

《2000年建築物管理(修訂)條例草案》
法案委員會參考資料

《建築物管理條例》(第 344 章)

前言

《2000年建築物管理(修訂)條例草案》法案委員會在三月二日召開第二次會議。會上政府答允就數事項提供資料或回應。現列明如下：

資料提供

2. 我們於三月三日已將下列文件的副本交予給法案委員會秘書 -

- (a) 土地審裁處案件 BM No. 87 of 1997 於一九九七年十月二十一日頒發的裁決書；
- (b) 民政事務局局長於一九九九年六月二日就張永森議員提問的回答；
- (c) 地政總署法律諮詢及田土轉易處通令 41 號(大廈公契草擬指引，內含計算不可分割業權分數計算方法的指引。)

其他資料

3. 表列舉例說明如何計算業主人數 - 請見附表 1。

4. 黃宏發議員有關委派代表投票及會議通知期的建議 - 黃議員建議就條例草案第 3(b) 所作的委任代票投票書，應是有限制的委任，即是該等委任投票代表只能就特定議程項目投票，而非無限制地全權代表委派代表的業主。我們認為參照公司法，委派他人代表的業主應有權自行決定其所委派代表的權限。如該等業主完全信任他所委派的代表，我們認為不需以法例限制委派代表的業主的決定。至於黃議員另外建議法團重大事項會議的通知期應由 14 日延長到 21

日，我們認為現時的 14 日規定實行多年，行之有效。實例經驗顯示 14 日的通知期是適當的。在此情況下，似無必要修訂條例以 21 日通知取代。在大廈管理實際運作方面，業主會議開會通知於建築物當眼處展示及派發信箱內。一般來說，14 日通知已提供足夠時間讓業主準備出席會議。

5. 關於《建築物管理條例》第 39(b)條分配不可分割業權分數的方法 - 委員們查詢第 39(b)條以何種基礎分配業主的不可分割業權分數。就此問題，我們需要作較深入的研究。我們會稍後另行回應。

民政事務局
二零零零年三月

計算業主人數範例

附件 1

擁有業權或委任代表方式	例如	計算方法	有關的《建築物管理條例》條文	參考案例
各業主共同擁有 1 個單位	3 人共同擁有 1 個單位	無論有多少名擁有業權的業主，只算 1 個業主	附表 3 第 1(2)、第 5(a)及第 5(b)條；附表 8 第 11 條；草案建議的第 3(3)條及第 40C(3)(a)條	土地審裁處案例 U Wai Investment Co. Ltd. et. al. v.s. Au Kok Tai, et. al. (BM No. 80 of 1997)
1 名業主擁有多個單位	尚未將所有持有單位出售的發展商或 1 人擁有 35 單位	算 1 個業主(如法例規定計算業主人數) 算不可分割業權的份數(如法例規定計算業權分數)	同上(有關業主人數百分比)	同上
1 人獲多名業主委派代表投票或出席	1 人獲 100 名業主委派代表	在計算法定人數算 100 個業主 在投票方面，如規定是出席業主的大多數票可通過決議，算 100 個業主		
多人獲多名業主委派代表出席	35 人總共獲 100 名業主委派代表	在計算法定人數算 100 個業主 在投票方面，如規定是出席業主的大多數票可通過決議，算 100 個業主		