

二零零四年三月四日會議

討論文件

立法會民政事務委員會

《建築物管理條例》(第 344 章)檢討工作小組委員會

目的

1. 《建築物管理條例》檢討工作小組委員會在二零零四年二月六日舉行會議，討論 CB(2)1193/03-04(01)號文件。會上，委員提出了若干意見。本文件旨在概述政府就有關意見所作出的回應。

委任管理委員會的程序

2. 政府曾建議修訂《建築物管理條例》(“條例”)第 3(2)條，訂明根據條例成立的管理委員會只可根據條例所載的規定委任(即由份數不少於 30% 的業主決議委任)，而非根據公契所載的規定委任。政府同時建議，應一概刪除條例附表 2(關於管理委員會的組織及工作程序)內有關公契的提述。有委員認為，上述之建議修訂對現行公契會有凌駕性。另外，有委員擔心地產發展商在擬訂新公契內有關委任管理委員會的條款時，會因應上述修訂建議，而特別指明新公契所提及的管理委員會是根據條例成立的同一組織。

3. 在 Siu Siu Hing 訴 土地註冊處(HCAL77/2000)一案中，法院裁定除非某大廈的公契特別指明該大廈的管理委員會乃根據條例第 3 條委任，否則公契所指的管理委員會並非條例所規定的管理委員會。換言之，根據法院的裁決，確實有兩類委員會存在：一類是條例所指的管理委員會；另一類則是根據公契的規定成立的任何業主委員會(不論名稱為何)。有關政策的原意並非要讓條例條文凌駕於公契條

文，而是要在條例中清楚訂明，只有按照條例的規定成立的管理委員會，才會獲承認為法律實體。凡根據條例成立的管理委員會，必須由業主按照法例所訂明的規定和程序成立，而只有以這方式成立的管理委員會，才可根據條例第 8 條在土地註冊處註冊。業主仍然有權根據公契的規定成立其他種類的委員會，例如業主委員會、屋苑委員會，甚或管理委員會(不論公契內的名稱為何)。因此，“凌駕於公契條文”的問題並不存在。

4. 儘管如此，上述建議如獲通過，確會令條例只適用於那些根據法例成立的管理委員會。根據土地註冊處的紀錄，在 7 000 個註冊法團當中，有 58 個是根據條例第 3(2)(a)條而成立的(即根據公契而非條例的規定成立)。為確保這 58 個管理委員會在修訂建議通過後仍然有效，我們在上一份文件中建議為這些管理委員會在條例內加入一項保留條文，訂明現屆管理委員會根據條例附表 2 第 5(1)段的規定於隔一次的業主周年大會上退職後，新管理委員會的組織及工作程序必須符合經修訂的附表 2 所載的有關規定。

5. 部分委員關注到，這些管理委員會未必有充分時間作好準備，以落實有關安排。我們在考慮委員的意見後，建議訂明這些管理委員在第二次隔年的業主周年大會上進行換屆時，才須符合條例的規定，以便給予他們多些時間準備。換句話說，這些管理委員會最少會有 36 個月、最多 60 個月的時間去遵守新規定。

6. 我們已徵詢律政司的意見，律政司認為有關建議是可行的。

7. 就擬訂新公契條款方面的問題，委員大可放心，我們一直與

地政總署轄下的法律諮詢及田土轉易處保持緊密聯絡。該處代表地政總署署長批核發展商所呈交的公契。根據同意書方案，大廈的公契如未獲該處批核，發展商便不能預售大廈的單位。在審批新公契時，該處會確保現時其通函所載的公契指引已獲遵行，而該處也會不時修訂及更新上述通函。修訂條文獲通過後，該處便會把適用的條文納入公契指引內。無論如何，現行公契指引第 1(a)段已訂明，公契內的條款不得與條例的條文有抵觸。因此，在條例第 3(2)條修訂後，如果業主擬成立法團，他們只須按照條例所訂明的規定和程序(而非公契)行事便可。

委任代表

委託書的標準格式

8. 我們在考慮委員的意見後，對建議的委託書格式作出以下修訂 —

委任代表的文書須按下列格式撰寫：

“ _____ 業主立案法團

我／我們， _____，居於 _____ (大廈地址及單位) _____，是上述大廈的業主，現委任 _____ 先生／女士(如他／她缺席，則由 _____ 先生／女士代替)代表我／我們出席 _____ 年 _____ 月 _____ 日舉行的大廈業主立案法團會議(周年大會或特別大會，視屬何情況而定)及其延會。

在 _____ 年 _____ 月 _____ 日簽署”

如欲容許獲委任的代表在會上投票贊成或反對決議，委任代表的文書須按下列格式撰寫：

“ _____ 業主立案法團

我／我們， _____，居於 _____(大廈地址及單位) _____，是上述大廈的業主，現委任 _____先生／女士(如他／她缺席，則由 _____先生／女士代替)代表我／我們出席 _____年 _____月 _____日舉行的大廈業主立案法團會議(周年大會或特別大會，視屬何情況而定)及其延會，並代我／我們投票。

在 _____ 年 _____ 月 _____ 日簽署

本表格用以*贊成／反對決議。

除非另有指示，否則獲委任的代表可作出他／她認為適當的表決。

* 刪去不適用者”

9. 委員認為法例所訂明的委託書格式，應讓業主無法再作修訂，以減少引起爭議的機會；經修訂的格式已顧及委員的意見。此外，我們已擬備兩款委託書格式，分別適用於兩種情況，即(a)獲委任的代表只可出席業主大會；(b)獲委任的代表可出席業主大會及投票。就第二種情況而言，我們須強調的是，除非業主已在表格上表明贊成或反對決議，否則獲委任的代表可作出他／她認為適當的表決。

應由誰決定委託書是否有效

10. 在上一份文件中，我們建議在條例內訂明，管理委員會主席應獲賦予權力，以決定有問題的委託書是否有效。不過，委員對這項建議有重大的保留。部分委員擔心主席可能會濫用權力，尤以當業主會議上表決的事項與解散管理委員會或終止主席的委任有關時為然。部分委員則認為，應賦權予整個管理委員會，而非僅僅一人。另有委員建議把這項工作交由獨立的第三方負責。

11. 考慮過委員的意見後，我們建議賦予管理委員會有關權力，以決定有問題的委託書是否有效。雖然業主及管理委員會有時或須尋求獨立意見，以助他們解決某些問題，但對於與大廈有關的事宜，畢竟要由業主自行決定。管理委員會是大廈全體業主的合法代表；委員會的成員均在業主會議上妥為選出。根據條例第 29 條的規定，條例授予法團的權力及委以的職責，須由管理委員會代表法團行使及執行。因此，由管理委員會決定委託書是否有效，是最適當不過的。不過，在召開會議討論有問題的委託書時，管理委員會仍須遵循條例附表 2 所載的法定程序。我們會提出修訂建議，落實有關安排。

徵求意見

12. 現請委員就上文所述的各項建議提出意見。

民政事務總署

二零零四年二月