

# 立法會 *Legislative Council*

立法會CB(2)3065/03-04號文件

檔 號：CB2/PS/2/00

## 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 最後報告

#### 目的

本文件旨在匯報《建築物管理條例》(第344章)檢討工作小組委員會的進一步商議工作，以及政府當局就修訂《建築物管理條例》所提出的建議。

#### 背景

2. 在2001年3月13日的民政事務委員會會議上，委員議決成立一個小組委員會，就有關改善《建築物管理條例》的建議與政府當局進行討論。《建築物管理條例》檢討工作小組委員會與政府當局舉行了12次會議之後，曾於2003年11月向事務委員會匯報其商議工作。

3. 政府當局於2003年7月完成其就《建築物管理條例》的修訂建議進行的公開諮詢後，曾於2003年11月28日的民政事務委員會會議上，向委員簡介公開諮詢的結果。事務委員會亦在同一會議上研究小組委員會的報告(立法會CB(2)422/03-04號文件)。鑒於政府當局計劃在2004至05立法年度內向立法會提交修訂建議，事務委員會委員經商議後決定小組委員會應繼續與政府當局討論如何進一步改善《建築物管理條例》。

#### 小組委員會

4. 小組委員會由陳偉業議員擔任主席，其後再與政府當局舉行3次會議，因此小組委員會前後共舉行了15次會議。小組委員會的最新委員名單載於**附錄I**。

#### 小組委員會的商議工作

5. 小組委員會在其最後3次會議上所進行的商議工作概述於下文第6至39段。

## 委任管理委員會(下稱“管委會”)的程序

### 根據《建築物管理條例》委任管委會

6. 條例第3(2)條訂明，如公契載有委任管委會的規定，則可按公契的規定委任管委會；如無公契，或公契並無訂明委任管委會的規定，則可由合計擁有份數不少於30%的業主決議委任管委會。由於大部份公契都載有條文，列明如何組成業主委員會(與法定的管委會有相類似的職能)，而非《建築物管理條例》所訂的管委會，業主實在無所適從，不知應該根據公契還是根據《建築物管理條例》委任管委會。而有些公契的條文與《建築物管理條例》就管委會的組成及程序的規定有很大的分別，這便令問題更為複雜，尤其是部分公契所載有關委任管委會的規定可能較《建築物管理條例》的規定嚴格。

7. 為消除有關條文的不明確之處，政府當局建議修訂《建築物管理條例》第3(2)條，訂明根據《建築物管理條例》成立的管委會只可由份數不少於30%的業主決議委任，而且該決議也必須在同一個會議上由業主以大多數票通過。因應這項修訂，《建築物管理條例》附表2(關於管委會的組織及工作程序)內有關公契的提述也一概刪除。此舉旨在說明，根據《建築物管理條例》第3條成立的管委會的組織及工作程序，應以《建築物管理條例》所載者為準，而非以公契所載者為準。

8. 政府當局告知小組委員會，根據土地註冊處的記錄，在已註冊的7 000個業主立案法團(下稱“業主法團”)當中，只有58個是以往根據《建築物管理條例》第3(2)(a)條而成立的，即根據公契而非《建築物管理條例》的規定成立。在作出修訂以刪除《建築物管理條例》第3(2)條中有關公契的提述後，政府當局會在《建築物管理條例》中加入一項保留條文，使那些已成立的管委會在修訂建議獲通過成為法例後仍然有效。

9. 政府當局最初建議規定該等管委會，在現屆管委會根據《建築物管理條例》附表2第5(1)段於隔一次的業主法團周年大會上退職後，其組織及工作程序必須遵從經修訂的《建築物管理條例》的規定。部分委員關注到，該等管委會未必有充分時間作好準備以落實新的安排。政府當局經考慮委員的意見後，將會訂明該等管委會在**第二次**隔年的業主法團周年大會上進行換屆時，才須符合《建築物管理條例》的規定，以便給予有關管委會更多時間作準備。

10. 委員曾詢問，修訂建議對根據公契成立的管委會會否有凌駕效力。據政府當局解釋，修訂建議的政策原意並非要凌駕根據公契成立的管委會，而是要清楚訂明，只有按照《建築物管理條例》的規定成立的管委會，才會獲承認為法律實體。

11. 政府當局指出，現行的公契指引第1(a)段已訂明，公契內的條款不得與《建築物管理條例》的條文有抵觸。民政事務總署將會與地政總署轄下負責批核發展商所呈交公契的法律諮詢及田土轉易處(下稱“田土轉易處”)保持緊密聯絡，以確保現行的公契指引會在《建築物管理條例》的修訂建議獲得通過後作出更新。

## 公用地方獲分配的不可分割業權份數的投票權

12. 蔡素玉議員關注到，根據一些現有的公契，發展商和業主之間的份數分配“並不公平”，有關的修訂建議無法協助沒有擁有足夠不可分割業權份數的業主成立業主法團。此外，即使已成立業主法團，藉大廈公用部分而擁有多數業權份數的發展商仍可左右管委會就大廈管理事宜所作的決定。

13. 政府當局解釋，《建築物管理條例》第3(2)條的修訂建議，將有助業主根據《建築物管理條例》的規定成立業主法團及管委會，而不是按照可能會指定一個較高的份數百分比的公契條款而成立。因應小組委員會的關注，田土轉易處已修訂公契指引，訂明大廈的不可分割業權份數和管理份數應根據建築樓面面積分配。此舉可防止在呈交田土轉易處請求批准的新公契中出現份數分配“不公平”的情況。

14. 政府當局指出，就那些在公契指引於1987年引入之前獲批准的公契而言，大廈公用部分獲分配的不可分割業權份數，往往以信託人的形式轉讓予發展商或大廈經理人。雖然理論上，擁有這些不可分割業權份數的大廈經理人，可在業主法團會議上代表業主投票。然而，擁有這些不可分割業權份數的業主實際上難以就將會於業主法團會議上通過的決議案達成共識。因此，大多數發展商和大廈經理人都不會藉大廈公用部分的業權份數在業主法團會議上投票。

15. 鑒於信託人應事先取得業主同意，然後才可在業主法團會議上就決議案投票，小組委員會建議民政事務總署應擬備適當指引，讓發展商及大廈經理人在業主法團大會上根據這些份數投票前，先行諮詢業主。

### 委任副主席

16. 政府當局指出，待《建築物管理條例》附表2(有關管委會的組織及工作程序)內對公契的提述按修訂建議刪除後，現行的《建築物管理條例》在委任管委會副主席方面的限制便會解除。目前，附表2第2(c)段訂明，如公契有指明副主席職位，才可作出委任。根據這項條文，公契中並無指明副主席職位的大廈，便不能作出這項委任。政府當局將會提出修訂附表2的建議，以訂明管委會的組織並賦予業主酌情權，可決定是否須在管委會內設立副主席一職，以執行大廈管理工作。

### 委任秘書和司庫

17. 《建築物管理條例》附表2第2(1)段規定，管委會須委任秘書和司庫各一名。獲委任的秘書和司庫可以(但不必)是管委會成員之一。管委會的成員如擔任這兩個職位，便須根據同一附表第5(1)段的規定，在業主法團召開的第二次業主周年大會上，與管委會一起退職。然而，這項規定並不適用於那些並非身為管委會成員的秘書和司庫。

18. 為使有關的安排更加合理，政府當局建議在附表2中訂明，秘書和司庫如不是獲委任的管委會成員，並不會純粹因擔任這兩個職位而成為管委會成員。此外，所有秘書和司庫，無論屬管委會成員與否，均須根據附表2第5(1)段的規定，在業主法團召開的第二次業主周年大會及其後每隔一次的業主周年大會上，與其他管委會成員一起退職。

#### *主持業主會議的人*

19. 政府當局建議在《建築物管理條例》中訂明，凡根據第3(1)(c)條由不少於5%份數的業主召開的業主會議，應由這些業主互相選出一人為主持，而該人也應根據條例第5(1)(b)條的規定，負責把會議通知送達業主。

20. 何俊仁議員指出，該建議安排或會引致一個問題，就是可能會有多於一批這樣的業主。何議員建議，政府當局應考慮委任一名能獲得不少於5%份數的業主支持的人士。主席表示支持何議員的建議。

#### *業主會議的法定人數規定*

21. 目前，根據條例第3、第3A及第4條為委任管委會而召開的業主會議，並無有關法定人數的規定。政府當局建議訂明，所有為委任首屆管委會而召開的業主會議，其法定人數須為全部業主的10%，以確保出席和參與會議的業主人數具有足夠的代表性。委員支持這項建議。

#### *管委會委員領取津貼的資格*

22. 《建築物管理條例》第18(2)(aa)條規定，業主法團可擁有酌情權，支付津貼予管委會的主席、副主席、秘書、司庫及其他擔任管委會職位的人，而津貼額則由業主法團藉業主大會的決議批准。為避免出現有關“擔任職位者”的定義的爭議，政府當局建議刪除《建築物管理條例》第18條、附表2及附表4中“擔任職位者”的提述。作出這項修訂後，所有管委會委員都會有資格領取津貼。然而，有關津貼並非強制性的規定，支付與否可由業主法團酌情決定。議員贊同政府當局的意見，認為附表4已列出最高津貼額，而第18(2)(aa)也已規定津貼方面的支付津貼的決定須由業主法團於大會通過，這些規定已能防止出現任何可能發生的舞弊情況。

#### 委任代表

##### *委託書的標準格式*

23. 《建築物管理條例》附表3第4(2)段訂明，委任代表的文書須由業主簽署；如業主是法人團體，則須蓋上其印章。除此之外，並沒有其他有關委託書的法律規定。自2002年8月起，政府當局已在民政事務總署印發的有關成立業主法團的小冊子中，加入委託書的範本，以供業主參考。委員普遍認為，法例應訂明委託書的格式。

24. 政府當局最初建議在《建築物管理條例》附表3第4段加入一小段，藉以提供委託書的範本予業主法團及業主遵守。至於為委任委會而召開的會議，有關的委託書亦應採用相同的格式。除非業主另有指示，否則獲委任的代表可在會議上作出他／她認為適當的表決。

25. 部分委員建議，《建築物管理條例》內應加入各類業主法團會議使用的委託書的標準格式，以供業主法團及業主遵守。該等委員均認為不應讓業主法團或業主隨意修改該等標準格式，以免出現不必要的爭拗。主席強烈認為，《建築物管理條例》應訂明業主法團及管委會必須按照正確程序把指定的委託表格派發給業主。

26. 政府當局經考慮委員的意見後，提出兩款委託書標準格式，供委任代表出席業主法團會議有權或無權在有關會議上就所考慮的決議案投票之用。部分委員指出，業主未必知悉，授權代表出席業主法團會議有權或無權就決議案投票，須使用不同的委託表格。該等委員認為，在單一標準格式的委託書上提供兩項選擇，讓業主選擇是否授權代表在業主法團會議上就決議案投票，將較易讓業主遵循。政府當局同意考慮該建議，並在草擬修訂法案時與律政司訂定委託書的單一標準格式。

#### *法人團體業主委任代表*

27. 為方便業主遵行附表3第4(2)段所載有關委任代表的法定規定，政府當局建議把須蓋上法人團體印章的規定，修訂為蓋上法人團體的橡皮印章再加上其授權的簽署。委員對這項建議並無異議。

#### *遞交委託書的時限*

28. 例附表3第4(3)段規定，委任代表的文書，除非在該代表擬出席投票的會議舉行前24小時或主席許可的較短時間內送交管委會秘書，否則該項委任無效。至於委任代表出席為委任管委會而召開的業主會議，《建築物管理條例》第5條亦有類似的規定。為使管委會或召開會議的人有充分時間檢查委託表格，以及在有疑問時聯絡有關業主和代表以核實委託表格，政府當局建議在《建築物管理條例》中訂明，送交委託書的最後限期為會議舉行前24小時。

29. 部分委員認為，24小時並不足以處理可能出現的各項事宜，並建議將有關時限延長至48小時。所有委員均認為，應在會議舉行前公布有委任代表的業主的名單，以供業主參閱。該名單應於會議舉行前張貼在大廈的當眼處以及會議舉行地點的入口處。政府當局答允考慮上述建議。

#### *應由誰決定委託書是否有效*

30. 《建築物管理條例》現時並無明文規定管委會主席、秘書或其他成員是否有權決定那些有問題的委託書是否有效。政府當局最初建議，管委會主席應獲賦予權力，以決定有問題的委託書是否有效。

31. 委員對這項建議表示有重大的保留。部分委員擔心主席可能會濫用權力，尤以業主會議上表決的決議案其中一項是與解散管委會或終止主席的委任有關時為然。部分委員則認為，應賦權予整個管委會；亦有部分委員建議把這項工作交由獨立的第三方負責。

32. 政府當局經考慮委員的意見後，建議賦予管委會有關權力，以決定有問題的委託書是否有效。政府當局指出，管委會是大廈全體業主的合法代表，而其成員均在業主會議上妥為選出，因此，由管委會決定委託書是否有效，是最適當不過的。然而，委員對經修訂後的建議仍有保留。政府當局答允重新研究該項修訂。

#### 為業主法團開立帳戶

33. 2003年8月，一家物業管理公司突然倒閉，業主法團及業主頓時關注到由物業管理公司管理基金的問題。委員曾促請政府當局加強對該等公司的規管。

34. 政府當局指出，《建築物管理條例》第20條規定，業主法團須開立1個有利息的戶口，而只將該戶口用於建築物管理方面。為向業主提供更大的保障，政府當局建議加強附表7第3及第4段對物業管理公司的規定。待正式諮詢物業管理業人士後，政府當局會在法例內訂明，經理人須就管理大廈所收取的款項開立1個或多個以業主法團為戶名的獨立戶口，而每個戶口須為信託戶口或客戶戶口。經理人在開立這些銀行戶口後，必須在大廈的顯眼處展示有關的文件副本，以證明已開立有關的獨立銀行戶口。只要該等銀行戶口仍然有效，經理人都必須繼續展示有關的文件。

35. 《建築物管理條例》附表7第2(2)段規定，經理人在每一段連續3個月的期間後的1個月內，須就該期間擬備業主法團的收支概算表，並將其副本展示於大廈的顯眼處。為清楚顯示有關業主法團的財政狀況，政府當局建議在該段加入條文，規定經理人除了就每段期間擬備收支概算表之外，也須同時擬備資產負債表，以說明在該期間結束時的資產情況。

36. 委員支持上文第34及35段所載由政府當局提出的建議。鑒於對物業管理公司在財務管理方面的規管將會收緊，政府當局曾要求委員考慮應否在《建築物管理條例》內加入相應的罰則。

37. 委員就有關罰則表達不同的意見。張宇人議員指出，自由黨認為不適宜把違反新規定的行為列為刑事罪行。張議員認為，對違反新規定的行為處以罰款會更為恰當。蔡素玉議員支持施加監禁刑罰，因為此舉可產生阻嚇作用。鄭家富議員引述《證券及期貨條例》(第571章)及《保險公司條例》(第41章)的相關條文，並認為政府當局應審慎研究是否應在《建築物管理條例》內加入罰則。鄭議員又建議，長遠而言，政府當局應探討可否採用發牌制度，為合資格的大廈經理人進行註冊。

## 招標採購及選用供應品、貨品及服務

38. 政府當局經考慮各方人士在公眾諮詢期間所表達的意見後，  
把其原有建議修改如下 ——

- (a) 所採購或選用的任何供應品、貨品及服務的款額如超過200,000元(原有建議為100,000元)，或超過業主法團每年預算的20%(原有建議為10%)(或憲報公告指明用以取代前者的款額或百分率)，有關款額以較少者為準，須以招標方式取得；及
- (b) 所採購或選用的任何供應品、貨品及服務的價值如超過業主法團每年預算的20%(原有建議為10%)(或憲報公告指明用以取代前者的百分率)，須由業主法團藉業主大會通過的決議，決定是否接納。

39. 何俊仁議員曾詢問，擬議的修訂法案會否給業主法團留有彈性，可在緊急情況下安排緊急的維修及保養工作或委聘律師，而無須經過招標程序及在業主法團會議上獲業主法團通過。經考慮有關的實際困難後，政府當局與律政司合作草擬修訂法案時，會加入條文以容許業主法團訂定一份緊急事故清單，所列事故無須經過招標和召開業主大會等程序便可處理，而該份清單必須於業主大會上獲得通過。任何採購項目如沒有列入預先批准的清單之內，業主法團便須按照建議的程序進行招標和召開業主大會。

## 《建築物管理條例》修訂建議摘要

40. 建議摘要載於**附錄II**，以便委員參考。

## **徵詢意見**

41. 謹請委員察悉小組委員會的商議工作。

立法會秘書處  
議會事務部2  
2004年7月12日

民政事務委員會

《建築物管理條例》檢討工作小組委員會

委員名單

主席	陳偉業議員
委員	何秀蘭議員 何俊仁議員 吳亮星議員, SBS, JP 黃宏發議員, JP 劉慧卿議員, JP 蔡素玉議員 鄭家富議員 張宇人議員, JP 黃成智議員 葉國謙議員, GBS, JP  (合共 : 10位議員)
秘書	陳曼玲女士
法律顧問	林秉文先生
日期	2004年7月2日



民政事務委員會

《建築物管理條例》檢討工作小組委員會

《建築物管理條例》修訂建議摘要

<b>管理委員會(下稱“管委會”)委員就業主立案法團(下稱“業立法團”)的決定的個人法律責任</b>	
1.	在《建築物管理條例》中明確列明，管委會委員不會純粹因其委員身分，便要就業立法團不涉及越權或侵權的集體決定負上個人法律責任。
<b>業立法團終止公契經理人的委任</b>	
2.	在《建築物管理條例》中訂明附表7第7(1)段只可用於終止公契經理人的委任，以及刪除有關不能在連續3年內終止委任多於一位經理人的條文。
<b>委任首屆管委會及其委員和擔任職位者</b>	
3.	訂明首屆管委會可由擁有業權份數合計不少於30%的業主決議委任，以及該決議須在同一個業主會議上由業主或業主委任的代表以多數票通過。
4.	訂明業主或其委任的代表可在委任首屆管委會的同一個會議上，以多數票通過決議，委任管委會委員和擔任職位者，惟該會議的法定人數須為全部業主的10%。
<b>委任其後的管委會委員和擔任職位者</b>	
5.	訂明現任管委會在業主周年大會上退職時，業立法團須藉業主在該大會上通過的決議，委任新的管委會、其委員及擔任職位者。

<b>委任管委會的程序</b>	
6.	修訂第3(2)條(刪除有關公契的提述)，訂明根據《建築物管理條例》成立的管委會只可由份數不少於30%的業主決議委任，而且該決議也必須在同一個會議上由業主以大多數票通過。
7.	在《建築物管理條例》第3條加入條文，提醒業主須參考公契訂明的業權份數投票權。
8.	在《建築物管理條例》中訂明，凡根據第3(1)(c)條召開的業主會議(由不少於5%份數的業主召開)，有關業主應互相選出一人主持該業主會議。
9.	修訂附表2以刪除有關公契的提述，並賦予業主酌情權，可決定是否須在管委會內設立副主席一職以執行大廈管理工作。
10.	在附表2中訂明，所有秘書和司庫，無論屬管委會成員與否，均須根據附表2第5(1)段的規定，在業主法團召開的第二次業主周年大會及其後每隔一次的業主周年大會上，與其他管理委員會成員一起退職。
11.	訂明所有為委任管委會而召開的業主會議，其法定人數須為全部業主的10%。
12.	刪除《建築物管理條例》中對“擔任職位者”的提述(包括條例的第18條、附表2及附表4)。
<b>業主法團採購及選用供應品、貨品及服務</b>	
13.	刪除民政事務局局长發出的《有關供應、物料及服務的採購及選用事宜守則》有關招標的條文，使任何價值超過所訂明限額的採購或選用，須根據《建築物管理條例》以招標方式取得。
14.	訂明須以招標方式或須由業主法團藉業主大會通過的決議取得的供應品、貨品或服務的價值限額。

<b>業主法團向政府申請貸款，以遵從法定通知、命令及其他文件</b>	
15.	授權業主法團代表個別拖欠或拒交部分費用的業主，向政府申請貸款，以遵從有關大廈公用部分的法定通知、命令及其他文件。
<b>個別業主向業主法團索取若干大廈管理文件副本的權利</b>	
16.	訂明業主有權在支付合理費用後，取得管委會及業主會議的會議記錄副本。
<b>委任代表</b>	
17.	修訂有關須蓋上法人團體印章的規定，改為蓋上法人團體的橡皮印章再加上其授權的簽署。
18.	在《建築物管理條例》中訂明，送交委託書的最後限期為會議舉行前24小時。
19.	在《建築物管理條例》附表3第4段加入一小段，規定委任代表的文書須按所提供的樣本的格式撰寫。
20.	在《建築物管理條例》中訂明，如秘書收到有問題的委託書，管委會應有權決定該等委託書是否有效。
<b>為業主法團開立帳戶</b>	
21.	加強附表7第3及第4段對物業管理公司的規定，訂明經理人須就管理大廈所收取的款項開立及保留1個或多個以業主法團為戶名的獨立戶口，而每個戶口須為信託戶口或客戶戶口，並考慮應否對違反上述規定者施行相應的罰則；及
22.	在附表7第2(2)段加入條文，規定經理人除了就每段期間擬備收支概算表之外，也須同時擬備資產負債表，以說明在該期間結束時的資產情況。

立法會秘書處  
 議會事務部2  
 2004年7月12日