

諮詢文件

建議修訂《建築物管理條例》(第 344 章)

本文件邀請公眾就《建築物管理條例》(第 344 章)¹ 的修訂建議提出意見。

背景

2. 政府在大廈管理方面的政策目標，是協助私人大廈業主更為妥善地管理和維修他們的物業。我們藉著《建築物管理條例》，以利便大廈業主成立法團，並就大廈的管理以及相關的事宜訂定條文。為了讓私人大廈業主更能妥善管理大廈，我們亦向他們提供支援服務和意見，並為他們安排訓練。

3. 政府在一九七零年制定《多層建築物(業主法團)條例》，為業主立案法團(法團)的運作提供法律架構。該條例於一九九三年五月經過大幅修訂，並改稱為《建築物管理條例》(條例)，以配合實際情況的轉變。條例訂明多項有關大廈管理的法律規定，包括業主及法團的權利和責任。為切合發展的需要，政府分別在一九九八年和二零零零年就條例作出修訂。

4. 為了加強我們的服務和進一步改善條例，民政事務總署一直都有向區議員、法團和其他業主組織、大廈業主和住戶，以及與大廈管理有關的專業團體徵詢意見和建議。我們經由會議、專題小組、非正式討論、通信等途徑，蒐集了不少有用的意見和建議。《建築物管理(修訂)條例》於二零零零年八月制定，其後，立法會民政事務委員會成立《建築物管理條例》檢討工作小組委員會。小組委員會至今已舉行 12 次會議，並就如何修訂條例提出多項建議。

¹ 《建築物管理條例》(第 344 章)全文已上載雙語法例資訊系統網站(網址為 <http://www.justice.gov.hk/chome.htm>)。此外，載有該條例的小冊子亦已在香港金鐘道 66 號金鐘道政府合署低座地下政府刊物銷售處公開發售。

5. 爲了進一步改善香港私人大廈的管理，當局建議再度修訂條例。在向立法會提交條例草案前，我們希望就載於本諮詢文件的修訂建議徵詢意見。我們亦歡迎公眾就應否及如何修訂條例其他條文而提出意見和建議。

建議

6. 在擬訂以下的修訂建議時，我們已考慮到蒐集得來的意見和建議。下文臚列的各項建議，旨在更爲利便法團履行職責和行使權力，使委任管理委員會和其委員的程序更爲合理，以及爲大廈業主的利益提供更大的保障。

I. 更爲利便法團履行職責和行使權力

(A) 管理委員會委員就法團的決定的個人法律責任

7. 根據現行條例，除條例中與管理委員會委員責任有關的條文外，法團的法律責任在一般情況下應不會轉嫁予個別管理委員會委員。然而，現行條例並未有在這方面訂立明確條文。

8. 爲處理這個問題，我們建議在條例中明確列明，法團管理委員會委員不會純粹因其委員身分，便要就法團不涉及越權或侵權的集體決定負上個人法律責任。

(B) 法團向政府申請貸款，以遵從法定通知、命令或其他文件

9. 某些法例訂明，主管當局可要求業主在大廈的公用部分進行工程，以保障公眾安全。根據條例第 16 條，如大廈是由法團管理，則任何有關大廈公用部分的通知、命令或其他文件，均須送達法團。

10. 目前，個別私人大廈業主在遵從上述法定通知、命令或其他文件時如有財政困難，可向政府²申請低息貸款。然而，根據現行條例第 18 條，法團無權代表所有或任何一個業主借款。因此，倘若有業主拖欠或拒交其應分擔的工程費用，法團亦不能借款以補不足之數。在這情況下，法團只能對那些拖欠或拒交費用的業主採取法律行動，而這可能會耽誤施工。

11. 為處理這個問題，我們考慮制定一個適當而公平的機制，確保任何須按法定通知、命令或其他文件在大廈公用部分進行的工程，不致因為業主拖欠或拒交其應分擔的費用而耽誤施工。因此，我們建議修訂條例，明確授權法團向政府申請貸款，以遵從有關大廈公用部分的法定通知、命令或其他文件，金額相當於未有付款的業主須承擔的工程費用。同時，我們亦建議制定規例，以訂明詳細的規定和安排。在向政府申請貸款時，法團只是那些拖欠或拒交費用的業主的代理人，而並非大廈所有業主的代理人。換言之，只有那些拖欠或拒交費用的業主方有責任償還該筆貸款，而此責任並不會轉嫁予法團或其他已繳費的業主。向法團批出貸款後，政府會針對那些業主的業權註冊押記作為抵押。個別業主向政府償還他應承擔的部份後，押記方會解除。

²屋宇署推行的樓宇安全貸款計劃。

(C) 法團終止公契經理人的委任

12. 地政總署發出的《大廈公契指引》是由一九八七年十月十五日起施行。在此之前，大廈公契通常規定大廈由發展商或其附屬的經理人永久管理。因此，政府引入條例附表 7 第 7(1)段³，讓法團可終止公契經理人的委任。

13. 雖然在一九八七年十月十五日或之後按公契指引審批的公契，一般都規定經理人的任期不可超過兩年，惟經理人在首兩年任期(或公契訂明的任何年期)屆滿後，似乎仍可繼續留任，直至法團按照附表 7 第 7(1)段終止其委任為止。我們亦關注到，要取得一個由合計擁有份數不少於 50% 的業主決議，實際上存在困難。

14. 我們建議在條例訂明，附表 7 第 7(1)段只能用於終止公契經理人的委任。至於任何其後由法團委任的經理人，有關的管理合約一般都有指明管理任期，經理人的委任也應根據管理合約的條款而終止。我們亦建議刪除附表 7 有關不能在連續 3 年內終止委任多於一位經理人的條文。

15. 除條例訂明的現行機制外，我們還建議法團可採用下列機制，以終止公契經理人的委任：

- a) 倘若公契訂明經理人的管理任期，則在這段指明的期間內，法團只可按照條例附表 7 第 7(1)段的規定，終止公契經理人的委任。
- b) 在公契所訂明的管理任期屆滿後，業主可在業主大會⁴藉多數票通過決議，委任新經理人以及終止公契經理人的委任，惟該會議的法定人數須為全部業主人數的 20%。新經理人的委任須在公契經理人的任期終止後翌日生效。倘若

³ 條例附表 7 第 7(1)段訂明，法團在為有關目的而召開業主大會上，可藉份數不少於 50% 的業主通過的決議，通知經理人終止其委任，而無需給予補償。

⁴ 法團按照條例附表 3 第 1(1)段召開的業主大會。

沒有委任新經理人，則公契經理人的委任只能按照條例附表 7 第 7(1)段終止。

- c) 倘若公契沒有訂明任期，則法團須待經理人任滿首兩年之後，方可循上文(b)段所載的程序終止其委任。

16. 上述建議機制旨在讓法團可藉出席業主大會的業主(或其委任的代表)，以多數票通過決議(即無需由擁有份數不少於 50%的業主通過)，終止公契經理人的委任，惟出席該會議的人數必須達到全部業主人數的 20%，以及法團在終止公契經理人的委任時，已通過有效的決議委任新經理人。這項安排既可讓法團在較寬鬆的條件下終止公契經理人的委任，又可盡量避免大廈出現無人管理的情況。

II. 使委任管理委員會和其委員的程序更為合理

(D) 委任管理委員會

17. 根據條例第 3(2)條，管理委員會可於一個適當地召開的業主會議上，按照公契規定委任；如無公契，或公契並無委任管理委員會的規定，則由合計擁有份數不少於 30%的業主決議委任。

18. 我們建議修訂條例，訂明管理委員會可由合計擁有份數不少於 30%的業主決議委任，以及該決議須在同一個會議上由業主或業主委任的代表以多數票通過。這項修訂可避免出現兩個由不同業主委任的管理委員會(每組業主擁有的份數均不少於 30%)。

(E) 委任首屆管理委員會委員和擔任職位者

19. 條例附表 2 第 2(1)段訂明，業主須在根據第 3、3A、4 或 40C 條召開的會議上委任管理委員會委員，以及一名主席、一名副主席(如有必要)、一名秘書和一名司庫。業主並可在該會議上委任其他管理委員會委

員，以擔任公契所指明而業主就大廈的控制、管理及行政事宜而確定為必需的職位。

20. 我們建議在附表 2 訂明，業主或其委任的代表可在委任首屆管理委員會的同一個會議上，以多數票通過決議，委任管理委員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%。

(F) 委任其後的管理委員會委員和擔任職位者

21. 根據條例附表 2 第 5(1)段，在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，管理委員會的所有委員均須退職，但以租客代表身分獲委任的委員則除外。第 5(2)段規定，管理委員會在業主周年大會上退職時，法團須委任新的管理委員會、一名主席、一名副主席(如有必要)、一名秘書(如這職位懸空)、一名司庫(如這職位懸空)，亦可在該周年大會上委任其他擔任職位者。雖然附表 2 第 2(1)段訂明首屆管理委員會委員須由業主委任，但根據第 5(2)段，任何其後的管理委員會委員均須由法團委任。

22. 我們建議修訂附表 2，訂明“管理委員會在業主周年大會上退職時，法團須藉由業主在該大會上通過的決議，委任新的管理委員會、一名主席、一名副主席(如有必要)、一名秘書(如這職位懸空)、一名司庫(如這職位懸空)及其他擔任職位者。”這項修訂會令任何其後的管理委員會委員及擔任職位者，只可由業主在周年大會上通過決議委任。

III. 為大廈業主的利益提供更大的保障

(G) 法團採購及選用供應品、貨品及服務

23. 條例第 20A(2)條訂明：

“任何供應品、貨品或服務，如其價值超過或相當可能超過一

(a) \$100,000 或主管當局(民政事務局局长)於憲報刊登公告指

- 明用以取代前者的款額；或
- (b) 相等於法團每年預算的 20%或法團藉業主大會通過的決議所批准用以取代前者的百分率的款額，
- (兩者以其較小者為準)即須以招標承投方式取得。”

24. 上述條文亦載於主管當局根據條例第 44(1)條發出的《有關供應、物料及服務的採購及選用事宜守則》(工作守則)第 1 段。根據條例第 44(2)條，不遵守工作守則並非違法，但有關情況在任何法律程序中(不論民事或刑事)，可有助於確定法律程序中所爭論的法律責任。

25. 我們藉此機會檢討條例第 20A 條有關招標的條文。具體來說，我們建議：

- a) 刪除工作守則第 1 段，使任何供應品、貨品或服務的採購或選用，如其價值超過所訂明的限額，便須根據條例第 20A(2)條以招標方式取得；
- b) 規定須以招標方式取得的供應品、貨品或服務的價值下限，由現時相等於法團每年預算的 20%降低至 10%(指明款額 \$100,000 或主管當局於憲報刊登公告指明用以取代前者的款額則予以保留)；
- c) 規定如投標價值超過法團每年預算的10%，有關標書須由法團藉業主大會通過的決議，決定是否接納；
- d) 加入罰則，訂明任何管理委員會委員如違反上述規定，即屬犯罪，一經定罪，最高可處罰款\$50,000(即《刑事訴訟程序條例》(第221章)所定的第5級罰款)，除非有關委員證明犯罪未獲其同意或默許，且在該情況下已盡其應盡的努力，以防止罪行的發生。

(H) 個別業主向法團索取若干大廈管理文件副本的權利

26. 根據條例附表 2 第 10(4B)段及附表 3 第 6(3)段，管理委員會及業主會議的會議記錄，須在會議日期後 28 天內，由秘書展示於大廈內的顯眼處。然而，現行條例的條文並無訂明業主索取這些文件副本的權利。

27. 我們建議讓業主有權在支付由管理委員會釐定的合理費用後，取得管理委員會及業主會議的會議記錄副本。

建議撮要

28. 經仔細考慮過往所收集的意見後，我們建議對條例作出以下的修訂：

- a) 訂明法團管理委員會委員不會純粹因其委員身分，便要為法團的集體決定負上個人法律責任；
- b) 授權法團向政府申請貸款，以遵從法定通知、命令、或其他文件的規定；
- c) 修訂有關法團終止委任經理人的規定，使其更為合理；
- d) 闡明委任首屆管理委員會須通過的決議；
- e) 使委任首屆管理委員會委員及擔任職位者的程序更為合理；
- f) 闡明委任其後的管理委員會委員及擔任職位者的程序；
- g) 改善法團採購及選用供應品、貨品及服務的規定；
- h) 訂明業主索取管理委員會及業主會議的會議記錄副本的權利。

諮詢

29. 現誠邀公眾就上述修訂建議或條例的其他條文提出意見。所有意見請以書面形式，並於二零零三年七月三十一日或之前送交民政事務總

署，聯絡資料如下 —

地 址： 香港灣仔
軒尼詩道 139 號
中國海外大廈 21 樓
民政事務總署第四科
傳真號碼：2147 0984
電郵地址：bm_enq@had.gov.hk
網 址： www.buildingmgt.gov.hk

30. 民政事務總署保留公開所有意見的權利。倘若你不想本署披露你的姓名，請在提出意見時聲明。

民政事務總署

二零零三年五月