例(條例草案制定成為法例後)生效的4年後，遵照經修訂的附表2的規定行事。

9. 條例草案亦載有就管委會委出程序提出的其他法例修訂，當中訂明以下規定 ——

- (a) 擁有不少於5%份數的業主須提名及委任一名業主，召開及主持為委出管委會而召開的會議；
- (b) 在成功委出首屆管委會的同一會議上，業主須以不可分割業權份數投票並以多數票通過決議，委任管委會委員；
- (c) 在業主周年大會上以多數票通過決議的同一機制，亦適用於委任或再度委任其後各屆的管委會委員；
- (d) 就為委出管委會而召開的會議而言，在舉行會議的整段期間規定須有相當於全部業主10%的法定人數；
- (e) 無論公契有否訂明副主席職位，業主均可在為委出管委會而召開的會議上，或其後的業主周年大會上，決定應否委任管委會副主席；

- (f) 秘書和司庫如不是管委會委員，並不會因擔任這兩個職位而成為管委會委員，而無論秘書和司庫屬管委會委員與否，均須在每隔一次的業主周年大會上與其他管委會委員一起退職；及
- (g) 每名管委會委員均有資格領取津貼，只要支付津貼一事已獲業主在業主周年大會上批准，而且津貼額不超過《建築物管理條例》附表4所指明的最高津貼額便可。

以"多數"票通過的投票制度

10. 政府當局向法案委員會解釋，根據《建築物管理條例》附表2第2段委任管委會委員時，或根據附表2第5段在上一屆管委會退職後再行委出另一屆管委會時，採用以"多數"票通過的投票制度在實行上會有困難。由於管委會一般有約11至16名委員(舊式唐樓除外)，因此需要經過多輪投票，才能決定誰人得到多數票並獲得委任。

11. 政府當局並補充，儘管香港的法例在提述"多數"票一詞時，一般是指以超過50%的多數票獲勝。不過，本港法例中亦有例外情況，特別是該等與選舉有關的條例。根據《立法會條例》(第542章)第51條，候選人可以少於50%的多數票當選(即"得票最多者當選"投票制)。相若條文見於《區議會條例》(第547章)第41條、《行政長官選舉條例》(第569章)附表第29條及《村代表選舉條例》(第576章)第31條。該等法例的立法原意是容許候選人在選舉中可以少於50%的多數票當選，而在相關條文中已特別申明有關規定。

12. 鑒於採用以"多數"票通過的制度委任管委會，會出現實際問題，政府當局建議在根據條例第14條、附表2第2(1)、5(2)、6及6A段委任個別管委會委員時，應採用簡單或相對多數票制度(或稱"得票最多者當選"投票制)。換言之，得票最多的候選人會當作獲委任為管委會委員，即當選者無須得到過半票數支持。政府當局會為此動議委員會審議階段修正案(下稱"修正案")。

13. 政府當局進一步建議，為利便在業主會議上進行委任程序，若有關委任是按照"得票最多者當選"投票制而作出，關乎該等委任的決議會據此獲得通過。為確保所有管委會委員均只是從業主當中委出(根據《建築物管理條例》第15(1)條獲委任的租客代表除外)，政府當局亦會動議修正案，修訂條例草案第23(d)(i)條(即新訂的附表2第2(1)(b)段)及第23(g)(ii)條(即新訂的附表2第5(2)(a)段)的英文本，以訂明在業主會議上，業主須從業主當中(from amongst the owners)(而非"從他們當中"(from amongst themselves))委任管委會委員。

14. 委員就獲提名競逐同一職位的人士得票相同，或獲提名人的數目與管委會委員數目等額的情況提出疑問。他們認為，附表3第3(4)段所載的安排給予主持業主會議者除原有的普通票一票外，另有決定性的一票，此項安排不應適用於管委會委員的委任。

15. 政府當局建議，在根據《建築物管理條例》委任管委會委員時，如兩名或以上得票最多的獲提名人獲得相同票數，主持業主會議者須以抽籤的方式決定投票結果。中籤的候選人將當作獲得委任。此項安排與《區議會條例》第41(3)條及《立法會條例》第51(6)條所寫的一致。政府當局亦建議，如只有一位獲提名人競逐一個職位(即獲提名人的數目與管委會委員人數等額)，該獲提名人將當作獲得委任。據政府當局所述，此項安排與《區議會條例》第39條和附表5第5段的安排是一致的。政府當局會動議相應的修正案。

16. 政府當局亦已告知法案委員會，在法院就荃灣花園業主立案法團訴Prime Light Limited一案作出判決後，鑒於有關的判決闡明了《建築物管理條例》中"多數"一詞的應用，有法團關注到法團日常運作可能受到的影響。據政府當局所述，有意見認為把《建築物管理條例》中"majority"一詞譯作"多數"並不準確。不過，上訴法庭在上述案件中表明，"majority"和"多數"應理解為一般所指的意思，即超過50%。把"majority"一詞翻譯成"以多數票"不能視為不準確的譯法。不過，經與律政司討論後，並鑒於在若干法例(特別是在較近期制定或修訂的法例)，"majority"一詞的中文譯法是"過半數"而非"多數"。政府當局會動議修正案，把《建築物管理條例》中"majority"一詞的中文譯法修訂為"過半數"。

委出管委會的程序

17. 委員對強制規定業主在委出管委會時須依循《建築物管理條例》所載的程序，而非遵從公契的建議，表示有所保留。他們指出，部分公契可能會就管委會的組成作出規定。舉例來說，由若干大廈組成的屋苑，其公契或會規定從每幢大廈選出一定數目的代表；至於綜合用途樓宇，其公契或會就當中的住宅、商業和工業各部分所選出的代表數目比例作出規定。此等公契規定合理，並可加強管委會的代表性。這些委員認為，業主(不論屬於現有法團或即將成立的法團)應可靈活地依從這些既定的委任程序行事。他們亦關注到，若訂立強制性的委任程序，這會對現時根據各有關公契的條文成立的管委會的日常工作，以及在再度委出該等管委會方面造成混亂。

18. 委員建議應在《建築物管理條例》訂明一個詳細的機制，規定業主須藉在業主會議上通過一項關於成立管委會的決議，才可選擇受法定委任程序的框架規管，從而讓現時根據各有關公契的條文成立的管委會，可按有關業主的意願維持現狀。他們強調不應一刀切地應用法定的委任程序，而政府當局應檢討其建議。

19. 政府當局回應時表示，《建築物管理條例》並無訂定規管管委會組織的條文。換言之，只要管委會委員及擔任職位者是在業主會議上從業主當中委任的，便已符合附表2第2(1)及5(2)段所載的規定。政府當局認為，只要管委會委員的委任是在業主大會上通過的，有關委任即屬有效。業主可選擇以任何方法分配管委會的職位(例如可採用公契所訂的分配辦法，但不一定要如此做)，只要每名委員的委任最終在業主會議上獲得批准便可。

20. 政府當局亦已接納委員所提出的建議，即法團可在任何業主大會(而不只是在業主周年大會)上，決定遵從經修訂的附表2的有關規定。政府當局會動議一項修正案，相應修訂條例草案第36(3)(a)條。

21. 根據條例第34D條，"業主委員會"，就一座建築物而言，(a)凡已委任管委會，指管委會；或(b)凡未有委任上述管委會，指就該建築物而根據及按照公契成立的業主的委員會(不論其名稱為何)。第34K條則進一步訂明，凡就建築物而已委任管委會，就公契而言，管委會當其時的委員，須當作為業主委員會。

22. 政府當局解釋，當一併閱讀第34D及34K條時，可能會理解為根據公契成立的業主委員會將享有與管委會相同的權力。在 *Kwan & Pun Company Ltd and Chan Lai Yee and Ors* (建築物管理申請2001年第542號及民事上訴2002年第234號)一案中，法官把附表8的條文引用於為委出管委會而召開的業主會議，而此做法有違政府當局的政策原意。

23. 為免出現根據公契成立的業主委員會會否與管委會享有相同權力的疑問，政府當局會動議一項修正案，把第34D條中"業主委員會"一詞的定義修改為"根據及按照就該建築物而訂立的公契成立的業主委員會"。

在業主會議上通過委出管委會的決議

24. 部分委員指出，《建築物管理條例》現行第5(4)條規定，根據第3、3A、4和40C條召開的會議的通知，須指明(a)會議日期、時間及地點；及(b)擬提出的決議，尤其是委出管委會的決議。他們認為"尤其是"一詞會引起疑問，就是有關決議如與委出管委會事宜無關，可否在這些當時法團仍未成立的業主會議上提出。

25. 政府當局會動議修正案以修訂相關條文，訂明會議通知須指明只與分別根據第3、3A、4及40C條委出管委會以及成立法團有關的決議。政府當局解釋，有關修訂可讓業主在會議上通過委出管委會及其他相關事宜的決議，例如管委會的委員人數和組織，以及法團的名稱和註冊地址等。

為委出管委會的業主會議的召集人

26. 法案委員會的法律顧問指出，《建築物管理條例》中沒有明確條文訂明召集人須在根據第3、3A、4或40C條召開的會議委出管委會後，為根據附表2第2段委任個別管委會委員而繼續主持會議。為澄清有關事宜，政府當局會動議修正案，修改新訂的附表2第2(4)段(條例草案第23(d)(ii)條)，使新訂的第3(7)、3A(3E)、4(9)及40C(8)條(即有關業主會議須由召集人主持)的規定，適用於在分別根據第3、3A、4及40C條召開的業主會議上委任管委會委員。應法律顧問的建議，政府當局亦會動議修正案，修訂條例草案第4條內新訂的第3(3)(a)、(b)及(c)條、條例草案第5條內新訂的第3A(3A)條，以及條例草案第6條內新訂的第

4(5)條，把"any person"修改為"the person"，以及在結尾加入"(如有的話)"("if any")的字眼。

27. 就委員問及由擁有份數不少於5%的業主委任召集人的程序，政府當局回應時解釋，條例並無硬性規定如何作出委任召集人的決定。因應委員的建議，政府當局答允要求土地註冊處處長擬備一份表格範本，以方便業主委任召集人。委員亦要求政府當局與土地註冊處處長聯絡，以期制訂一個機制，讓業主或經理人可隨時取得有關業主總人數的資料，以方便計算根據《建築物管理條例》召開的業主會議的法定人數。

棄權票和廢票

28. 政府當局向法案委員會解釋，《建築物管理條例》的現行條文並無清楚說明如何計算棄權票和廢票。棄權票包括空白票以及出席業主會議但沒有投票的票數。政府當局建議在《建築物管理條例》中清楚訂明，基於下列考慮因素，不應把棄權票和廢票計算在內——

- (a) 《布克萊法律詞典》(Black's Law Dictionary)(第8版)清楚寫明，"簡單多數票"是指"在出席人數達到法定人數的情況下，佔投票的成員當中的多數，而缺席的成員、出席但沒有投票、投空白票或棄權票的成員並不計算在內"；
- (b) 如要把棄權票計算在內會有實際困難，而困難在於應決定以只在會議開始時的出席人數，還是只在投票時在場的人數作為分母；
- (c) 由於部分業主可能會在某項決議進行表決前才加入或離開會議，如以會議開始時出席業主的業權份數作為分母，則要取得所規定的多數便會非常困難；
- (d) 在投票表決時計算在場業主的業權份數似乎是較為合理的做法。不過，若在每次投票表決時均須點算當時在場業主的業權份數，則會大大增加管委會的行政工作(特別是對有數千名業主的大型屋苑而言)；
- (e) 如把棄權票計算在內，法團將難以在業主大會上通過任何決議，因為在法團會議上提出的所有事項，均須獲得由業主本人或經代表投票的業主多於50%的票數，方為通過；
- (f) 若《建築物管理條例》訂明棄權票不會被計算在內，這可促使業主清楚表明自己就有關決議的意見，而不會放棄表決或投空白票；及

- (g) 如把棄權票計算在內，便須決定應把這些票視作"贊成"還是"反對"某項決議。不把這些票視作贊成票似乎是合乎邏輯的做法，不過亦不應視有關業主反對有關建議。

政府當局會動議一項修正案，在《建築物管理條例》第I部就對過半數票的提述加入一項新條文。

管委會委員的津貼

29. 政府當局告知法案委員會，在 *Wong Wai Chun and Shing Sau Wan* (民事上訴2004年第173號) 一案中，有關法團在業主大會上通過決議，向該法團的主席和司庫發放津貼，而該筆津貼額卻高於《建築物管理條例》附表4所指明的最高數額。由於有關法團的做法很明顯與政策原意有所出入，政府當局將會動議一項修正案以修訂第18(2)(aa)條，訂明法團藉業主大會通過的決議而批准向管委會委員發放的津貼總額，在任何情況下均不得超過附表4所指明的最高津貼額。

30. 部分委員(包括涂謹申議員、劉慧卿議員及陳偉業議員)關注到，若容許管委會所有委員均有資格收取由法團通過的決議所批准的津貼，業主可能因而要負擔大筆開支，並且可能會出現濫用的情況。他們建議，為對管委會主席、副主席、秘書及司庫的法定職責予以認許，條文應訂明只有擔任該4個職位的人，才有資格收取津貼。政府當局已接納有關建議，並會動議修正案，就《建築物管理條例》第18(2)(aa)條及附表4的標題作出修訂。

避免成立超過一個法團

31. 涂謹申議員關注到，《建築物管理條例》是否有足夠的保障，以防止同一幢建築物成立超過一個法團。他建議《建築物管理條例》應明文規定土地註冊處處長不可就一幢建築物，發出超過一份法團註冊證書。為處理他的關注意見，政府當局會動議一項修正案，在《建築物管理條例》第III部加入明確條文，訂明土地註冊處處長不可就已具備有效公契的建築物，向多於一個法團發出註冊證書。

32. 《建築物管理條例》第10(1)(b)條訂明，法團可藉業主以不少於75%的多數票通過的決議，更改法團名稱。經考慮議員就此項條文的草擬方式所提出的意見後，政府當局會動議一項修正案，把在該條文中"多數票"("a majority of")一詞廢除，因為75%的票數已確保屬多數票。

在報章刊登業主會議通知

33. 根據《建築物管理條例》現行第5條，為委任管委會而根據第3、3A、4或40C條召開的會議的通知須在一份報章刊登，而報章須為民政事務局局長指明的報章名單內的報章。委員認為此項規定是不必要的，因為該項規定的實際作用不大，而且會議通知亦會在建築物的顯眼處展示。他們建議政府當局免除有關規定，以減輕有關業主召開業

主會議的財政負擔。政府當局表示同意，並會動議修正案，就《建築物管理條例》新訂的第3(6)、3A(3D)、4(8)及40C(7)條作出相應修訂。

公共登記冊

34. 《建築物管理條例》第12條訂明，土地註冊處處長須備存法團登記冊。根據現行第12(2)(d)及12(2)(e)條，該登記冊載有"管委會主席、副主席(如有的話)、秘書和司庫的姓名及地址"及"管理人姓名及地址"的資料。政府當局已接納涂謹申議員的建議，把登記冊的涵蓋範圍擴展至包括管委會所有委員，當局並會為此動議修正案。

35. 政府當局又告知法案委員會，個人資料私隱專員公署(下稱"私隱專員公署")認為該等資料可構成《個人資料(私隱)條例》(第486章)所指的"個人資料"。私隱專員公署因此建議政府當局應在《建築物管理條例》中述明備存法團登記冊的目的，並訂明在甚麼情況下，可容許間接使用該等資料。鑒於私隱專員公署的建議，政府當局會動議一項修正案，對條例第12(1)條作出修訂——

- (a) 規定土地註冊處處長須備存法團登記冊，而該登記冊須供公眾查閱，讓任何公眾人士確定條例第12(2)條所述的資料項目；及
- (b) 指明該等資料的應用應限於與建築物管理有關的事宜。

管委會委員就法團所作決定的個人法律責任

36. 根據《建築物管理條例》，法團一經成立，業主所負有的與建築物公用部分有關的法律責任，須針對法團而非針對業主執行。政府當局建議在《建築物管理條例》加入新訂的第29A條，訂明管委會委員如真誠地行事，則無須為法團或代表法團所作出的作為或造成的錯失，承擔個人法律責任。

37. 委員普遍認同有需要向已加入管委會並為其他共同擁有人服務的業主提供法定保障，使他們在根據《建築物管理條例》代表法團行使法定權力或執行法定職責時，無須負上個人法律責任。他們認為，《建築物管理條例》中擬議的明訂條文，即管委會委員如真誠地行事，則無須為法團或代表法團所作出的作為或造成的錯失承擔個人法律責任此項條文，可為管委會委員提供法律依據，使其在純粹因身為管委會委員被起訴而須為法團的集體決定負上責任時，可申請剔除有關的法律程序。

38. 不過，部分委員卻關注到，由於"真誠地"一語的涵義並不清晰，管委會委員或可利用擬議的明訂條文，以"他們已真誠地行事"作為抗辯理由，來規避他們就進行不當行為而須負上的責任。他們指出，管委會委員或會作出其衷心認為是正確但非常不合理的決定，而該決

定最終有損業主的利益。這些委員建議，管委會委員須真誠而合理地行事，方可根據擬議新訂的第29A條獲得保障。

39. 政府當局向法案委員會解釋，"真誠"一詞常見於法例條文，在實際情況下引用有關條文時，並未出現任何法律問題。此外，若管委會委員未有履行《建築物管理條例》向其施加的法定職責，該項擬議的明訂條文並不能向其提供保障。然而，管委會委員若是誠實地相信他所作決定是符合法團的利益，他便是真誠地行事，無須就任何個人申索承擔個人法律責任。不過，從政策的角度而言，政府當局對於管委會委員須合理地行事，才可根據擬議新訂的第29A條獲得保障沒有異議，並會相應提出一項修正案。委員察悉，除非在《建築物管理條例》中訂立條文，訂明法庭為上述目的而決定某管委會委員是否合理地行事時所須考慮的因素，否則法庭會根據每宗個案的特定情況，作出合理標準驗證。

委任代表

條例草案的建議

40. 條例草案建議在《建築物管理條例》中清楚訂明委任代表的規定(包括須在舉行業主會議24小時前遞交委託書的絕對期限，以及法人團體業主委任代表的程序)，以及加入委任代表的文書(下稱"委託書")的標準格式。

委託書的格式

41. 委員對委託書的格式提出了不同的意見。部分委員認為應容許業主在委託書上作出投票指示及更改委託書的法定格式，但其他委員則擔心此舉會令委託書變得過分複雜，而給予業主該類彈性可能會引起更多爭議。

42. 經詳細考慮給予業主酌情權的利弊後，大部分委員同意不應容許業主向代表作出指示，而且應只容許業主使用委託書的法定格式，理由如下——

- (a) 條例草案指定的法定格式較簡單易明，可方便業主和法團使用委託書；
- (b) 容許業主在更改委託書的法定格式方面有太大彈性，可能會引致對委託書的有效性有所爭議，以及在舉行業主會議方面產生運作上的問題；
- (c) 業主委任某人為其代表時，理應對該名可代其投票的人士有一定程度的信任；及

- (d) 若委託書過分複雜(例如加入議程所列的各項決議),會令業主望而卻步而不願委任代表。

43. 不過,王國興議員依然認為應容許業主向代表作出指示及更改法定格式,因為此舉可保障業主在大廈管理及維修事宜方面具有選擇權,並可切合法團的運作需要。

44. 因應委員的建議,政府當局會就附表1A的委託書法定表格動議技術性修正,以方便業主填寫委託書。

就委任代表投票的安排進行的覆核工作

45. 委員認為應採取強制性措施,防止委託書被濫用。他們曾研究採取不同措施的好處,當中包括由民政事務總署經諮詢律政司後擬備以供法團及業主參考的現行指引,而該等指引可方便業主委任代表及在法定委託書上加入額外資料(例如香港身份證號碼首4個數字、簽署委託書的日期和時間,以及見證人的姓名和簽署等),以便進行覆核。

46. 因應委員的建議,政府當局答應動議修正案,在《建築物管理條例》的附表3加入下列額外規定,以方便覆核委託書——

- (a) 管委會秘書須在收到業主遞交的所有委託書後,在業主會議舉行之前把回條(應由秘書簽署)留在有關業主的單位內或放進有關業主的信箱,以示認收;及
- (b) 管委會秘書須在舉行業主會議的整段期間內,於舉行會議地點的顯眼處,張貼已遞交委託書的單位的資料(但不會公開有關代表的詳細資料),以供業主查閱。

47. 政府當局解釋,管委會秘書如未有履行該等職責,可能須要負上民事法律責任。如某業主委任了超過一名代表出席業主會議,則有效的委任應為該業主最後所作出的委任。如不清楚哪位是最後獲委任的代表,可要求有關的業主澄清。

48. 政府當局亦會動議修正案,使有關委任代表的覆核工作的新規定適用於為委出管委會而根據《建築物管理條例》第3、3A、4及40C條召開的法團業主會議,以及適用於當管委會職位空缺多於管委會委員人數的50%時,純粹為填補有關空缺而根據新訂的附表2第6A段召開的法團特別會議。就根據第3、3A、4或40C條召開的法團業主會議而言,召集人須負責認收接獲的所有委託書,並在舉行業主會議的整段期間張貼關於代表的資料。就根據新訂的附表2第6A段召開的法團特別會議而言,主席(如其中一個職位空缺是秘書)或管委會餘下委員互選委任負責召開該會議的委員(如職位空缺包括管委會主席及秘書),將須負責該等職務。

49. 為確保秘書或召集人有充分時間查核委託書、在有疑問時聯絡有關業主和代表以核實委託書正確無誤、向業主發出收據及遵行在

業主會議上張貼相關資料的規定，政府當局進一步建議把送交委託書的時限由業主會議召開前24小時(原先所提建議)增加至48小時，以方便實施建議的規定。政府當局會相應動議修正案。

50. 政府當局亦已向法案委員會解釋，新訂的第3(10)(e)(iii)條規定，凡有委任代表的表格送交召集人，該召集人須在會議地點的顯眼處展示業主的地址的資料，而予以展示的資料應為"業主的單位"。政府當局會提出修正案，相應修訂新訂的第3(10)(e)(iii)、3A(3H)(e)(iii)、4(12)(e)(iii)及40C(11)(e)(iii)條和新訂的附表3第4(5)(a)(ii)段。

51. 部分委員(包括涂謹申議員及王國興議員)認為，有關法團委任代表的所有新規定應延伸至適用於所有業主會議，尤其是有物業經理人提供支援服務的大型屋苑的業主會議，因為該等規定有助防止委託書被濫用，而所需的行政工作可由物業經理人分擔。

52. 政府當局同意提出修正案，修訂條例草案第22條和《建築物管理條例》附表8，訂明根據附表8而召開的業主會議均須採用載於《建築物管理條例》新訂的附表1A內的委託書的法定格式。不過，政府當局對把法團委任代表的其他所有新規定延伸而適用至未有成立法團的所有業主會議則有保留。政府當局擔心，此舉會令業主會議的召集人及沒有物業經理人提供支援服務的業主委員會的成員負擔太多責任。

53. 應委員的建議，政府當局承諾因應法團在遵行該等新規定方面的實際經驗，考慮是否可把該等新規定延伸至適用於業主會議，並向民政事務委員會匯報有關發展。

54. 委員亦關注到法團延會之前交存的委託書是否有效。他們認為，擬議委託書應指明，除非已接獲由相同業主提交的新委託書，否則在延會之前交存的委託書仍然有效。

55. 政府當局同意動議修正案，在《建築物管理條例》內訂明，業主就原先會議所交存的委託書(根據法定格式提交)可在延會上使用，除非有關的業主撤回該委託書、遞交新委託書以作取代或根據法定格式作出明確的相反指示。

決定委託書是否有效的權力

56. 委員察悉，《建築物管理條例》並無訂明誰人有權決定委託書是否有效。政府當局建議賦權管委會主席及主持為委出管委會而召開的會議的人決定有問題的委託書是否有效。

57. 部分委員對政府當局的建議表示關注，主要擔心相關權力可能被濫用。但委員明白，很難定出另一個切實可行的替代方案。他們認為，在定出有關安排時，政府當局應適當兼顧確保運作效率及制衡監察的需要。他們又要求政府當局清楚訂明在管委會主席缺席會議或管委會主席一職出缺的情況下，應賦權誰人決定有問題的委託書是否有效。

58. 政府當局建議賦權管委會主席(如主席缺席，則根據《建築物管理條例》附表3第3(1)段主持會議的人)，讓他按照相關規定決定有問題的委託書是否有效。至於為委出管委會而根據第3、3A、4及40C條召開的會議，政府當局建議賦予召集人該等權力。至於法團在管委會委員數目跌至低於法例規定的50%時，純粹為填補該等空缺而召開的特別會議，政府當局建議，由主席或管委會餘下委員互選委任負責召開會議的委員(如其中一個職位空缺是管委會主席)，將負責該等職務。政府當局會相應動議修正案。

59. 部分委員關注到召集人在查核該等委託書方面的法律責任，以及可否在《建築物管理條例》內加入一項保障條文。何俊仁議員及余若薇議員建議，應在擬議新訂的第29A條為召集人在執行決定委託書是否有效的職務時，提供法定保障。

60. 政府當局證實，召集人如沒有理由認為委託書不妥當(例如沒有接到有關該委託書是否有效的質詢、該委託書並無可疑之處等)，或沒有理由懷疑有人存心偽造文書，則召集人作為一個合理行事的人，認為該委託書有效，是可以接受的。政府當局認為，為召集人在審核委託書方面的責任引入(類似新訂第29A條的)保障條文並不恰當，因為個人提出民事訴訟的權利會在程序上受到禁制，而法庭的司法管轄權和其他權力也會受到限制。

61. 涂謹申議員關注到，法庭在 *Yeung Chung Lau and Incorporated Owners of Century Industrial Centre and Ors* (區域民事訴訟2006年第381號)一案中，在裁定可否在業主會議上藉決議決定向成為被告人的管委會主席的訴訟提供財政支援時，對《建築物管理條例》第14(1)條¹作出了非常狹義的詮釋。他認為，管委會主席如因其就委託書是否有效所作的決定而被人提出法律程序，理應獲得該等財政支援。不過，該類情況會否為第14(1)條所涵蓋，卻並不明確。他要求政府當局留意相關上訴的結果，並研究是否需要就《建築物管理條例》提出修訂。

保存委託書

62. 委員認為，由於許多關於舉行業主會議的爭論都是與委託書是否有效有關，應規定法團在業主會議舉行後，將委託書保存一段時間。他們認為，由於相關的委託書可在法律程序中用作證據，因此對使用虛假委託書有阻嚇作用。政府當局會動議修正案，在《建築物管理條例》中規定，管委會須在業主會議舉行後把就相關會議所收到的委託書保存12個月。

¹ 第14(1)條訂明，"除本條例另有規定外，法團會議可通過有關公用部分的控制、管理、行政事宜或有關該等公用部分的翻新、改善或裝飾的決議，而該決議對管理委員會和全部業主均具約束力。"

在計算會議法定人數時把代表計算在內

63. 政府當局告知法案委員會，《建築物管理條例》附表3第5(2)段訂明，在確定是否達到會議法定人數時，獲委任代表業主在法團會議中投票的代表，須視作出席會議的業主計算。但有關代表應被視作出席會議的業主，而不僅只為確定是否達到會議法定人數的目的。他所作出的投票亦會被計算在內。因此，政府當局建議刪除有關"在確定是否達到會議法定人數時"的提述，並將有關範圍擴展至"就有關的業主會議而言"。政府當局會動議修正案，就條例第3、3A、4、40C條及附表3和附表8作出相應修訂。

由法人團體委任代表

64. 考慮到委員的意見，政府當局答允就新訂的第3(10)(a)(ii)、3A(3H)(a)(ii)、4(12)(a)(ii)、40C(11)(a)(ii)條及附表3第4(2)(b)段動議修正案，訂明如業主是法人團體，則委託書須(即使其章程另有規定)蓋上其印章或圖章，並由獲該法人團體就此而授權的人簽署。

65. 因應委員的建議，政府當局答允在條例草案獲通過後，向法團和業主發出詳細的行政指引和指示，讓他們得知如何遵守有關委任代表的新規定。有關指引和指示會包括但不限於如何核實委託書、如何處理無效的委託書(例如同一名業主送交超過一份委託書)、法定委託書的樣本、展示委託書的資料的標準格式，以及與委任代表有關的其他良好做法。

管委會組織及工作程序

會議通知

66. 委員對應否容許業主出席管委會會議意見分歧。部分委員認為應容許業主以觀察員身份出席會議，但其他委員則關注到，如管委會的會議開放予所有業主，管委會可能難以暢順地舉行會議。政府當局認為此事最好由管委會自行決定。

67. 部分委員(包括涂謹申議員及劉慧卿議員)建議，應在《建築物管理條例》中規定，管委會須在舉行會議前一段指定期間內，在大廈的當眼處展示其會議的議程，以便業主可就擬討論的事項提出意見。

68. 經考慮後，政府當局同意採納委員的建議，並會就附表2第8(2)段動議修正案，規定管委會須在大廈的當眼處張貼其會議通知(當中會具體說明擬提出的決議案)。此外，政府當局亦會進一步動議修正案，把附表2第8(3)段刪除，使第2段所訂有關須在管委會會議舉行前最少7天向管委會各委員作出會議通知的規定不可再獲得豁免，即使管委會已根據第3段所載規定，藉決議決定管委會全年各次會議的日期及時間。

69. 政府當局又告知法案委員會，當局會提出修正案，修訂附表2第8(2)及(2A)段，確保管委會所有委員，以及本身並非管委會委員的司庫，均獲發會議通知。

管委會的任期

70. 《建築物管理條例》經修訂的附表2第3段規定，根據新訂的第2(1)(b)段委任的管委會委員須任該職位，直至新一屆管委會委員根據經修訂的附表2第5(2)(a)段獲委任為止。委員認為應在法例中訂明，即使業主並無根據經修訂的第5(2)(a)段委出新一屆的管委會委員，現任委員最多只可擔任其職位至某個期限(例如30至40個月)。

71. 政府當局對該項建議有強烈保留，理由如下 ——

- (a) 在委任新一屆管委會委員以接替現任委員前，如管委會自動解散或不再有權代表法團，又或全體管委會委員被迫卸任，有關的大廈便會進入"無管理狀態"；
- (b) 如在《建築物管理條例》加入這樣的明訂條文，大廈無人管理的狀態，不單會在管委會延遲召開業主大會的情況下才出現。在某些情況下，業主大會無法委出新一屆管委會，以取代舊有的管委會(例如因為會議法定人數不足、無人願意擔任新一屆管委會的職位等)；
- (c) 該項對管委會運作有重大影響的建議，未經諮詢公眾意見；及
- (d) 業主可根據《建築物管理條例》訂明的若干補救方法處理有關情況，例如業主可向法庭提出申請，由法庭根據《建築物管理條例》第31條發出命令，委任一名管理人。

72. 部分委員(包括劉慧卿議員和王國興議員)不接納政府當局的解釋。他們依然認為，所有管委會應召開業主周年大會，以便及時作出委任；如未能依時作出委任，有關的管委會便會失效。該等委員擔心，若管委會獲准無須經過任何委任程序便可運作，會導致出現可能遭人濫用的漏洞。部分其他委員(包括涂謹申議員和周梁淑怡議員)對政府當局關注的問題表示理解。他們考慮到《建築物管理條例》已設有渠道，讓業主召開緊急業主會議或尋求法庭頒令，委任管理人以取代現有的管委會。

向管委會辭職

73. 《建築物管理條例》附表2第4(2)(d)段訂明，管委會委員辭職而以書面通知管委會秘書，須停任委員。政府當局指出，若管委會秘書已退職但尚未有替代人選或擬辭職者是管委會秘書，便可能出現問題。政府當局因此會動議一項修正案，修訂附表2第4(2)(d)段，訂明若管委會秘書職位出缺，有關的辭職通知可送交管委會主席。

74. 政府當局進一步指出，附表2第5A段訂明，停任管委會委員的委員，須在其停任後的14天內，將任何帳簿、帳項紀錄、文據、文件等移交秘書，或如秘書不能即時在場，則移交管委會的任何其他委員。然而，要界定何謂"不能即時在場"及確定應由管委會哪位委員負責有關工作，卻並不容易。因此，政府當局會動議一項修正案，修訂附表2第5A段，訂明若秘書職位出缺，退職的委員須將法團的資產及文件移交管委會主席。

更改管委會的人數

75. 政府當局告知法案委員會，《建築物管理條例》訂明，根據附表2第5(2)段召開的業主會議(即每隔一次的業主周年大會，所有委員在這次會議上均須退職)可通過決議，以更改管委會的人數，這規定是十分清楚的。然而，若該項決議是在根據附表3第1(1)(b)段召開的業主周年大會或根據附表3第1(1)(c)和1(2)段召開的業主特別大會上通過，情況便有欠明確。

76. 政府當局認為，不論業主會議屬每隔一次的業主周年大會、業主周年大會，還是業主特別大會，均可藉通過有效的決議，更改管委會的人數。因此，政府當局會動議一項修正案，修訂《建築物管理條例》附表2第1(3)段，訂明所有法團會議(根據附表2第6A(1)段召開的法團業主大會除外)可更改管委會的人數。

77. 因應委員的建議，政府當局亦會動議修正案，以改善附表2第1段關於管委會最少法定人數的草擬方式，並於附表2第2段訂明業主可在根據第3、3A、4或40C條召開的業主會議上就管委會的人數通過決議，然後才就委任管委會委員進行表決。

填補管委會的職位空缺

78. 《建築物管理條例》附表2第9段訂明，管委會會議的法定人數，須為管委會委員人數的50%。委員察悉，在*The Incorporated Owners of Blocks F1 to F7 of Pearl Island Holiday Flat 訴 Wong Chun Yee and others* (民事上訴2001年第1911號)一案中，法院裁定，如只是管委會的人數減至少於法例規定的最少人數²，管委會不一定會無效；在這情況下，管委會可按照附表2第6段的規定填補有關的職位空缺。另一方面，在*Chan Yip Keung and Leung Shiu Kuen 訴 The Incorporated Owners of Belvedere Garden Phase II & Chiang Shu To* (建築物管理申請2002年第54號)一案中，法院裁定，如在業主會議上決定了管委會委員的人數，該數目應維持不變，直至在另一次業主會議上通過決議作出更改。法院同時裁定，在會議法定人數不足的情況下，即使管委會仍然存在，也不能根據附表2第8段召開會議以處理法團事務，而該管委會通過的任何決議會被視為無效。

² 《建築物管理條例》附表2第1段訂明，如建築物的單位不多於50個，其管委會委員須不少於3人；如建築物的單位多於50個但不多於100個，則須不少於7人；或如建築物的單位多於100個，則須不少於9人。

79. 委員認為應為法團設立一個較簡易的機制，當管委會委員的人數減至少於法定人數(即50%)時，用以填補管委會的臨時空缺，使法團無須根據《建築物管理條例》第30(1)條委任管理人，或根據《建築物管理條例》第31(1)條向土地審裁處申請命令，以委任管理人。他們指出，當管委會委員的人數減至少於委員人數的50%及主席已不在任時，如不能根據附表3第1(2)段召開法團大會，會嚴重影響大廈的管理工作。

80. 經考慮委員的意見後，政府當局答允動議修正案 ——

- (a) 使填補管委會空缺的事宜可由管委會或法團在業主大會上決定；
- (b) 在《建築物管理條例》附表2加入新訂的第6A段，訂明如管委會委員的人數減至少於50%，主席(如仍然在任的話)可為(並只可為)填補管委會的空缺召開法團業主大會，又或管委會餘下委員(而主席如不在任的話)可從他們當中委任一人為(並只可為)該目的而召開法團業主大會；
- (c) 修訂第6段，訂明法團可藉由法團業主大會所通過的決議，委任業主填補管委會的空缺(包括主席、副主席、秘書、司庫或其他委員的空缺)，任期則在下一次根據附表2第5(1)段召開的每隔一次業主周年大會時屆滿，而在該次會議上，管委會的所有委員均須退職；
- (d) 在附表2加入新訂的第6(3)(b)、6(4)(b)及6(5)(b)段，清楚訂明獲管委會委任的委員的任期應只至下一次法團業主大會時為止；及
- (e) 訂明在《建築物管理條例》第2條內，"委員"一詞應涵蓋根據附表2第6段和新訂的第6A段委任以填補相關空缺的委員。

延會的有效性

81. 部分委員關注到，當會議法定人數不足，以致原先會議須押後至另一個日期舉行時，在該類延會是否有效的問題上，存有不少爭議。

82. 政府當局告知法案委員會，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³。然而，《建築物管理條例》並無就業主會議延會訂定條文。實際上，無論是為了委出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。換言之，要重新召開會議，應根據《建築物管理條例》第5條(適用於為委出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。

83. 政府當局進一步解釋，由於在普通法的規定下，會議可予押後，這做法也應適用於根據《建築物管理條例》召開的業主會議。政府當局會動議修正案，在《建築物管理條例》中作出明確規定，訂明所有延會須符合《建築物管理條例》附表3的規定(就業主大會而言)或第3、3A、4或40C條的規定(就委出管委會而召開的會議而言)，尤其是有關在會議前14天須發出通知的規定，亦適用於所有延會。

喪失擔任管委會委員的資格

84. 《建築物管理條例》規定，宣布破產的人、與債權人達成債務重整協議的人、過去任何時候曾被處監禁3個月或多於3個月的人，不得獲委任為管委會委員。然而，相關條文並無訂明時限，而應否把緩刑視作"被處監禁"亦不明確。

85. 為確保條文明確，並使相關資格規定與《立法會條例》及《區議會條例》的有關條文一致，條例草案對《建築物管理條例》作出修訂，訂明 ——

- (a) 被判處為期3個月或以上而又不得選擇以罰款代替監禁(不論是否獲得緩刑)的人，在5年後便不會喪失擔任管委會委員的資格；
- (b) 已向債權人全數償還債務而解除破產的人，將不會被禁止擔任管委會的委員；及
- (c) 已獲解除破產或與其債權人訂立《破產條例》(第6章)所指的自願安排的人(在兩種情況下均未有向債權人全數償還債務)，在5年後將有資格擔任管委會委員。

86. 條例草案第9及23條亦分別就《建築物管理條例》第7條及附表2引入一個自我申報制度，而根據該制度，獲委入管委會的所有委員

³ 請參閱 *Shackleton on The Law and Practice of Meetings, Sweet and Maxwell* 一書(第九版)第5-15及6-16段。

須聲明他們沒有不合乎經修訂的附表2第4(1)段所訂的資格，並須將該聲明書送交土地註冊處處長。

87. 部分委員曾要求政府當局考慮獲委任為管委會委員的人拒絕提交聲明書的情況。他們又質疑附表2第11段所述法人團體的獲授權代表，是否須要遵從此項自我申報的規定。

88. 政府當局建議在附表2第4段加入一個新的第(3A)分段，訂明如管委會委員未有遵從自我申報的規定，便須停任委員。

89. 委員關注到管委會委員未必有足夠時間填寫聲明表格。經考慮議員的關注意見後，政府當局答應容許管委會委員有最多21天的時間按附表2第4(3)段的規定，向秘書提交聲明表格。《建築物管理條例》第7(1)條訂明，管委會須在獲委任後28天內向土地註冊處處長申請將法團註冊。因此，在最極端的情況下，即所有委員都在第21天提交聲明書，則秘書有7天時間向土地註冊處處長提出申請。此項21天的規定，也同樣適用於在其後委任管委會委員，以及因委員的情況有所變動而需要提交新聲明書的情況。在這些情況下，秘書將會有較長時間(由他收到聲明書起28天內)向土地註冊處處長送交聲明書。政府當局會提出修正案，就附表2第4(4)和4(5)段作出相應的修訂。

90. 由於沒有遵守附表2第4(3)段以致停任委員職位是永久且不可推翻，周梁淑怡議員認為此項規定過於苛刻，因為獲委任為管委會委員的人即使只是逾期數小時，亦必須根據《建築物管理條例》附表2的規定尋求重新獲得委任。不過，政府當局堅持認為，擬議新訂的附表2第4(3A)段應予保留。政府當局承諾向管委會委員提供所需協助，以便他們遵從各項新規定。

91. 政府當局會動議修正案，對條例草案第23(f)(i)條(附表2第4(1)(a)及(b)段)作進一步的技術性修訂，訂明 ——

- (a) 任何人如曾於過去5年內在¹香港或其他地方被裁定犯某罪行，並就該罪行被判處為期超過3個月而又不得選擇以罰款代替的監禁(不論是否獲得緩刑)，便沒有資格獲委任為管委會委員；及
- (b) 將"the person's creditors"改為"his creditors"，以便與該條文較前部分的"he"的用法一致。

92. 委員關注到，如發覺新委出的管委會有部分委員不符合委任資格，管委會的運作可能會受到影響。他們要求政府當局廣泛宣傳不符合委任資格的各項新理由，例如將該等理由載列於管委會委員的提名表格內。

法團會議及其程序

業主要求管委會主席召開法團業主大會的權利

93. 《建築物管理條例》附表3第1(2)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。

94. 部分委員關注到管委會主席拒絕根據《建築物管理條例》附表3第1(2)段召開業主會議的情況。他們指出，有些主席會在法定限期內發出會議通知，但卻將有關的業主大會編排在數月才舉行。該等委員建議，有關業主應獲准向民政事務局局長申請頒令，要求有關的經理人必須在合理期間內召開業主會議。

95. 然而，部分其他委員(包括王國興議員及李國英議員)認為，亦須顧及主席／管委會籌備會議的實際需要。他們又關注到，在某些個案中，擁有5%以上業權份數的發展商或單一業主可濫用權利，經常要求召開業主會議，從而對其他業主造成滋擾。

96. 何俊仁議員及陳偉業議員建議，應設立一個非司法機制，以裁定業主是否有合理理由提出召開業主會議的要求，而管委會主席如因拒絕召開業主會議而在民事訴訟中被起訴，該項裁決可為他提供保障。他們又認為，該項裁決應由各區民政事務專員作出。涂謹申議員建議，管委會主席可把案件交由法院裁決。如法院認為有關業主的行為等同濫用會議程序，可頒令管委會主席無須召開業主會議。為免窒礙業主行使上述條文所賦予的權利，除非有關業主以非常極端的方式濫用會議程序，否則，不應命令作出該項要求的業主支付訟費。他要求政府當局考慮該等建議，並探討可行方法，避免業主濫用附表3第1(2)段所訂的權利。

97. 政府當局認為，由民政事務專員介入大廈管理事務，決定業主是否有理由要求召開業主會議，這並不恰當。此外，少數業主要求舉行業主會議的權利，亦不應被剝奪。政府當局亦關注到，管委會主席可能會濫用司法程序，拖延業主會議的舉行。

98. 經考慮委員的意見後，政府當局建議另訂確實舉行業主大會的期限。政府當局會動議修正案 ——

- (a) 修訂附表3第1(2)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，並在收到要求後的45天內舉行該業主大會；及
- (b) 修訂附表2第8(1)(b)段，訂明秘書須在收到2名管委會委員的要求後14天內召開管委會會議，並在收到該要求後21天內舉行該管委會會議。

99. 委員又察悉，政府當局會動議修正案，廢除關於計算業主的百分率的附表3第9段，因為《建築物管理條例》第5B條及附表11已載有該等規定。

管委會主席在可能有利益衝突的情況下主持業主大會是否恰當

100. 《建築物管理條例》附表3第3(1)段規定，管委會主席須主持法團的會議。第3(2)段又規定，如管委會主席缺席，則副主席(如有的話)須主持法團的會議，如副主席也缺席，則出席會議的業主須委任一名業主作為該次會議的主席。現時並無法例條文訂明管委會主席須在何種情況下避免主持業主會議。

101. 部分委員關注到，在會議上討論的某個議程項目如與管委會主席有利益衝突，由主席繼續主持業主會議未必恰當，特別是如討論事項涉及解散管委會、委任管理人或撤換主席等問題。

102. 政府當局解釋，就管委會主席面對要求將其撤換的決議時應否主持法團會議的問題，現時並無案例或法例條文可作依據。政府當局曾參考《公司條例》(第32章)，但當中同樣沒有明文規定董事局主席須在何種情況下避免主持股東大會。政府當局認為，在相關情況下，有關的主席須秉持公正，自行決定是否繼續主持有關討論。不過，如管委會主席避免主持業主會議，又或業主有此意願，法團可按照附表3第7段來決定由何人主持會議。

103. 部分委員雖然大致上依然認為，若擬討論的事項與管委會主席有明顯的利益衝突，由管委會主席繼續主持管委會會議，並非恰當的做法，但亦理解到，若不讓管委會主席在會議上主持有關該事項的討論，將有不少實際問題需要處理。委員同意不在這次立法工作中處理此問題。

欠繳管理費的業主的投票權

104. 香港律師會曾向法案委員會建議，欠繳管理費的業主應不獲准出席任何業主會議，或在任何業主會議上投票。部分委員(包括涂謹申議員及劉健儀議員)表示支持此建議。他們建議，應在《建築物管理條例》中加入適當條文，或藉業主會議通過的決議，使欠繳管理費的業主不准在任何法團會議或業主會議上投票。蔡素玉議員認為應讓業主享有一個付款期，而欠繳管理費的業主就委任管委會委員的投票權應不受影響。然而，曾鈺成議員對上述建議表示有所保留，因為該項建議或會侵犯有關業主的產權。

105. 政府當局認為不應採納香港律師會的建議，主要原因如下——

- (a) 《建築物管理條例》和地政總署法律諮詢及田土轉易處所發出的《大廈公契指引》已載有此方面的現行條文，方便向業主收取款項；及
- (b) 根據律政司的意見，此項建議不符合《建築物管理條例》第34J(2)條的精神，並會引起《基本法》第六條和第一百零五條有關保護財產權規定的問題。

106. 委員對政府當局決定不採納香港律師會的建議大致上並無異議，但涂謹申議員及劉健儀議員認為，政府當局日後作出檢討時，應研究對《建築物管理條例》作出修訂，訂立一個較簡易的機制，讓法團出售有關業主在相關土地的權益，以方便追討管理費。

107. 涂謹申議員又認為，由於大業主可利用其在委出管委會方面的主導地位來拖欠管理費，因此，應在《建築物管理條例》下訂立機制，讓小業主可根據若干客觀準則(例如拖欠管理費為時多久及提出申請是否合理)向法庭提出申請，禁止欠交管理費的大業主出席某次業主會議或在該次會議上投票。

終止委任經理人

法團終止公契經理人的委任

108. 《建築物管理條例》附表7的規定之一，是訂明終止根據公契委任的經理人(下稱"公契經理人")的委任的機制，而根據該機制，法團須藉由擁有份數不少於50%的業主通過的決議終止有關的委任。據政府當局所述，法團其後根據管理合約委任的經理人(下稱"合約經理人")，有關的管理合約一般都訂明管理期。然而，曾有一些個案，合約經理人在指明的合約屆期滿後拒絕離職，所持的理由是其委任只可經由附表7第7段所訂明的機制終止。

109. 條例草案建議訂明，《建築物管理條例》所訂的終止委任機制只適用於終止公契經理人的委任。至於法團其後委任的經理人(包括法團再行委任的公契經理人)，法團應根據管理合約的條款終止其委任。

110. 何俊仁議員關注到，可能會有地產發展商在某物業發展項目售出首個單位之後，很快便成立法團或業主委員會，而該法團或業主委員會立即與一個與發展商關係密切的經理人簽訂年期很長(例如20年)的服務合約。他建議政府當局考慮規定附表7第7段所訂的終止委任機制適用於所有經理人。

111. 政府當局解釋，條例草案所提出的建議，旨在處理不少在1987年之前簽訂的公契的問題，該等公契完全沒有訂明任何終止委任經理人的機制。就法團與新的經理人所簽訂的管理合約而言，合約內大多清楚訂明有關委任的合約期限及終止委任的條文。倘附表7第7段所訂

的終止委任機制亦適用於合約經理人，法團在與可能委任的經理人磋商管理合約時，不會受惠於對其有利的終止委任條文。

112. 經考慮委員提出的關注和建議後，政府當局同意就條例草案動議修正案，訂明《建築物管理條例》附表7第7段所訂的終止委任經理人機制，只適用於首任經理人(即公契經理人)，以及法團其後委任的經理人，如有關的合約並沒有訂明終止委任的機制。如合約已訂明終止委任的機制(不論有關條款／規定為何)，則應遵從合約所訂明的終止委任機制。

113. 政府當局會相應提出修正案，刪除條例草案第17(b)條，以保留《建築物管理條例》現行第34J(4)(b)條有關"按附表7終止委任經理人"的字眼，因為有關機制同時適用於公契經理人和合約經理人(如其合約沒有訂明終止委任的條文)。

終止公契經理人的委任的現行規定

114. 當局曾在有關建議修訂《建築物管理條例》的諮詢文件內，建議放寬現行終止公契經理人的委任的規定(即合計擁有50%份數的業主)。據政府當局所述，鑒於業界、專業團體及一些業主表示強烈反對，有關建議並未納入條例草案內。

115. 部分委員(包括涂謹申議員、何俊仁議員及陳偉業議員)認為，現行的門檻標準要求過苛，應予以降低。他們提出下列建議——

- (a) 有關標準應修訂為出席法團會議的業主人數的50%；
- (b) 有關標準應降低為合計擁有30%份數的業主，因為《建築物管理條例》第3條只規定須由合計擁有不少於30%份數的業主議決成立法團。若業主可根據同一標準終止經理人的委任，是合乎邏輯的做法；及
- (c) 應根據管理份數而非不可分割業權份數來決定業主在終止委任經理人方面的投票權。

然而，屬自由黨成員的委員則認為現行的門檻標準可以接受。

116. 政府當局堅持其立場，認為基於下列理由，不應改變現行的終止委任機制——

- (a) 附表7第7(5A)段訂明，只有擁有份數並支付有關該份數的管理開支(或負有支付有關該份數的管理開支的法律責任)的業主，才有權就終止委任公契經理人的決議投票。此項條文已平衡了業主與發展商和公契經理人之間的權益；及

(b) 過去曾有不少法團在現行機制下成功終止經理人的委任。

117. 政府當局進一步解釋表示，如土地之上建有建築物，則擁有該幅土地的一份不可分割業權份數的人就是該建築物的業主之一，不論他持有多少管理份數。業主之所以享有投票權，是由於持有不可分割業權份數，而非管理份數。管理份數旨在用以計算個別單位在整幢大廈的總管理費中所須分擔的數額。在計算公契中的管理份數比例時，公用設施和公用部分的使用次數可能是重要的決定因素。管理份數不能反映建築物業主如何承擔其他法律責任，例如在法團清盤時業主所須承擔的法律責任。因此，以管理份數作為釐定業主投票權比例的依據，並不恰當。

分公契

118. 部分委員對《建築物管理條例》附表7和附表8是否適用於分公契表示關注。他們尤其關注到，業主可能無法使用附表7為法團提供的終止委任公契經理人機制，終止委任根據分公契委任的經理人。

119. 政府當局表示，雖然法律諮詢及田土轉易處發出的《大廈公契指引》沒有規定必須根據主公契委任經理人，就分期發展項目而言，發展商不採用此做法(即在不同的分公契而非主公契訂明經理人的委任)是極為罕見的。若出現此情況，該處必定會要求就此種特殊安排作出解釋。該處並沒有發現有任何個案，涉及僅在分公契而非在主公契訂明有關經理人的委任。據該處所述，主公契應已訂明經理人的相關權責和有關的終止委任機制，因此大多數分公契都不會提述此等事宜。

120. 然而，涂謹申議員指出，部分發展商會把大廈的商用部分分拆成為個別單位出售，而有關的分公契無須提交法律諮詢及田土轉易處審批，因為大廈內此類商用單位並非未建成的樓宇單位。他要求政府當局日後檢討《建築物管理條例》時，應研究該等單位的業主在終止委任負責管理該等細小單位的經理人方面所遇到的問題。

離任經理人移交事務的安排

121. 委員雖然大致上同意離任的經理人應獲給予兩個月時間擬備收支表和資產負債表，但認為應規定有關的經理人須在其委任結束後，立即向業主委員會(如有的話)或新的經理人移交例如鑰匙、保險箱、樓宇平面圖等"供應品、設施及設備"。部分委員建議，為求能更有效地保障業主的利益，有關經理人把附表7第8(b)段所訂明的物品送交業主委員會或接任其職的經理人的期限應予縮短，並應在附表7第8(b)段加入"設備及物品"等字眼。

122. 經考慮委員及物業管理專業團體的意見後，政府當局同意動議修正案修訂第8段，訂明只有為擬備新訂的附表7第8(2)(a)段所訂明的收支表和資產負債表而需要的帳簿、帳項紀錄、文據、文件及其他紀錄，才可在離職的經理人被終止委任後兩個月內送交新任經理人或

業主委員會，而離職的經理人須在切實可行的範圍內盡快送交其他財物或紀錄，而根據新訂的附表7第8(1)段，在任何情況下均不可遲於任期結束後14天。

123. 大部分委員普遍認為，擬議經修訂的相關修正案已在盡可能的範圍內處理了委員關注的問題，因為第8(1)段會具有向離任經理人施加法律責任的效力，使其須在切實可行範圍內盡快交還其他財產或紀錄。余若薇議員認為，訂明離任經理人必須"立即"交還該等財產的規定是沒有意義的，因為在實際情況下，有關交還該等財產的爭議往往是由終止委任經理人的糾紛所引起，該等糾紛可能要由法庭解決，而在該情況下，有關的聆訊或會為時一至兩個星期。

124. 然而，王國興議員不滿政府當局拒絕就附表7第8段動議修正案，訂明離任經理人有責任在其經理人合約終止時，立即交還與管理大廈的公用設施裝置有關的財產。他會動議修正案，訂明離職的經理人須根據附表7第8(1)段，在切實可行的範圍內盡快送交其他財物或紀錄，但不可遲於任期結束後兩天。

法團及經理人採購供應品、貨品及服務

條例草案的建議

125. 《建築物管理條例》現時訂明，任何採購項目如其價值超過或相當可能超過10萬元，或相等於法團每年預算的20%(兩者以其較小者為準)，即須以招標承投方式取得。條例草案提出下列新的採購規定——

- (a) 若所採購的貨品或服務的價值超過20萬元，或法團每年預算的20%(兩者以其較小者為準)，須以招標方式取得；而若招標的價值超過法團每年預算的20%，則須經業主大會議決通過，決定是接納還是拒絕；
- (b) 除法團外，經理人亦須遵守相同的採購規定；若採購的價值達到訂明限額，便須通過招標程序進行及須經由業主大會議決通過；及
- (c) 容許法團訂定一份緊急事宜清單，所列事宜無須按《建築物管理條例》規定的採購程序處理，但該份清單必須在業主大會上獲得業主干按不可分割業權份數投票並以過半數票議決通過。

政府當局亦建議新的採購規定須在憲報公布的日期生效，並估計把有關日期定為條例草案生效日期起計的12個月後已屬足夠。

126. 各項有關的法定採購規定，亦載於民政事務局局長根據《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》。雖然有關的法定採購規定對法團施加法律責任，但法例並無強制規定必須遵從守則。據政府當局所述，《建築物管理條例》和守則訂有相同的條文，往往會引起爭議，就是究竟在法律上是否必須遵守訂明的採購規定。因此，條例草案建議刪除守則內的有關條文，清楚訂明任何價值超過《建築物管理條例》所訂限額的採購，必須按照法例所訂方式進行。

繼續聘用供應品、貨品及服務的現任承辦商／供應商

127. 政府當局告知法案委員會，若過半數業主屬意保留現有服務，繼續聘用供應品、貨品及服務的現任承辦商／供應商可獲豁免招標規定的做法，從政策角度而言是可以接受的。

128. 部分委員(包括周梁淑怡議員、劉健儀議員、石禮謙議員及王國興議員)支持政府當局的建議，賦予業主行事彈性，讓他們可無須遵行招標規定而保留現有服務。他們認為最終決定會由業主在業主會議上作出，並非只由管委會作出。

129. 部分其他委員(包括何俊仁議員、涂謹申議員及梁國雄議員)對該項建議有所保留，理由如下——

- (a) 要求按法定採購規定行事的採購項目須涉及龐大金額，而處理金額如此龐大的採購建議，實宜採用招標方式；
- (b) 業主可在招標過程中取得最好的報價及最新的市場資訊；及
- (c) 招標過程令業主有權根據現有承辦商的表現及其他交回的標書作出選擇。

涂謹申議員認為，如繼續聘用現任承辦商／供應商可獲豁免招標規定，當局應規定業主須在法團的業主大會上藉通過決議案的方式，明確地作出豁免招標規定的決定，並把合約判給現任承辦商／供應商。

130. 余若薇議員並不反對政府當局的建議，但她認為應在法例中訂明有關建議的適用範圍。

131. 經考慮委員的意見後，政府當局會動議修正案以修訂採購規定，訂明——

- (a) 聘用同一承辦商／供應商的同類合約價值如超過20萬元，或相當於法團每年預算的20%(兩者以較小者為準)，管委會或經理人可藉法團業主大會或業主會議(如適用)的批准，豁免該採購項目的招標規定，並在業主會議上由過半數業主通過採購建議；及

- (b) 除了決定應否進行／豁免招標外，業主應在該會議上決定新採購合約的條款。

132. 為確保沒有成立法團的大廈的業主能獲適當諮詢，政府當局會動議進一步修正案，在《建築物管理條例》新訂的附表7第5(2)段中訂明，如建築物已成立法團，價值超過法定限額的招標須藉業主在業主大會上通過的決議予以通過(或否決)。若建築物沒有法團，該項招標須由按照公契召開的業主會議予以通過(或否決)。

133. 經考慮政府當局最終的建議後，何俊仁議員及涂謹申議員表示，他們明白有關建議有其優點，但對保留新訂的第20A(2A)條的建議仍有若干保留，因為該條文容許法團在業主大會上決定不以招標承投方式採購任何供應品、貨品或服務。

緊急事宜清單

134. 政府當局建議刪除條例草案中與緊急事宜有關的第13(a)(iii)條(修訂第20A(2)條)，理由如下 ——

- (a) 如要法團和經理人擬備緊急事宜清單，以便在法團的業主大會上徵求預先批准，會有很大困難；
- (b) 擬議制度很有可能被濫用和令業主之間出現糾紛，因為"緊急"一詞可有不同的詮釋；及
- (c) 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%(即法定採購規定的擬議限額)。

135. 部分委員(包括涂謹申議員、周梁淑怡議員及王國興議員)對刪除上述條文的建議表示保留，理由如下 ——

- (a) 雖然要擬訂一份全面的緊急事宜清單實際上可能會有困難，但法團可因應需要徵詢適當專業人士的意見，擬訂一份只載有每項緊急事宜最簡短的說明資料的清單，以供在法團的業主大會上通過；
- (b) 條例草案應訂明機制，讓業主可按其意願選擇擬訂緊急事宜清單；
- (c) 有關機制必須設立，以便業主或管委會可採取迅速行動處理緊急情況，因為大型屋苑的緊急工程所需的費用，往往可能超過20萬元，而單幢樓宇的緊急工程所需的費用，亦很可能會超過法團每年預算的20%；及
- (d) 業主委聘承建商整體承包費用超過20萬元的修葺工程，而非以臨時方式委聘承建商進行修葺工程，可能更具成本效益。

136. 經研究落實有關建議的實際困難後，大部分委員並不反對政府當局決定撤回有關訂定緊急事宜清單的建議。然而，王國興議員反對有關決定，因為他認為該建議會令業主不可酌情擬訂緊急事宜清單，以期更有效地管理其物業。

137. 何俊仁議員建議，為免阻延大廈進行緊急工程及配合召開管委會會議的緊急需要，《建築物管理條例》附表2第8段應予修訂，訂明若有75%的管委會委員信納急須召開管委會會議，可容許給予較短的通知期。

138. 政府當局並不支持有關建議。據政府當局所述，法團協會一般認為，在實行現行有關召開管委會會議的7天規定方面，並未遇到特別困難，因此沒有需要把通知期縮短。

採購法律服務

139. 委員對採購法律服務應否遵從法定採購規定一事意見分歧。部分委員(包括何俊仁議員、周梁淑怡議員、蔡素玉議員、李國英議員和梁家傑議員)認為，鑒於法律服務性質獨特，以招標承投方式進行採購是不可行和不恰當的做法。他們認為，若業主已獲得法律服務的報價資料，並滿意所選律師將會提供的服務的質素，便應可在法團的業主大會上通過委聘該律師，而無須依循招標規定。然而，其他委員(包括涂謹申議員、陳偉業議員、王國興議員和梁國雄議員)卻認為，招標規定應適用於採購所有專業服務，包括委聘律師。

140. 政府當局告知法案委員會，當局曾就市場上的慣常做法徵詢多位法律專業人士的意見。雖然以公開招標方式採購法律服務並不是常見的做法，但多位法律專業人士均認為可就有關的法律服務向法團提供每小時／每日收費率(可設定上限)或一筆過費用的報價資料，以便法團作出考慮。因此，政府當局維持其立場，亦即法律服務的採購應一如其他服務的採購，必須遵從法定的採購規定。

141. 部分委員認為，業主絕對有權知道法團是否涉及任何訴訟，並有權發表意見。因此，當法團參與訴訟(包括由法團委聘律師)時，應徵詢業主的意見。他們建議，當局應在《建築物管理條例》中訂明，法團或經理人不可參與任何訴訟，除非該項決定已在法團的業主大會上藉決議通過。

142. 然而，部分其他委員認為，法團在履行其法定職務時，難免會提出訴訟(或被起訴)，例如就欠繳管理費向業主提出訴訟、向法院申請頒令強制業主清拆僭建物等。假如《建築物管理條例》規定，每當法團展開法律行動或被起訴時，均須召開業主大會，可能會對管委會造成實際困難。他們認為，若預計最初所需的費用不會超過法定限額，應讓管委會有權酌情決定採購法律服務，而無須藉在業主大會上通過決議，徵求業主批准。此等委員建議應在《建築物管理條例》中加入明訂條文，規定法團須就任何委聘律師的事宜通知業主，讓業主有機

會在需要的情況下撤銷有關決定。他們要求政府當局考慮關於業主應獲通知的資料細節。

143. 經考慮委員的意見及建議後，政府當局同意動議修正案，在《建築物管理條例》內加入新訂條文(即新訂的第26A條)，訂明無論是法團被控告或是決定提出訴訟，管委會均有責任通知業主。政府當局又建議，若法團被控告，管委會須在收到用以展開法律程序的法律文件後的7天內，把載有訴訟詳情的通知連續不少於7天張貼於建築物的顯眼處，以告知業主有關情況。若是法團決定提出訴訟，管委會須在發出用以展開法律程序的任何法庭文件後的7天內張貼通知，而有關通知須連續張貼不少於7天。

144. 涂謹申議員認為，要求管委會將所有法律程序通知業主，未免過於繁複。他建議政府當局考慮應否把向小額錢債審裁處提出的法律程序，豁除於新訂的第26A條的適用範圍之外。然而，劉健儀議員卻認為很難為此設定一個適當的門檻，因為5萬元的小額索償限額可被視為一筆大數目。

145. 政府當局認為，所有法律程序均應讓業主知悉，不能有例外。政府當局承諾在條例草案獲得通過後發出行政指引，說明給予業主的通知應該包括有關案件的何種資料，例如原訟人／被告人的姓名和身份、另一方的法律代表(如有的話)、訴訟的案件編號等。

不遵行法定採購規定的後果

146. 委員對不遵行法定採購規定的後果，特別是涉及任何供應品、貨品或服務的採購合約是否有效的問題，提出了不同意見。部分委員包括蔡素玉議員及王國興議員認為，為保障業主的利益，任何採購合約若不遵行規定，便應變作無效，但有關合約可藉業主會議通過的決議予以追認。他們認為，由於擬議的法定規定已十分清楚，承辦商和供應商只須在提供供應品、貨品或服務前，確保有關規定已妥為遵行，便應可保障本身的利益。

147. 部分其他委員，包括涂謹申議員、劉慧卿議員、陳偉業議員及余若薇議員則認為，有關的供應品、貨品或服務採購合約只應按業主的選擇而可使無效，例如這做法在根據《建築物管理條例》而召開的業主大會上獲業主以過半數票通過，又或獲合計擁有若干百分比的份數的業主通過。

148. 雖然委員大致上同意當訴訟涉及執行第20A(2)及(2B)條所適用的採購合約時，法庭可以就締約各方的權利和責任作出這類命令和指示，但他們認為在啟動司法機制前，應給予業主機會決定是否履行有關合約。

149. 政府當局考慮過委員的意見後，同意動議修正案，以訂定下列的安排和程序，供法團和業主處理沒有依循經修訂的第20A(2)條及新訂的第20A(2B)條的採購合約 ——

- (a) 在不抵觸下述(b)或(c)的情況下，供應品、貨品或服務的採購合約不得僅因不遵行第20A(2)及(2B)條的規定而變作無效；
- (b) 若供應品、貨品或服務的採購合約未有遵行第20A(2)及(2B)條的規定，業主可就此原因在根據《建築物管理條例》附表3召開的法團業主大會上，藉着以過半數票通過的決議，宣布該合約被廢止；
- (c) 當訴訟涉及執行第20A(2)及(2B)條所適用的採購合約時，法庭可在考慮案件各方面的情況，尤其是(但不限於)根據新訂的第20A(7)條列出的多項因素後，就締約各方的權利和責任作出其認為適當的命令和指示，包括裁定採購合約是否無效或可使無效；
- (d) 當法庭作出命令，指明採購合約按法團的選擇可使無效，法庭亦應作出命令，規定法團按法庭認為合適的方式召開和舉行業主大會，以便決定合約須否廢止；及
- (e) 任何供應品、貨品或服務的採購合約不得僅因不遵行第20A(1)條而變作無效。

150. 政府當局亦解釋，第20A(1)及(3)條均提述法團必需遵照《有關供應、物料及服務的採購及選用事宜守則》行事。因此，政府當局會動議一項修正案，廢除已屬多餘的第20A(3)條。

151. 委員關注到，法團或會把大額合約分拆為多份小額合約，藉以規避所須遵從的法定採購規定。余若薇議員建議，《建築物管理條例》應訂明，在同一時段內但根據不同合約進行採購的同一性質的供應品、貨品及服務，應視為根據單一採購合約進行；或任何採購合約若純粹為規避所須遵行的法定採購規定而以人為方式分拆，有關合約會按業主的選擇而作廢無效，並會由法庭裁定有關採購合約是否以人為方式分拆。

152. 政府當局關注到，在條例中加入明訂條文，訂明所有相關合約必須視為單一次的採購，此舉可能會影響部分法團在運作上的靈活性，亦可能會導致業主間就兩份或以上的採購合約是否相關而發生更多糾紛。政府當局已同意在民政事務局局長發出的《有關供應、物料及服務的採購及選用事宜守則》內，訂明不准分拆合約的原則。

153. 因應委員的建議，政府當局同意動議修正案，在新訂的第20A(7)條列明以下因素 ——

- (a) 有否純粹為了規避第20A(2)或(2B)條的規定而分拆採購合約；及
- (b) 供應商有否從相關合約中得到利益。

154. 陳偉業議員又建議，當局應就不遵行法定採購規定施加刑事制裁。梁家傑議員建議，當局可把《建築物管理條例》所涉的民事法律責任寫成法則，以訂明不遵行有關規定的後果。然而，其他委員認為，儘管施加懲罰性條文可加強阻嚇作用，但由於有關建議未有載於當局在2003年就修訂建議《建築物管理條例》發出的公眾諮詢文件內，因此不適宜在是次立法工作中研究此事。委員已要求政府當局在實施與採購程序有關的擬議規定後，檢討是否有需要訂立建議中的懲罰性條文。委員亦認為，為確保法定採購規定可予強制執行，當局應在《建築物管理條例》中清楚規定，任何管委會委員或經理人若未經適當授權而代表法團簽訂採購合約，可能須為不遵行有關規定所引致的任何後果，負上個人法律責任。

155. 鑒於委員提出關注，政府當局同意動議一項修正案，加入新訂的第20A(9)條，訂明為免生疑問，任何人代表法團簽訂的採購合約如違反《建築物管理條例》第20A(2)或(2B)條的規定，除非新訂的第29A條適用於有關情況，否則該人可能須就任何由合約引起的申索負上個人責任。

採用"以過半數通過"的原則

156. 委員大致上同意，雖然委任管委會委員的機制應採用"得票最多者當選"投票制，但法團根據《建築物管理條例》甄選標書時，應繼續應用"以過半數通過"的原則。政府當局認為無須在《建築物管理條例》中訂明投票方法，應讓業主自行決定採取哪種投票方法，以符合多數的規定。

向法團提供協助以便其遵行採購規定

157. 委員認為，民政事務總署應採取積極措施，協助法團遵行採購規定，例如：

- (a) 在民政事務局局長發出的《有關供應、物料及服務的採購及選用事宜守則》中，就採購專業服務的招標安排，以及甄選標書時實行"以過半數通過"原則的安排，訂定清晰的指引，特別是採購法律服務的報價方式，以及進行此類採購所需取得的報價數目等；
- (b) 在上述守則中訂明有關的採購表格；
- (c) 在有關的網站(例如各區民政事務處的網站)設立招標網頁，提供配對服務；及

- (d) 與香港律師會聯絡，以便更有效地向業主發放有關邀請律師事務所投標的資料。

158. 政府當局應委員的要求，承諾在條例草案獲通過後，就新的採購規定制訂全面計劃，包括提供足夠的人力資源進行廣泛的宣傳計劃，以及發出顯淺易明的指南。委員同意此事應轉交民政事務委員會跟進。

法團及經理人的財政安排

條例草案的建議

159. 《建築物管理條例》附表7作出多項規定，包括經理人須開立及維持一個有利息的戶口，而只將該戶口用於建築物管理方面。為加強經理人為法團開立戶口的規定，條例草案建議在《建築物管理條例》中訂明，經理人須就管理建築物所收取的款項開立及維持一個或多個以法團為戶名的獨立信託／客戶戶口。

160. 為保障業主的權益，條例草案亦就法團和經理人的財政安排提出下列立法修訂，訂明：

- (a) 管委會須負責擬備一套財務報表，以真實而中肯地反映法團的財政狀況，而會計師(即《專業會計師條例》(第50章)所指的執業會計師)須在其審計報告中清楚表明這些財務報表是否妥為製備，能真實而中肯地反映法團的情況；
- (b) 法團須在業主提出要求和支付合理的副本費後，向業主提供其財務報表和會計師的審計報告的副本；及
- (c) 經理人須在每一段連續3個月的期間後的1個月內，就該期間擬備法團的收支概算表和資產負債表，並將副本展示於建築物的顯眼處。

擬備財務報表

161. 政府當局已告知法案委員會，就單位超過50個的法團而言，當局的政策用意是有關的財務報表提交法團業主周年大會省覽前，應已由會計師根據第27(1A)條審計。政府當局會動議修正案，訂明第27(1AA)條所載的"財務報表"將包括：

- (a) 收支表，而該表須真實而中肯地反映該法團在該表所關乎的期間內的財務往來；
- (b) 資產負債表，而該表須真實而中肯地反映該法團在收支表的結算日期當日的財務狀況；及

- (c) 在第27(1A)條適用的情況下，於上述(a)及(b)項提及的財務報表須由會計師審計，而會計師報告連同財務報表，須在法團業主周年大會上提交法團省覽。

162. 部分委員認為，為了確保符合法定規定及產生阻嚇作用，當局應就《建築物管理條例》附表7的第3段和第4段的擬議修訂下的新規定加入懲罰性條文。

163. 政府當局指出，附表7載述的條文須隱含地納入任何公契內。如未能遵行附表7的規定，即違反合約，業主可循法律途徑追討民事補償。

164. 蔡素玉議員及王國興議員認為，若經理人未能遵行附表7第3、4及5段分別就開立和維持銀行戶口、維持特別基金及訂立合約所訂的規定，有關的業主只能循民事訴訟就任何財政損失申索賠償，此情況實有欠理想。他們認為，政府當局在研究設立物業管理公司規管架構的可行性期間，應同時探討引入懲罰性措施，以處理該類違規情況。涂謹申議員建議，當局應在相關指引內告知法團／業主，應把遵守相關規定列為經理人委任合約的一項基本條款。

展示文件

165. 根據《建築物管理條例》附表2第10(4B)段和附表3第6(3)段，管委會會議和法團業主大會會議的紀錄須在有關會議日期後28天內，由秘書展示於建築物內的顯眼處。根據附表6第2段，在每一段連續3個月的期間後的1個月內，管委會司庫須擬備季度的法團收支概算表，並將其副本展示於建築物內的顯眼處。《建築物管理條例》附表7第1(2)段規定，如無業主委員會，預算草案須展示於建築物內的顯眼處。

166. 委員察悉，這些條文沒有指明這些文件需展示多久。他們建議，應在《建築物管理條例》訂明在建築物內展示有關財務報表的期限。政府當局會動議修正案，以訂明這些文件須連續展示不少於7天的期限。

查閱文件

167. 部分委員對業主不能查閱附表6第1段提述的單據、發票、收據等表示關注。他們建議應在《建築物管理條例》內訂定條文，讓業主可查閱單據、發票、收據等。然而，另有其他委員認為要求聘請會計師審計法團財務報表的規定已屬足夠。讓業主查閱單據、發票、收據等，可能為法團帶來沉重的行政負擔。

168. 經考慮委員對此事提出的分歧意見後，政府當局會動議修正案：

- (a) 在《建築物管理條例》內加入新條文，訂明管委會須准許任何獲得不少於5%業主支持的人(無須一定是業主)，在任何合理時間內查閱附表6第1段所載的全部文件；
- (b) 相應修訂附表11，藉此闡明5%業主的計算方法；及
- (c) 讓任何個別業主(如未能獲得5%業主支持)向法院申請命令，以查閱這些文件。

169. 政府當局亦解釋，附表7第2(6)段訂明，如有法團，而法團決定收支表及經理人的資產負債表應由會計師審計，則經理人須安排進行該項審計。然而，法例並沒有規定經理人須發表經審計的帳目。政府當局會動議修正案修訂第2(6)段，訂明經理人須准許任何業主在任何合理時間內查閱所有經審計的帳目，以及在繳付合理複印費後取得帳目的副本。

法團必須投購第三者風險保險的強制性規定

條例草案的建議

170. 《2000年建築物管理(修訂)條例》在《建築物管理條例》中增訂一項條文(即第28條)，規定所有法團均須就建築物的公用部分與保險公司訂立第三者風險保單，並須保持有關保單有效。為實施此項尚未生效的新條文，政府當局需訂立《建築物管理(第三者風險保險)規例》，以訂明詳細規定。據政府當局所述，在草擬該規例期間，當局發現有需要對主體條例作出下列法例修訂：

- (a) 增訂一項新條款，明確授權法團可不時以建築物業主代理人的身份，代表建築物的業主投購保險；
- (b) 從《建築物管理條例》第28條中刪除"佔用人"一詞，因為"佔用人"有別於業主，對建築物的公用部分或法團的物業沒有"可保"權益；
- (c) 從《建築物管理條例》第28條中刪除"其各部分"，因為這些字眼實際上表示除公用部分外，法團還須為建築物所有個別單位投購第三者風險保險；
- (d) 在《建築物管理條例》中授權行政長官會同行政會議訂立規例，以廢止有關法團或業主對第三者承擔法律責任的協議；及
- (e) 增訂一項新規定，要求法團通知土地註冊處處長有關與其訂立這類保單的保險公司名稱和保單涵蓋的期間。

政府當局亦建議，有關強制購買第三者風險保險的新規定，須在一個刊登於憲報的日期生效。當局認為，把有關日期訂於規例制定12個月後的时间應為足夠。

佔用人的法律責任

171. 委員支持當局實施強制規定，使所有法團均須就建築物的公用部分投購第三者風險保險，並須保持有關保單有效，但有部分委員質疑當局建議從《建築物管理條例》第28(1)條中刪除"佔用人"一詞的理據。

172. 政府當局已解釋，如要就某項風險投保，受保的事物或人必須具有"可保權益"。根據《建築物管理條例》第2條，"佔用人"指合法佔用單位的租客、分租客或其他人，但不包括該單位的業主。妥善管理和維修保養建築物公用部分的責任，是由業主而非佔用人承擔的。因此，《建築物管理條例》應只規定法團(代表建築物全體業主而非居於或暫住在建築物的佔用人的利益)就建築物的公用部分投購第三者風險保險。

173. 部分委員(包括涂謹申議員、劉健儀議員、余若薇議員和李國英議員)認為，為了向第三者提供最佳的保障，法團購買的第三者風險保險的涵蓋範圍應包括在建築物公用部分發生的一切意外所引致的法律責任。因此，當局可能亦需要規定法團代佔用人投購保險。他們關注到，佔用人可能須就第三者在建築物內死亡或受傷而承擔法律責任，但他們可能沒有經濟能力向受傷的第三者支付判定賠償。這些委員認為，為保障建築物的所有業主，投購此類保險是可取的做法，因為相關法團或須就第三者在建築物內死亡或受傷而共同及各別承擔法律責任，即使法庭裁定佔用人相當程度上須為有關人士的死亡或受傷負責。他們亦指出，法團最終可能會因另一方破產而須負責支付全部判定賠償。這些委員建議，當局應規定法團擔任代理人，除了為法團招致的法律責任外，亦就佔用人的法律責任集體投購第三者風險保險。他們認為，如法團可代表全體業主與保險公司議價，個別業主便可得享較廉宜的保費。

174. 然而，政府當局維持其立場，認為根據《建築物管理條例》強制規定法團投購的第三者風險保險的範圍，不應包括並非法團所能控制，以及不涉及建築物公用部分的法律責任。政府當局就其立場作出以下解釋：

- (a) 如法團須為因佔用人的疏忽而引致的損毀或人身傷害負上法律責任，即意味佔用人使用建築物的公用部分時，無須小心在意，而法團可能需要協助佔用人支付其應付的損害賠償，即使有關的賠償高於法團的投保額；
- (b) 如強制規定法團須就個別佔用人的法律責任投購保險，便會帶出另一問題，就是法團是否在任何情況下都應承擔有關建築物內佔用人和其他人(例如個別業主、經理人

或承辦商)的一切法律責任(無論法團是否已投購第三者風險保險)；

- (c) 如法院裁定業主或佔用人應就意外負上責任，規定法團支付有關的損害賠償並不公平；
- (d) 如法庭裁定法團、業主和佔用人三方均須就第三者受傷而共同及各別承擔侵權法律責任，受傷的第三者可視乎上述三方的經濟能力而定，選擇對任何一方索取有關的判定賠償。任何一方均有責任先向受傷的第三者支付全部損害賠償，但可按《民事責任(分擔)條例》(第377章)⁴第3(1)條，向其他各方追討分擔款項；及
- (e) 如佔用人破產，其餘一方很可能會向法院申請命令，以從(並非佔用人的)另一方取回分擔款項，分擔款項的問題會由法庭作出裁決。如法庭裁定法團須分擔額外的損害賠償，則法團的保險公司便須為法團支付款額不多於投保額的賠償。換言之，法團的法律責任，會由保單承保。

175. 政府當局亦關注到，此建議會對法團施加重大的責任，可能令業主不願成立法團。

176. 法案委員會曾與香港保險業聯會的代表討論有關事宜。委員察悉聯會的意見，就是市場如有需求，保險公司可向根據法團以代理人身份為業主和佔用人投購的第三者風險保險保單，為個別業主和佔用人提供保障。然而，作出風險評估會相當困難，尤以兼具住宅和商業部分並且涉及種類極之不同的佔用人的建築物為然，而且預期保費亦會偏高。不屬法案委員會委員的陳智思議員指出，為個別住戶承保的保單在市場上是常見的產品，但就某建築物的所有住戶集體承保的保單，則會頗為複雜。他關注到，業主是否願意承擔有關的財政負擔。何俊仁議員亦關注到，法團對有關建議或會有所保留。

177. 曾鈺成議員質疑，是否有需要按建議強制規定所有業主投購有關的保險。他又認為，儘管由法團投購第三者風險保險，承保個別佔用人在建築物公用部分涉及的法律責任，可被視為業主分擔風險的做法，但個別業主在評估可能涉及的法律責任時，按其物業性質(即住宅或商業用途)、業務性質或住戶人數等，可能各有不同的考慮因素。

178. 鑒於委員提出的意見分歧，法案委員會已決定不進一步跟進有關事宜。涂謹申議員建議，民政事務總署的前線人員應建議業主和個別佔用人考慮集體投購第三者風險保險。

⁴《民事責任(分擔)條例》第3(1)條訂明，任何人如就他人所受損害負法律責任，可向任何其他就同一項損害負法律責任的人(不論是與其負共同法律責任或是以其他方式負法律責任者)，追討分擔。

179. 政府當局告知法案委員會，由於法團已代表全體業主，而且業主所負有的與建築物公用部分有關的法律責任須針對法團而非針對業主執行，而當局亦會刪除第28(1)和(3)條的"佔用人"一詞，因此無需相關的擬議條文內訂明法團會代表法團和業主投購保險。第28(1A)條亦無須予以保留。該條文訂明，法團須以代理人的身份，代表建築物的業主投購保險。因此，政府當局會動議修正案：

- (a) 相應刪除第(1A)款，以及修訂第(1)款及第(3)款；及
- (b) 相應修訂第41(ca)條，該條文授權行政長官會同行政會議訂立規例。

強制性規定的適用範圍

180. 部分委員認為不應只向法團施加投購保險的責任，有關規定應延伸至適用於經理人和業主委員會。

181. 政府當局告知法案委員會，政府的政策目的是長遠而言所有建築物均應投購第三者風險保險，以保障業主及第三者。法律諮詢及田土轉易處發出的《大廈公契指引》已指明大廈有需要投購保險，而大部分經理人已為其管理的大廈，投購第三者風險保險。當局把該規例訂立為《建築物管理條例》下的一項附屬法例，當中的條文只適用於法團。政府當局又解釋，按照委員的建議在《建築物管理條例》附表7加入一項條文，規定經理人須按該規例所訂方式投購保險，存在重大困難。

182. 政府當局進一步解釋，由於業主委員會並非法人，故不能代表業主投購第三者風險保險。何俊仁議員及涂謹申議員建議政府當局應與保險界合作，探討由沒有成立法團或僱用物業經理人服務的大廈(特別是舊式唐樓)的業主，自行投購第三者風險保險的可行性。

183. 政府當局承諾在《建築物管理(第三者風險保險)規例》生效之後研究此事。政府當局又指出，《建築物管理條例》第42條訂明，行政長官可藉憲報刊登的命令，修訂《建築物管理條例》附表7。若當局認為可在附表7加入條文，規定經理人投購保險，便可通過一項較快捷的法例修訂工作，實施有關規定。

184. 《建築物管理條例》第28(3)條訂明法團可為建築物的公用部分及法團的財產向保險公司投購火險及其他風險保險，並保持各項保險有效，保額則以能使公用部分及財產恢復原狀所需款額為準。委員詢問，鑒於投購火險及其他風險保險並非一項強制性規定，加上該條例第18(2)(d)條已載有類似規定，第28(3)條是否仍有需要。因應委員的建議，政府當局答允動議修正案——

- (a) 修訂《建築物管理條例》第28(6A)條，訂明有關給予土地註冊處處長通知的規定，只適用於法團根據《建築物

管理條例》第28(1)條投購的第三者風險保險，而非根據第28(3)條投購的火險及其他風險保險；

- (b) 對新訂第12(2)(da)條作相應修訂；及
- (c) 修訂新訂第28條的標題，以顯示該條文涵蓋與保險有關的事宜，而非只是涵蓋與責任有關的事宜。

廢止就法團或業主對第三者的法律責任的協議

185. 委員察悉，新訂第41(ca)(xi)條訂明，行政長官會同行政會議可訂立規例，廢止在2005年3月31日後就法團或業主對第三者的法律責任而訂立或達成的任何協議。委員質疑是否有需要訂立此項條文，因為該條文擬具追溯效力，而且干預私人之間達成的協議或共識。

186. 政府當局解釋，該項賦權條文旨在保障第三者的權益。若擬議條文沒有訂明2005年3月31日這個日期，該條文便只適用於在該規例生效後訂立的安排、協議或共識。如法團可在法例生效前訂立該等安排、協議或共識，藉此逃避法律責任，便失去訂立強制性規定的意義。然而，鑒於委員關注上述條文擬具追溯效力可能造成的影響，政府當局同意動議修正案，把該條文所載的指定日期刪除。

《建築物管理(第三者風險保險)規例》草擬本(下稱"規例草擬本")

187. 法案委員會曾討論與規例草擬本有關的各項事宜。該等事宜包括法定最低保額、對法團的保障、僭建物是否納入承保範圍，以及加入摒除石棉事故的條文的建議。

188. 委員對法定最低保額意見分歧。部分委員認為建議中的1,000萬元保額太低，未能為業主提供足夠保障。另有部分委員則關注到，提高最低保額會令保費增加。委員建議政府當局考慮以單位數目為基礎，就最低保額制訂一個分級制度。

189. 政府當局告知法案委員會，把保額訂為1,000萬元的現行建議，是由香港保險業聯會提出的。聯會於2006年6月表示，在2002至2004年期間，其會員公司每年平均接獲6 500宗公眾責任申索，當中沒有任何一宗申索據報是超過1,000萬元的。

190. 政府當局亦認為，要就投保規定訂立一個分級制度並不切實可行，因為本港樓宇的單位數目差別很大，要顧及多種不同類型的樓宇，便須訂定多個級別。政府當局又關注到，此做法顯然會在施行方面造成不便，令有關機制無法運作或發揮效用。

191. 委員察悉，以現有方式草擬的新訂第28條可讓政府當局在日後認為有需要時，為投保規定訂立一個分級制度。委員同意在審議規例草擬本時，考慮是否適宜訂立該分級制度。

192. 委員察悉，保險公司可參照在某段期間內可提出申索的次數、有關建築物的樓齡、狀況或保養情況，以及用途等事項，在法團的保單內加入限制。如法團已作出合理的努力以管理該建築物及保持該建築物處於良好狀況之中，則該等限制均屬無效。委員就如何詮釋"已作出合理的努力"一語提出質疑。他們關注到，保險公司可能會以有關法團沒有在該方面作出合理的努力為理由，拒絕第三者提出的申索。

193. 政府當局表示，委員可參考英國法院所審理的一宗與責任保險有關的案例，即*Fraser v B.N. Furman (Productions) Ltd and Others* [1967] All ER 57一案。如要確立受保人違反有關採取合理預防措施的規定，必須證明受保人知道有危險，但卻採取明知是不足以避免發生危險的措施，因而故意招致危險。受保人的行為或不作為必須為罔顧後果的。應委員的要求，政府當局同意把該規例第6(3)(a)(ii)條".....確保公契.....獲遵守"一語，修改為".....作出合理的努力，確保有關公契.....獲遵守"。

194. 對於第三者風險保險的保單應否涵蓋附於或懸掛於建築物公用部分的僭建物，委員亦意見分歧。部分委員(包括涂謹申議員、何俊仁議員、周梁淑怡議員、劉健儀議員及劉慧卿議員)認為，強制法團購買的保險應涵蓋該等僭建物，理由是此做法可給予第三者更大的保障，而保費增加可鼓勵有關業主考慮拆除他們的僭建物。然而，蔡素玉議員及王國興議員持不同意見。他們認為，強制規定法團就僭建物投購保險，以保障那些純粹為了自用而搭建僭建物的業主，實有欠公平。

195. 政府當局強烈認為不應規定法團投購涵蓋僭建物所涉及的法律責任的第三者風險保險，主要原因如下 ——

- (a) 此做法意味着政府容許僭建物存在；
- (b) 由於僭建物受保單"保障"，因此會間接鼓勵僭建物繼續存在；及
- (c) 較高的保費意味着風險低的業主須補貼風險高的業主，對妥善管理的大廈和單位並無附有僭建物的業主並不公平。

196. 政府當局亦表示，在不少個案中，儘管有關的僭建物附於或懸掛於建築物的公用部分，但法庭在若干個案中裁定，建築物的法團無須就有關僭建物所引起的申索負責，因為引致意外的僭建物是專供個別業主及／或有關佔用人使用的，而且即使有關僭建物附於建築物的公用部分，本身亦不屬建築物的公用部分。

197. 政府當局又指出，根據第41(ca)條訂立的規例草擬本可訂明為遵從新訂第28條而訂立的保單所需和無需涵蓋的法律責任。至於法團的第三者風險保險應否涵蓋僭建物所涉及的法律責任的問題，應在該規例而非主體條例中處理。

198. 部分委員(包括劉慧卿議員及涂謹申議員)表示不同意政府當局就不把僭建物納入該規例的涵蓋範圍所提出的論點，但法案委員會並未就此事達成任何一致意見。

199. 部分委員認為，就在建築物公用部分發生的死亡或受傷事故而向法團提出的申索，多數不會與石棉有關。因應委員的建議，政府當局答允在日後訂立的規例中，加入一項摒除石棉事故的條文。

200. 然而，李國英議員關注到，法團聘用的僱員(例如維修人員)為建築物進行例行維修工作期間，若在建築物的公用部分發生與石棉有關的死亡或受傷事故，致使法團被提出申索，該等申索是否在僱員補償保險的涵蓋範圍之內。政府當局告知法案委員會，由石棉引致的一種常見疾病是肺塵埃沉着病，而根據《肺塵埃沉着病(補償)條例》(第360章)，任何人患有肺塵埃沉着病均可向肺塵埃沉着病補償基金申索補償。至於其他個案，若是與石棉有關的死亡或受傷事故，相關的僱員申索會在僱員補償保險的涵蓋範圍之內。

民政事務局局長轉授權力和職責

201. 條例草案擬修訂《公職指定》(第1章，附屬法例C)，賦權民政事務局局長將《建築物管理條例》授予的權力和職責轉授給其他公職人員，以方便有關的轉授程序。

202. 部分委員(包括涂謹申議員及余若薇議員)質疑有否需要把由民政事務局局長轉授權力和職責的範圍定得如此廣泛，因為若干權力應由民政事務局局長親自行使，例如第40B條所訂的委任建築物管理代理人的權力。

203. 經考慮委員所關注的問題，政府當局同意撤回條例草案所載的這項建議，並會為此動議修正案，刪除條例草案第4部。

業主之間的通訊

204. 部分委員關注到，某些大廈曾發生經理人或現任管委會採取措施，禁止業主之間就大廈管理方面的事宜(例如業主成立法團或選舉管委會)通訊的事件。他們認為，政府當局應考慮訂明經理人及／或現任管委會有法定責任讓業主之間可就大廈管理方面的事宜通訊，例如透過派發單張到各住戶的信箱或在建築物的公用部分張貼告示。涂謹申議員建議，如有某位業主發出任何單張／信件，應規定經理人及／或現任管委會須以標準通函通知各業主，並註明發出單張／信件的主人的名字；另外，亦應讓業主決定他們是否希望收到該單張／信件。

205. 然而，部分其他委員認為，這方面的基本原則是經理人及／或現任管委會應確保來自不同來源的資料會得到同等和公平的對待，並且讓業主有權選擇他們是否希望收到有關資料。當局只須在《建築物管理條例》中訂明這項一般原則，而無須在法例中指明各項實際安排的細節。他們又指出，訂明這項法定責任會產生如何界定可容許的通訊內容的問題。

206. 涂謹申議員建議，除非業主大會通過決議明確禁止某一通訊渠道，否則經理人應容許各種通訊渠道。陳偉業議員建議規定經理人不得不合理地禁止或限制業主之間就大廈管理方面的事宜通訊，並須確保業主及法團／業主委員會就該等事宜與其他業主通訊時，享有同等權利。政府當局對該等建議有所保留，因為這會削弱經理人妥善管理建築物公用部分的權責。

207. 政府當局建議在附表7加入新訂的第9段，規定經理人須就業主之間因應大廈管理方面的事宜通訊的渠道諮詢法團；若沒有設立法團，則諮詢業主委員會。政府當局解釋，有關建議是為了確保經理人會就該等事宜妥為諮詢業主。

208. 然而，涂謹申議員及陳偉業議員關注到，有關決定可能有負面效果，令經理人再無法行使任何酌情權，而必須採納業主委員會的決定，這未必符合所有業主的最佳利益。劉慧卿議員表示不滿，因為擬議新訂的第9段未能解決有關問題，就是部分業主由於受到其物業的經理人或法團施加的不公平限制，而被剝奪從外間人士(例如其所屬地區的民選議員)收取資訊的機會。她認為該擬議新訂段落涵蓋的範疇過於狹窄，因為相關範疇只涵蓋"與大廈管理有關的事宜"。但王國興議員認為，個別業主應有權決定他們想收取甚麼資訊，以及向經理人作出指示，禁止該類資訊被投入其信箱內。

209. 經考慮委員的意見後，政府當局同意動修正案，訂明經理人須在法團的業主大會上，就業主之間因應大廈管理方面事宜的通訊渠道諮詢法團，並採用法團就此所決定的做法。

法團的借款權

210. 委員察悉，賦權法團代表那些欠款的業主向政府借款以進行法定工程的建議，已載於當局在2003年就建議修訂《建築物管理條例》發出的諮詢文件內。據政府當局所述，雖然這項建議的原則在公眾諮詢進行期間大致上獲得市民支持，但亦有人對法團可能濫用權力表示憂慮，而假若欠款的業主沒有還款，政府亦可能要承受重大風險。此外，政府當局在研究這項建議時，亦遇到各種問題和困難。該等困難主要源於制訂法團行使借款權的程序、為有關業主設立的上訴機制，以及就有關業主的物業發出押記令，作為政府貸款抵押的機制。結果，條例草案並無納入這項建議。

211. 然而，政府當局告知法案委員會，在《消防安全(建築物)條例》於2002年制定時，當局曾同意在修訂《建築物管理條例》中關於法團借款權的規定之前，不會實施《消防安全(建築物)條例》的條文。因此，條例草案沒有納入這項建議，會對《消防安全(建築物)條例》的實施構成影響。經與有關政策局／部門磋商後，政府當局定出關於賦權法團代表欠款的業主向政府借款以進行法定修葺工程的建議。

212. 政府當局建議在《建築物管理條例》中加入一項新條文，賦權法團代表那些沒有或拒絕分擔費用的業主向政府借款，以履行就有關法團管理的建築物的拆卸、改建、修葺或改善工程發出的法定指示、通知或命令；同時，亦在條例草案中增訂附表，列明法團代表欠款的業主向政府借款，以及就欠款業主的物業權益在土地註冊處簽立和登記押記的條件及程序。

213. 委員普遍明白有關建議有其優點，就是一旦有部分不負責任的業主拒絕支付其應分擔的工程費用，有關建議可讓法團根據就其建築物的拆卸、改建、修葺或改善工程發出的法定指示、通知或命令，適時進行各項所需的工程。鑒於條例草案並無納入有關建議，委員要求政府當局就有關建議諮詢大廈管理專業團體。法案委員會亦致函曾提交意見書的團體及個別人士，邀請其就有關建議提出意見。

214. 政府當局其後告知法案委員會，雖然專業團體對有關建議並無強烈異議，但就實施擬議計劃提出了各種關注。另一方面，多個法團協會對該項建議則表示強烈保留。應法案委員會邀請提供意見的大部分團體及個別人士，普遍反對有關建議。

215. 政府當局向法案委員會解釋，擬議借款權計劃雖然可行，但由於該計劃甚為複雜，對法團不一定有很大幫助。此外，除了屋宇署管理的樓宇安全貸款計劃外，香港房屋協會和市區重建局近年亦推出了多項貸款及資助計劃，協助合資格的法團和業主進行修葺工程。

216. 法案委員會曾與保安局、消防處及屋宇署的代表，討論消防處為便利實施《消防安全(建築物)條例》而採取的措施，以評估不實施擬議借款權計劃的影響。委員察悉，該等便利化措施包括制訂按樓齡分階段實行有關規定的時間表、視乎樓宇結構靈活執行有關規定，以及為業主提供多項財政和技術支援計劃，讓他們進行所規定的工程。經考慮後，委員對於政府當局決定不在條例草案中納入擬議借款權計劃並無異議。

217. 政府當局其後就決定撤回在條例草案中納入擬議借款權計劃，以及計劃在2007年7月1日實施《消防安全(建築物)條例》(第572章)諮詢保安事務委員會。保安事務委員會對政府當局的計劃並無異議。

在獨立屋宇所組成的屋苑(下稱"獨立屋宇屋苑")成立法團

218. 委員普遍認為應透過在《建築物管理條例》或一項新的法例中訂定條文，設立機制讓獨立屋宇屋苑的業主成立組織，或把若干權力賦予該等業主，以便他們管理獨立屋宇屋苑的公用部分／設施。他們強調，剝奪康樂園等獨立屋宇屋苑的業主成立法團以管理其物業的權利，並不公平。

219. 政府當局向法案委員會解釋，《建築物管理條例》旨在提供一個機制，讓擁有不可分割業權份數的多層大廈業主成立法團，從而促進該等大廈的管理。這個宗旨可在《建築物管理條例》第2條所載"業主"一詞的定義中反映出來。在《建築物管理條例》下獨立屋宇屋苑的業主難以成立法團的法律問題，源於該類屋苑的公契通常沒有向業主分配任何不可分割業權份數。獨立屋宇屋苑的業主是每個分段的唯一擁有人，但並非整個屋苑的共同擁有人。政府當局又告知法案委員會，根據律政司的意見，按照其他基準分配的業權份數，無論是按照每名業主擁有的可分割業權份數數目，或是每名業主的獨立屋宇的樓面總面積，或是每名業主繳付的管理費而分配的業權份數，均不會視作不可分割業權份數。這種分配業權份數的方式亦不會令獨立屋宇屋苑的業主，成為《建築物管理條例》所界定的"業主"。

220. 法案委員會曾考慮不屬法案委員會委員的湯家驊議員就《建築物管理條例》提出的一套修正案，包括就"業主"的定義及釐定業主的業權份數提出的修正案，以便在不可分割業權份數以外提供另一基準，讓獨立屋宇屋苑的業主成立法團。

221. 政府當局指出，雖然多層大廈的公用部分通常由大廈各個單位的業主共同擁有，但獨立屋宇屋苑內所謂的"公用部分"，仍屬發展商的私人物業。有鑒於此，即使獨立屋宇屋苑內個別獨立屋宇的業主成立法團，該法團亦不能履行法團的基本職責，亦即管理及維修公用部分(《建築物管理條例》所指的公用部分)，因為此舉可能等同侵犯發展商的業權。

222. 政府當局亦懷疑，鑒於獨立屋宇屋苑各分段(或獨立屋宇)的面積差距甚大，加上獨立屋宇屋苑內可能建有獨立屋宇及多層大廈，因此除非公契有所訂明，否則要業主之間根據湯家驊議員提出的建議，就釐定本身的業權份數的基準(不論是以業主擁有的分段數目、其所擁有的分段面積，還是業主人數等計算)達成共識，將會極為困難。

223. 委員普遍承認，獨立屋宇屋苑的業主根據《建築物管理條例》成立法團未必可行。然而，他們認為政府當局應考慮透過在《建築物管理條例》或一項新的法例中訂定條文，設立機制讓獨立屋宇屋苑的業主成立委員會，以便他們在管理該類屋苑的公用部分／設施方面有較大的決定權，即使該擬議委員會未必需要具有與根據《建築物管理條例》成立的法團相同的權力和職能。

224. 政府當局指出，在現行法律架構下，成立上述擬議的非法定委員會，不會令有關業主對獨立屋宇屋苑的公用部分／設施有任何管理控制權。若政府當局試圖藉修訂法例賦權該等委員會，使該等委員會可在管理方面擔當一定角色，這會等同侵犯私人業權，因而須向有關發展商作出賠償。再者，鑒於有關建議相當複雜，當局亦需要較多時間進行廣泛諮詢和討論。

225. 經考慮政府當局的意見後，委員同意，法案委員會在是次立法工作中，不會研究與在獨立屋宇屋苑成立法團有關的事宜，理由是成立擬議的非法定委員會對獨立屋宇屋苑的業主未必有用，而就此事作進一步討論，會嚴重耽延條例草案通過的時間。應法案委員會的要求，政府當局答允與有關各方磋商，繼續處理此事，並會向民政事務委員會作出匯報。

修訂公契條文的機制

226. 委員普遍認為應在《建築物管理條例》下設立機制，糾正對業主不公平的公契條文，例如不可分割業權份數及管理份數在業主與發展商之間分配不公的情況(發展商可能擁有大量不可分割業權份數，但只須繳付小額管理費)。他們認為當局應設立機制，按照業主各自擁有的不可分割業權份數，在業主之間重新分攤各人所須繳付的管理費。

227. 政府當局解釋，就公契作出的任何修訂，均難免會影響締約各方的權利和責任。舉例而言，重新分配不可分割業權份數或管理份數很可能會對某一群業主有利，但卻會損害另一群業主的利益。這可視為對業主的業權有所影響。據政府當局所述，雖然按照不可分割業權份數重新分攤管理費的建議，不會終絕業主就其業權份數所享有的一切法律權利，但很可能會被視為"干預"／"控制"財產，因而須符合"公正平衡"的驗證準則，即這樣做能否在社會整體利益的需要與保障業主權利的需要兩者之間取得公正平衡。權益受影響的人士亦可能會根據《基本法》第六條和第一百零五條以保障財產權為理由，強烈反對這項建議。

228. 政府當局告知法案委員會，當局不會在《建築物管理條例》中加入條文，強制重新分攤現有建築物的管理費。然而，政府當局明白不少舊公契的條文對業主進行其建築物(例如擁有超過一份公契的建築物)的管理及維修工作造成困難。政府當局答允與有關各方磋商，繼續處理此事，並會向民政事務委員會作出匯報。

229. 然而，涂謹申議員認為，儘管應恪守尊重私人合約的原則，但政府當局應繼續研究在《建築物管理條例》下設立機制，讓業主可向法庭申請重新分攤完全不公平的管理費。

設立樓宇事務審裁處

230. 委員普遍認為有需要設立樓宇事務審裁處。他們建議政府當局考慮設立強制性調解機制，以便處理若干類別的大廈管理糾紛，例如只涉及個別業主或小量金錢的糾紛，又或屬於某些性質的糾紛，例如與漏水、滋擾或侵權個案有關的糾紛。部分委員又建議，建議設立的樓宇事務審裁處亦應一併處理因建築物管理糾紛而引起的誹謗案件。

231. 政府當局告知法案委員會，房屋及規劃地政局在進行"樓宇管理及維修公眾諮詢"時，已就成立樓宇事務審裁處諮詢公眾。民政事務總署現正與房屋及規劃地政局(就成立建議的樓宇事務審裁處方面)討論如何最有效地推動法團和業主進行調解的事宜，而司法機構亦會參與這方面的討論。政府當局亦已就擬議審裁處的職權範圍，向房屋及規劃地政局轉達委員的建議，以供考慮。

232. 作為一項相關事宜，部分委員認為土地審裁處應對大廈管理事宜具有專有審判權，並應在土地審裁處實施一些快速的簡易法律程序，處理較簡單的個案，例如關於申請命令以強制法團或經理人提供紀錄或文件副本的個案。政府當局答允與司法機構共同研究此事。鑒於有關建議的複雜性及對法律程序的影響，委員同意不在是次立法工作中進一步研究此事。

對物業管理公司的規管

233. 部分委員認為應就物業管理行業訂立規管制度，以便更有效地保障業主權益。政府當局告知法案委員會，當局現正分兩階段進行關於引入物業管理行業規管制度的可行性研究。首階段的研究主要探討本港物業管理行業目前的情況、外地規管物業管理公司的方式，以及本港其他可作比較的行業／專業的規管制度。首階段的研究大約會在2007年6月結束，政府當局之後會向民政事務委員會匯報研究結果。

234. 在政府當局的建議下，委員同意在是次立法工作中不再研究此事。然而，他們提出了下列建議，供政府當局考慮 ——

- (a) 在規管制度下應按物業管理公司的規模，對物業管理公司實施不同程度的規管；
- (b) 若引入擬議規管制度，應把該制度與保安及護衛業的現有規管制度互相結合，以免同時提供保安和物業管理服務的物業管理公司需要申領兩個牌照；及
- (c) 應規定物業管理公司投購責任保險，以便在該等公司清盤時保障業主。

條例草案的生效日期

235. 政府當局原先建議在條例草案生效之後12個月實施新的採購規定，使法團及經理人有足夠時間熟悉各項新條文。經再度考慮後，政府當局計劃在條例草案獲通過後約3個月，在憲報公布此項修訂條例的各項條文(與法團第三者風險保險有關的條文除外)開始生效，理由如下——

- (a) 業主及經理人在諮詢期內已清楚知道新的採購規定；
- (b) 擬議條文會改善現有機制，故應盡快(亦即在其他條文生效當天)實施，以保障業主的利益；及
- (c) 3個月的時間應足夠讓公眾人士了解各項新條文。

236. 委員對於政府當局的計劃並無異議。

修訂條例的實施(在條例草案制定成為法例後)

237. 除了《建築物管理條例》新訂第28(2)條(尚未生效)對法團不遵從就建築物的公用部分投購第三者風險保險的規定，施加刑事法律責任外，《建築物管理條例》現時只有另外9項條文訂有罰則。委員關注到在沒有訂立罰則條文的情況下，如何執行《建築物管理條例》的擬議新條文。

238. 政府當局解釋，當民政事務處前線人員注意到涉嫌違反《建築物管理條例》規定的個案後，他們會提醒有關法團的管委會留意有關問題。大部分因未有遵行《建築物管理條例》而引起的糾紛和投訴，均源於對法例規定有所誤解。在修訂條例草案獲通過成為法例後，現時《建築物管理條例》中很多不明確的地方將會獲得釐清。管理大廈是業主本身的責任，業主之間的爭拗最好是通過業主會議解決。此外，《建築物管理條例》第45條和附表10賦權業主把其個案提交土地審裁處尋求裁決，以及尋求民事補救。在過往的一些案例中，法庭曾命令管委會主席召開業主會議，討論業主關注的事項。違反該項法庭命令即屬藐視法庭，最終可被判處監禁。

239. 政府當局告知法案委員會，在條例草案獲制定成為法例後，當局會發出一套關於委出管委會的問題和答案，以及一份會議通告的樣本，當中會載有甚麼才會被視作有效的委託書的詳細指引，供法團和業主參考。

240. 法案委員會建議，民政事務委員會應安排討論與實施修訂條例有關的事宜。部分委員要求政府當局在發出載有各項問題和答案及相關指引的宣傳小冊子前，應向該事務委員會提供全套文件。

241. 委員認為，《建築物管理條例》是一項相當複雜的法例，當中的條文以非常技術性的方式撰寫，因此業主難於明白條文，以及在

其大廈的日常管理工作中依循各項法定規定行事。委員認為，各個民政事務處的地區大廈管理聯絡小組的職員應在管理物業方面，向業主提供更多協助。

242. 政府當局告知法案委員會，在接獲出席業主會議的邀請後，負責的聯絡主任會與管委會的主席或秘書商討，以確定業主會議的議程是否載有任何可能會引起爭議的項目。為成立法團而召開的業主會議會獲得優先處理，因為成立法團涉及技術性問題，而聯絡主任亦會出席該等會議。若有關建築物是一個大型發展項目，有數百／數千名業主出席業主會議，負責的聯絡主任亦會出席業主會議。除了聯絡主任外，民政事務處亦聘請了社區幹事進行與大廈管理事宜有關的各項工作。該等社區幹事會參加範圍涵蓋成立法團、大廈管理與維修及《建築物管理條例》的基本知識的訓練課程。

243. 委員認為，民政事務處的職員應提供更多支持及擔當積極的角色，在關於舉行業主會議的事宜方面，例如決定委託書是否有效及委出管委會的程序，向業主提供意見。他們又認為政府當局應為在各區大廈管理的職務調配足夠人力資源。

委員會審議階段修正案

244. 除了上文各段所載的修正案外，政府當局亦會就條例草案動議作出下列技術性修正 ——

- (a) 修正條例草案第33(e)條(修訂新訂的第28(6)條)的英文本，以"the treasurer"代替"The treasurer"；及
- (b) 修正條例草案第32(2)條的英文本，以"termination"代替"determination"。

245. 法案委員會對該等修正案並無異議。

恢復二讀辯論的日期

246. 在政府當局動議各項修正案的前提下，法案委員會支持在2007年4月25日恢復條例草案的二讀辯論。

政府當局採取的跟進行動

247. 政府當局已作出下列承諾 ——

- (a) 土地註冊處處長會擬備一份表格範本，以方便業主為召開委出管委會的會議的目的而委任召集人(第27段)；
- (b) 因應法團在遵行有關委任代表的新規定方面的實際經

驗，考慮可否把該等新規定延伸至適用於業主會議，並向民政事務委員會匯報此事的發展(第53段)；

- (c) 向法團和業主發出詳細的行政指引和指示，讓他們得知如何遵守有關委任代表的新規定 (第65段)；
- (d) 發出行政指引，說明給予業主有關法律程序的通知應包括何種詳細資料(第145段)；
- (e) 就新的採購規定制訂全面計劃(包括提供足夠人力資源進行廣泛的宣傳計劃)，以及在條例草案通過後發出顯淺易明的指南(第158段)；
- (f) 在《建築物管理(第三者風險保險)規例》生效後，研究有關把投購第三者風險保險的強制性規定的適用範圍，擴及業主委員會和經理人的事宜(第183段)；
- (g) 與有關各方磋商，研究與在獨立屋宇屋苑成立法團有關的事宜，並會向民政事務委員會匯報研究結果(第225段)；
- (h) 與有關各方磋商，跟進有關透過立法方式設立修訂公契條文的機制的事宜，以方便有效地進行大廈管理及維修工作，並會向民政事務委員會匯報此事的進一步發展(第228段)；及
- (i) 向民政事務委員會匯報關於引入物業管理行業規管制度的可行性的首階段研究的結果(第233段)。

民政事務委員會採取的跟進行動

248. 法案委員會建議民政事務委員會應跟進下列事宜 ——

- (a) 政府當局就新的採購規定制訂的全面計劃(包括提供足夠人力資源進行廣泛的宣傳計劃)(第158段)；及
- (b) 與實施修訂條例有關的事宜，包括政府當局就各項新條文提供一套載有各項問題和答案及相關指引的宣傳小冊子的事宜(第240段)。

諮詢內務委員會

249. 法案委員會曾於2007年4月13日諮詢內務委員會，並獲內務委員會支持在2007年4月25日立法會會議席上恢復條例草案的二讀辯論。

立法會秘書處
議會事務部2
2007年4月20日

《 2005年建築物管理(修訂)條例草案 》委員會

委員名單

主席 涂謹申議員

委員 何俊仁議員
吳靄儀議員
周梁淑怡議員, GBS, JP
曾鈺成議員, GBS, JP
劉健儀議員, GBS, JP
劉慧卿議員, JP
蔡素玉議員, JP
鄭家富議員
石禮謙議員, JP
陳偉業議員
余若薇議員, SC, JP
王國興議員, MH
李國英議員, MH, JP
梁家傑議員, SC
梁國雄議員
劉秀成議員, SBS, JP
譚香文議員

(總數：18名議員)

秘書 戴燕萍小姐

法律顧問 林秉文先生

日期 2006年10月12日

《2005年建築物管理(修訂)條例草案》委員會

曾向法案委員會提交意見的團體／個別人士的名單

I. 專業及與物業管理有關的團體

香港物業管理公司協會

匯秀企業有限公司

英國特許房屋經理學會亞太分會

香港保險業聯會

房屋經理註冊管理局

香港房屋協會

香港建築師學會

香港會計師公會

香港房屋經理學會

香港地產行政學會

香港測量師學會

香港律師會

地下鐵路公司

物業管理行政及文職人員協會

香港地產建設商會

太古地產

太古城物業管理有限公司

市區重建局

II. 業主立案法團／業主委員會及業主組織

元朗區關注大廈管理協會

保護業主物業管理權益協會

金源樓業主協會

太安樓業主協會

長洲街坊會

康樂園業主聯誼會

美孚新邨居民聯會

香港業主會有限公司

華明邨的居民

夾屋大聯盟

富榮花園業主立案法團

芊紅居業主立案法團

錦豐園業主立案法團

美孚新邨第六期業主立案法團

德田邨業主立案法團

業主委員會主席陳世楠先生

海怡半島業主委員會委員尹錦章先生

一群運通洋樓的苦業主及一群平愛大廈的苦業主

鑽石山鳳鑽邨的一群業主

III. 地區組織及區議會／分區委員會委員

西貢區議會

沙田區議會

深水埗區議會

灣仔區議會

油尖旺區議會

觀塘中分區委員會委員陳滿棠先生

元朗區議會議員陳惠清女士

藍田分區委員會委員陳奕華先生

屯門東南分區委員會委員黎文志先生

油尖旺區議會議員林浩揚先生

觀塘西分區委員會委員劉福餘女士

沙田區議會議員羅光強先生

沙田區議會議員梁志偉先生

葵青區議會吳劍昇議員辦事處

藍田分區委員會委員黃鍵鴻先生

屯門西北分區委員會委員王佐基先生

南區區議會議員楊小壁女士

離島區議會議員容詠嫦女士

IV. 政黨／政團及其他

民主建港協進聯盟

民主黨

港九勞工社團聯會

V. 個別公眾人士

陳榮俊先生

張李裕根女士

張賢範先生

趙漢禮先生

Grace CHUNG女士

韓炳基先生

許仲誠先生

葛美萍女士

郭湯玉玉女士

黎文志先生

梁志強先生

C. T. LO先生

勞耀光先生

司徒健女士

黃傑先生

黃成光先生

WONG Siu-wah先生

黃傑先生

YIP Ming先生