

修訂《建築物管理條例》。

由立法會制定。

1. 簡稱及生效日期

(1) 本條例可引稱為《2000 年建築物管理（修訂）條例》。

(2) 本條例自民政事務局局长以憲報公告指定的日期起實施。

2. 釋義

《建築物管理條例》(第 344 章) 第 2 條現予修訂，在 "工作守則" 的定義中，廢除 "而" 而代以 "不時"。

3. 管理委員會的委任

第 3 條現予修訂——

(a) 在第 (2) 款中，在 "根據" 之前加入 "除第 (3) 款另有規定外，"；

(b) 加入——

"(3) 如建築物的公契是於《2000 年建築物管理（修訂）條例》(2000 年第 號) 第 3 條生效之後簽立的，則即使該公契有任何相反的規定，在有達到不少於業主人數 10% ("會議法定人數") 的業主出席的業主會議上，親自出席或委派代表出席投票的業主可藉多數票通過的決議委任管理委員會；在確定是否達到會議法定人數時，獲業主委派就該決議投票的代表，須視作出席會議的業主計算。"。

4. 會議通知及在會議上的投票

第 5(3)(b) 條現予修訂，廢除 "英文報章及一份中文"。

5. 法團的職責及權力

第 18 條現予修訂——

(a) 廢除第 (2)(d) 款；

(b) 加入——

"(2A) 在不損害第 (1) 及 (2) 款的一般性的原則下，法團在根據本條履行其職責及行使其權力時，須顧及根據第 44(1) 條發出的工作守則並以該等守則為指引。"。

6. 法團帳目

第 27 條現予修訂——

(a) 廢除第 (1A) 款而代以——

"(1A) 除非法團是就不多於 50 個單位的建築物而成立的，否則為某期間製備的第 (1) 款所提述的收支表及資產負債表，須由法團聘請並藉業主大會通過的決議所批准的會計師審計，該會計師須證明該收支表及資產負債表乃法團在該期間內財務往來的真實及恰當紀錄，而他可附加他認為適當的附帶聲明 (如有的話)。"；

(b) 在第 (3) 款中，廢除 "罰款\$2,000" 而代以 "第 5 級罰款"。

7. 取代條文

第 28 條現予廢除，代以——

"28. 有關保險的責任

(1) 法團須代表法團本身以及有關建築物的佔用人及業主，就該建築物及其各部分（包括公用部分及該法團的財產）與保險公司訂立符合為本條的施行而訂明的規定的第三者風險保險單，並須保持該保險單有效。

(2) 如第 (1) 款遭違反，管理委員會的每名成員即屬犯罪，一經定罪，可處第 5 級罰款，但如他證明——

(a) 該罪行既非在他同意亦非在他縱容下犯的；及

(b) 他已盡了在有關情況下應盡的一切努力以防止犯該罪行，即可以此作為免責辯護。

(3) 法團可代表法團本身以及有關建築物的佔用人及業主，為該建築物的公用部分及該法團的財產向保險公司投購火險及其他保險，並保持各項保險有效，保額則以能使該等公用部分及財產恢復原狀所需款額為準。

(4) 凡法團已根據本條與保險公司訂立任何保險單，管理委員會須准許主管當局、獲授權人員、租客代表、佔用人、業主、已登記承按人或獲佔用人、業主或已登記承按人就此以書面妥為授權的人，在任何合理時間查閱該保險單及就該保險單而支付的保費的收據。

(5) 凡第 (4) 款所提述的人（主管當局及獲授權人員除外）要求法團向其提供保險單及就該保險單而支付的保費的收據的副本，則司庫在管理委員會所釐定的合理的副本費支付後，須向該人提供該等副本。

(6) 主管當局或獲授權人員如要求法團向其提供第 (5) 款所提述的副本，則司庫須免費向其提供該等副本。

(7) 在本條及第 41 條中，"保險公司" (insurance company)——

(a) 指根據《保險公司條例》(第 41 章) 第 8 條獲授權經營保險業務的保險人，亦指根據該條例第 61(1) 或 (2) 條被當作獲如此授權經營保險業務的保險人；

(b) 指在英國稱為 Lloyd's 的承保人組織；及

(c) 指保險業監督認可的承保人組織。"

## 8. 不當使用 "業主立案法團" 字句的罰則

第 35 條現予修訂，廢除 "罰款\$5,000" 而代以 "第 3 級罰款"。

## 9. 虛假的陳述或資料

第 36 條現予修訂，廢除 "罰款\$5,000" 而代以 "第 3 級罰款"。

## 10. 主管當局或獲授權人員的權力

第 40A(2) 條現予修訂，廢除 "罰款\$10,000" 而代以 "第 4 級罰款"。

## 11. 加入條文

現加入——

### "40B. 主管當局命令委任建築物管理代理人

(1) 凡主管當局覺得任何有管理委員會的建築物有下述情況——

(a) 該建築物在當其時是沒有人管理的；

(b) 其管理委員會於任何要項上在相當程度上沒有履行第 18 條所訂的法團的職責，包括（但不限於）該條第 (2A) 款所訂的須顧及工作守則及以工作守則為指引的職責；及

(c) 其佔用人或業主因 (a) 及 (b) 段提及的情況而處於或可能處於危險境況，

則主管當局可命令該管理委員會必須在該命令所指明的合理期間內，委任建築物管理代理人管理該建築物。

(2) 凡管理委員會無合理辯解而沒有遵從根據第 (1) 款作出的命令，管理委員會的每名成員即屬犯罪，一經定罪，可處第 5 級罰款，如屬持續的罪行，則可就罪行持續期間的每一天，另處罰款\$1,000，但如他證明——

- (a) 該罪行既非在他同意亦非在他縱容下犯的；及
  - (b) 他已盡了在有關情況下應盡的一切努力以防止犯該罪行，
- 即可以此作為免責辯護。

(3) 在本條及第 40C 及 40D 條中，"建築物管理代理人" (building management agent) 指從主管當局不時編製並在憲報上刊登的從事建築物管理業務的人的名單中委任的人。

#### 40C. 審裁處命令委任建築物管理代理人

(1) 凡審裁處應主管當局提出的申請而覺得任何建築物有下述情況——

- (a) 儘管有根據第 4 條發出的命令，仍未有管理委員會根據第 3、3A 或 4 條獲委任，而且亦相當不可能會有管理委員會根據該等條文獲委任；
- (b) 該建築物在當其時是沒有人管理的；及
- (c) 主管當局信納該建築物的佔用人或業主因 (a) 及 (b) 段提及的情況而處於或可能處於危險境況，

則審裁處可命令名列該命令的業主必須在命令所指明的合理期間內召開業主會議，處理第 (2) 款所提述的事宜以管理該建築物。

(2) 第 (1) 款所提述的事宜順序為——

- (a) 考慮通過決議委任管理委員會管理該建築物，如認為適當的話，則通過該決議；
- (b) 如該決議不獲通過，則考慮通過決議委任建築物管理代理人管理該建築物，如認為適當的話，則通過該決議。

(3) 即使公契 (如有的話) 有任何相反的規定——

- (a) 如在為第 (2)(a) 款的目的召開的有達到不少於業主人數 10% ("會議法定人數") 的業主出席的業主會議上，親自出席或委派代表出席投票的業主以多數票通過贊成委任管理委員會的決議，則該款所指的決議委任管理委員會一事，須當作已完成；而就該會議而言，在確定是否達到會議法定人數時，獲業主委派就該決議投票的代表，須視作出席會議的業主計算；
- (b) 如有下述情況，則第 (2)(b) 款所指的決議委任建築物管理代理人一事，須當作已完成——

- (i) 在業主會議上以 (a) 段所描述的方式通過贊成委任建築物管理代理人的決議；或
- (ii) 在第 (i) 節所提及的決議因以下理由而不獲通過的情況下——

- (A) 票數不足多數票；或
  - (B) 出席會議的業主人數少於業主人數的 10%，
- 名列命令的業主直接委任建築物管理代理人。

#### 40D. 隨審裁處命令而委任的建築物管理代理人的權力

(1) 根據第 40C 條獲委任的建築物管理代理人，可進行任何與建築物管理有關的活動或

事務，包括（但不限於）在附表 7 中就經理人的活動或事務所提及的種類的活動或事務。

(2) 根據第 40C 條作出的命令可指示根據第 40C(2)(b) 條委任的建築物管理代理人，須按審裁處認為適當並在命令中指明的、關於該代理人進行關於有關建築物的管理的活動或事務的報酬、開支及其他方面的條款及條件擔任該職位，任期為一段由審裁處認為適當並在命令中指明的無限定或有限定的期間；而如此指明的報酬及開支，是各業主按照在該等報酬及開支應付時他們各自所佔的份數欠該代理人的債項。"

## 12. 訂立規例的權力

第 41 條現予修訂，加入——

"(ca) 法團就第三者風險、火險及其他風險與保險公司訂立保險單，以及就該等保險單而適用的條件及規定，包括（但不限於）以下事項——

- (i) 關於該等保險單的對法團及建築物的佔用人及業主具有約束力的條件及規定；
- (ii) 關於該等保險單的對保險公司具有約束力的條件及規定；
- (iii) 該等保險單中屬無效的條件；
- (iv) 保險公司須履行關於第三者風險的判法團及建築物的佔用人及業主敗訴的判決的責任；
- (v) 法團無力償債以及建築物的佔用人及業主破產對第三者的申索的影響；
- (vi) 法團解散對第三者的申索的影響；
- (vii) 防止保險公司對承保第三者風險的保險範圍施加限制；
- (viii) 關於最低投保額的條件及規定；
- (ix) 關於保險公司須備存的帳目的制度及須提交的申報表的條件及規定；
- (x) 第三者的責任；"

## 13. 工作守則

第 44(1) 條現予廢除，代以——

"(1) 主管當局可不時擬備、修訂及發出工作守則，就下述各項給予指導及指示——

- (a) 法團所需供應品、貨品及服務的取得，包括藉招標承投取得該等供應品、貨品及服務，以及有關的招標程序；
- (b) 法團須遵守和依循的管理及安全的標準及常規，包括關於下述各項的標準及常規——
  - (i) 建築物管理；
  - (ii) 建築物安全；
  - (iii) 消防安全；
  - (iv) 斜坡安全；
  - (v) 升降機及自動梯；及
  - (vi) 建築物公用部分的設施及其他裝置。"

## 14. 法團會議及其程序

附表 3 第 5 段現予修訂——

- (a) 將其重編為第 5(1) 段；
- (b) 加入——

"(2) 在確定是否達到會議法定人數時，按照第 4 段獲委任代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。”。

#### 15. 公契的強制性條款

附表 7 現予修訂，在方括號中，在 "34J" 之後加入 "、40D"。

##### 摘要說明

本條例草案的目的旨在修訂《建築物管理條例》(第 344 章) ("主體條例")，通過下述條文使建築物獲得有效的管理——

- (a) 草案第 3 條修訂主體條例第 3 條，規定業主可在為委任管理委員會而召開的會議中藉多數票委任管理委員會。而該會議的法定人數為不少於有關建築物的業主人數的 10%；
- (b) 草案第 4 條修訂主體條例第 5 條，第 5 條規定刊登關於為委任管理委員會而召開的業主會議的通知。經修訂的第 5 條規定只須在一份報章刊登該通知；
- (c) 草案第 5 條修訂主體條例第 18 條，並處理法團遵從工作守則的職責；
- (d) 草案第 6 條修訂主體條例第 27 條，規定多於 50 個單位的建築物的法團須聘請會計師審計其帳目；
- (e) 草案第 7 條廢除主體條例第 28 條，並加入條文對法團委予責任，規定法團為建築物的公用部分投購第三者風險保險；
- (f) 草案第 11 條加入條文，賦權主管當局 (即民政事務局局長) 在特定情況下命令管理委員會委任建築物管理代理人，如沒有管理委員會，則賦權土地審裁處在特定情況下命令該建築物的業主委任建築物管理代理人；所謂特定情況，是指建築物管理的狀況是低於有關建築物管理的工作守則所載的標準，或建築物的佔用人及業主處於危險或可能處於危險的境況；
- (g) 草案第 12 條加入條文，賦權行政長官會同行政會議就法團投購保險的事宜訂立規例；
- (h) 草案第 13 條修訂主體條例第 44 條，使主管當局可發出有關建築物的管理及維修的標準及常規的工作守則；
- (i) 草案第 14 條將條文加入附表 3 內，規定就決定是否達到會議法定人數的問題而言，業主所委任的代表 (無論他本身是否一名業主) 須作為獨立出席法團會議的一名業主計算。