

**立法會民政事務委員會
二零零三年十一月二十八日會議
有關建議修訂《建築物管理條例》(第 344 章)的諮詢結果**

目的

1. 本文件旨在向議員簡報有關建議修訂《建築物管理條例》(條例)(第 344 章)的公眾諮詢結果，以及有關工作的未來路向。

背景

2. 民政事務總署與立法會民政事務委員會轄下的《建築物管理條例》檢討工作小組委員會討論後，在二零零三年五月十二日發出諮詢文件(副本載於附件 A)，徵詢公眾對修訂建議的意見。修訂建議旨在協助業主立案法團(法團)履行職責和行使權力，使委任管理委員會和委員的程序更加合理，以及為大廈業主的利益提供更大保障。諮詢工作在二零零三年七月三十一日結束。我們收到了有關各方提出的大量意見，發表意見者包括大廈業主和住客、法團和其他業主組織、專業團體、其他大廈管理行業組織、區議員以及立法會議員。

蒐集得來的意見

3. 我們在諮詢期間曾向 18 區區議會介紹修訂建議，並一共參與了 43 次討論會、研討會及會議。我們收到的意見書總數為 1 240 份。公眾的熱烈回應令人鼓舞。

意見摘要

I. 協助法團履行職責和行使權力

(A) 管理委員會委員就法團決定所負的個人法律責任

我們建議在條例訂明，法團管理委員會委員不會只因其委員身分，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。

4. 各方意見普遍支持這項建議，認為有助於鼓勵業主多參與法團工作。不過，對於“越權”、“侵權”及“集體決定”的定義，則

要求加以界定及補充，以便充分了解這項修訂建議。

5. “越權”指超越本身的權力，法團管理委員會委員的決定如超出了條例的規定，便是越權。“侵權”則指民事過失，在大廈管理範疇內常見的例子是誹謗。這兩個法律詞語的定義已通過很多案例獲得充分的闡釋，我們認為不宜在條例中再作詮釋。雖則如此，我們會與律政司合作，在發給有關方面參考的工作指引內，提供這些詞語在大廈管理方面的適當說明。至於“集體決定”一詞，我們會在草擬條例草案時說明，這是指由法團成員在業主會議集體通過的決定，或由管理委員會作出的決定。

6. 部分專業團體對建議有所保留，認為如果全面豁免管理委員會委員的法律責任，便會鼓勵他們作出可能對大部分業主權益不利的不合理決定。關於這點，根據修訂建議，管理委員會委員仍須就集體決定負上法律責任，而且越權和侵權行為並不在豁免範圍之內，因此，這情況不會出現。建議的修訂並無賦予管理委員會委員任何額外的“保障”，而只是給予他們一個明確的保證。

(B) 法團向政府申請貸款，以遵從法定通知和命令

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和命令，貸款額相當於沒有付款的業主所須承擔的工程費用。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人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。

7. 公眾對這項建議的反應大都很正面。提出意見者一般認為建議有助於及早為大廈進行所需的維修工程。

8. 然而，有提出意見者對建議表示關注。他們對法團有可能濫用權力表示憂慮。如果法團草率和不合理地行使這項權力，業主的權益便可能受到損害。很多提出意見者都促請政府設立機制，定出當局對法團的貸款申請的審核和處理程序的細節，並為有關業主設立上訴機制。此舉可避免法團濫用權力，也可保障那些有真實而合理理由拒絕分擔維修費用的業主。

9. 一些支持建議的人士促請政府擴大有關建議的適用範圍，把非法定工程也包括在內，以鼓勵法團及早進行維修保養工程。很多提出意見者擔心，對那些拒交費用的業主來說，只在他們的業權上註冊押記令，並沒有足夠的阻嚇作用，對於那些沒有打算出售物業的業

主，阻嚇作用就更小。

10. 由於現時的建議只適用於法定通知和命令，我們認為已可減少或避免出現法團濫用權力的情況。從政府的角度來看，發出法定通知和命令顯示有關工程是相當迫切和必要的。把法團借款的權力局限於涉及法定命令和通知的個案，也可以避免業主之間產生不必要的糾紛。基於同一理由，我們在現階段不會建議擴大這個計劃的適用範圍，以包括不涉及法定命令和通知的情況。

11. 我們現正與有關部門研究關於法團行使借款權力的細節規定和安排。我們初步認為法團必須召開業主大會，決議由法團代表拒交費用的業主向政府申請貸款；而法團在遞交申請¹時，必須提供有關決議的證明文件。在向法團批出貸款前，指定的公職人員會向有關業主送達通知，有關業主可通過土地審裁處向法團提出申索，反駁拖欠法團款項一事。換言之，有關業主可向土地審裁處提出上訴，而在法庭作出裁決前，這筆貸款不會發放。我們在決定細節規定和安排時，會考慮蒐集得來的意見。

12. 我們明白押記令的效用有限，但我們必須強調，如果有關業主沒有在指定限期前繳交費用，政府便會向法庭提出向他們追討費用的申請。政府也會檢討追討費用的方法，以期設立一個公平及具成本效益的制度。

(C) 法團終止公契經理人的委任

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。我們也建議刪除附表 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。

除條例訂明的現行機制外，我們還建議法團可採用另一個機制，以終止公契經理人的委任：如果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。在公契所訂明的管理任期屆滿後，業主可在業主大會藉多數票通過決議，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)段的規定終止。如果公契沒有訂明任期，則法團須待經理人任滿首兩年之後，方可循上文所載的程序終

¹ 即向樓宇安全貸款計劃提出的申請。

止其委任。

13. 上述建議是這次諮詢中引起極大爭議的建議之一。大部分業主、法團、區議員和一些專業團體都十分支持上述建議，但地產發展商、物業管理公司和商會以及部分專業團體卻強烈反對。

14. 贊成的一方認為，修訂條文令委任經理人和終止其委任的安排更具彈性。根據現時的安排，法團必須取得由擁有 50% 不可分割業權份數的業主通過的決議，方可終止經理人的委任，有人認為這個要求過於嚴苛和難以達到。建議的新機制能讓業主根據經理人的表現而自由作出選擇，從而促使經理人提供高質素的服務。贊成者認為，根據自由市場原則，新機制既公平又合理，而引入競爭更是保證服務水平的最有效方法。

15. 不過，某些贊成建議的人關注到，法團實際上可能難以在終止現任經理人的委任前，聘請新的經理人。雖然這個問題可通過在合約訂明有關的條文而得到解決，但在考慮過實際困難後，我們認為沒有需要作出這項規定。我們相信業主會作出最適當的安排，以免大廈出現管理真空的情況，因此無須在法例中加入條文，規定新經理人的委任必須即時生效。

16. 地產發展商和物業經理人(尤其是公契經理人)強烈反對這項建議。他們普遍認為，當局在二零零零年修訂條例，規定業主必須擁有需要支付管理開支(或負有支付管理開支的法律責任)的業權份數，才有權就終止公契經理人的委任的決議投票，已平衡了一般業主和公契經理人的利益。至於一向在市場上物色生意的物業管理公司，他們反對有關建議的程度，則沒有專門擔任公契經理人的物業管理公司那麼強烈。

17. 反對有關建議的論據，包括指建議可能令大廈更換經理人的次數太過頻密，使物業管理工作欠缺長遠計劃和前瞻。這些人認為，只要業主委派代表出席會議，20%的法定業主人數是十分容易達到的。此外，由於業主很容易通過投票終止經理人的委任，所以會對大廈管理的正常運作構成干擾，造成不穩定的情況，同時可能會引起居民和物業管理人之間不必要的糾紛。

18. 有地產發展商表示，近年房地產項目分多期發展的情況相當普遍。如果經理人的任期過短，將難以履行其管理工作。現時地政總署發出的《大廈公契指引》把經理人的任期定為兩年，但一個地產項目的多期發展，通常需時五年或以上才可全部完成，新委任的經理人

如與發展商沒有聯繫，在提供管理服務方面便會困難重重。在各期項目發展完成前，如果公契經理人被終止委任，餘下項目的銷售情況也會受到影響。

19. 一直以來，建議的目的都是為了使委任經理人的機制更具彈性。我們相信地產發展商、經理人及業主都有共同目標，就是提升大廈管理服務的質素，從而締造理想的居住環境。我們不應假設業主會純粹因為有方便的機制而輕易更換經理人。

20. 有意見認為，在法定人數達到全體業主人數 20%的會議上，由擁有多數份數的業主通過的決議，只能反映少數業主的意見。我們並不認同。事實上，有關建議仍然採用少數服從多數的原則。法定人數須達到全體業主人數 20%的規定，只是有效的業主大會所須符合的最低條件。有關終止委任公契經理人的決議，仍須由擁有多數份數的業主在會議上通過。

21. 然而，我們也同意，建議由出席業主大會的業主以多數票通過終止委任公契經理人的決議，以取代原本由擁有份數不少於 50%的業主通過決議的安排，是對現行機制所作的重大改變。此外，由於每座大廈的不可分割業權份數的分配情況不盡相同(尤其是那些在一九八七年地政總署施行《大廈公契指引》之前便已建成的大廈)，因此實在難以設定一個適用於所有大廈的標準。

22. 我們考慮過收到的意見後，決定在條例訂明，附表 7 第 7(1)段只適用於終止公契經理人的委任。我們也會落實建議，刪除附表 7 中有關不能在連續 3 年內終止委任多於一位經理人的條文。不過，我們會徵詢有關各方的意見，再重新考慮是否放寬現行終止委任公契經理人的規定。

II. 使委任管理委員會和委員的程序更加合理

(D) 委任管理委員會

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。

23. 這項建議主要關乎程序問題。條例現有的條文衍生了兩個問題：首先，在二零零零年，委任管理委員會所需的業權份數由 50%降低至 30%，令擁有 30%或以上之業權份數的其他業主有可能在同一業

主大會上，投票反對委任管理委員會。第二，現行條例第 3 條也引起一個疑問，就是不知決議是否須由 30%的絕對多數票通過。為免造成混淆，並確保選出的管理委員會能夠在大多數業主支持下運作，我們會清楚訂明，條例第 3 條所指的決議必須由不少於 30%的多數票通過。有關建議普遍得到支持。

24. 關於這項修訂，有意見認為現行條例第 3 條令業主無所適從，不知應該根據公契還是根據條例委任管理委員會。

25. 經研究蒐集所得的意見，以及考慮在實施該條文時所遇到的問題後，我們建議進一步修訂第 3(2)條，訂明**該條文所指的管理委員會**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，我們建議把條例附表 2 (關於管理委員會的組織及工作程序)內有關公契的提述一概刪除。此舉旨在說明，**根據條例第 3 條成立**的管理委員會的組織及工作程序，應以條例為準，而非以公契為準。這項建議的理據如下 —

- (a) 在 Siu Siu Hing 訴 土地註冊處(HCAL 77/2000)一案中，法院裁定除非某大廈公契具體說明管理委員會是根據條例第 3 條委任的，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。我們完全贊同這意見，並建議在條例中清楚訂明，如管理委員會是根據條例成立的，則業主必須按照法例所訂明的程序辦理；至於其他委員會(如業主委員會、屋苑委員會及公契所訂明的其他委員會)，則只須按照公契所訂明的程序成立。而且，只有根據條例成立的管理委員會才能註冊成為法團的管理委員會。
- (b) 不同大廈的公契條文，差別很大。條例第 8 條規定，土地註冊處如信納第 3 條(及其他指定條文)的規定已獲遵守，則須向有關法團發出註冊證書。土地註冊處一向認為，如公契所指的委員會(不論名稱為何)能夠管理大廈和給予管理公司指示，則會被視作根據條例成立的管理委員會。這是相當主觀的決定，並引起了一些對公契的不同詮釋。建議的修訂會有助於解決這方面的問題。
- (c) 另一個問題是，如果管理委員會是根據條例第 3(2)(a)條成立，其組織及工作程序究竟應以公契條文為準，還是以附表 2 所載的為準。在某些情況下，公契的條文與條例的條文或會互相抵觸。令問題更複雜的是，附表 2 第 12 段規定，如附表 2 與公契的內容不一致，則以附表 2 為準。這項建議修訂會有助於闡明法例的含糊之處。

26. 有些人向我們查詢，為委任管理委員會而舉行的會議，應由誰人召開。我們經考慮實際情況後，建議訂明凡根據條例第 3(1)(c) 條由份數不少於 5% 的業主召開的會議，應由這些業主互相選出一人主持。而中選者也應根據條例第 5(1)(b) 條送達會議通知予業主。此舉可避免有大批業主(在大型屋邨，5% 的業主人數可能會是數以百計) 一起主持會議的情況出現。

(E) 委任首屆管理委員會委員和擔任職位者

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%。

27. 對於這項簡單的修訂，提出意見的人士大都表示支持。有關會議的法定人數須為全部業主 10% 的規定，跟附表 3 第 5(1)(b) 段就業主大會法定人數所作的規定一致。

28. 經考慮實際的影響後，我們提議對原來的建議作下列的修改 —

- (a) 就根據條例第 3、3A、4 條為委任管理委員會以成立法團而召開的業主會議而言，法定人數為全部業主 10% 的規定應由會議開始時即適用；
- (b) 根據條例第 3、3A、4 條委任管理委員會的決議獲通過後，管理委員會委員和擔任職位者須由簡單多數票的方法通過決議委任。法定人數為全部業主的 10% 的規定維持不變。

29. 就為委任第一屆管理委員會和擔任職位者而召開的業主會議而言，有關的改善建議可確保出席和參與會議的業主人數具足夠的代表性。我們認為，無論管理委員會是根據條例第 3 條由合計擁有 30% 業權份數的業主委任、還是根據第 3A 條由擔任主管當局的民政事務局局长或第 4 條由土地審裁處發出命令而召開的業主大會作出委任，這項規定都同樣重要。

30. 此外，部分提出意見的人士關注到現行條例令委任管理委員會副主席事宜受到限制。附表 2 第 2(c) 段訂明，如公契有指明副主席職位(不論其名稱為何)，便可作出委任。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。此外，雖然管理委員會本身是根據條例成立，但法團卻須依據公契的條款來作出委任，這

樣實在混亂。我們認為，規管法團的條例(即《建築物管理條例》)應訂明管理委員會的組織，而業主應可酌情決定是否需要在管理委員會設立副主席一職，以執行大廈管理的工作。我們會為此提出修訂附表 2 的建議。

(F) 委任其後的管理委員會委員和擔任職位者

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。

31. 在諮詢期間，提出意見的人士普遍支持這項建議。

32. 此外，我們建議改善有關委任管理委員會秘書及司庫的條文。附表 2 第 2(1)段訂明秘書及司庫的委任事宜。獲委任的秘書或司庫不必一定是管理委員會的委員。管理委員會的委員如擔任該兩個職位，便須根據同一附表第 5(1)段的規定，在法團召開的第二屆周年大會上與管理委員會一起退職。然而，這項規定並不適用於那些並非管理委員會委員的秘書及司庫。過往曾有秘書及司庫拒絕在委任新的管理委員會後退職。

33. 因此，我們建議在附表 2 訂明，秘書及司庫如沒有獲委任為管理委員會委員，便不會因擔任該兩個職位而成為管理委員會的委員。此外，所有秘書及司庫，無論是否管理委員會的委員，均須與管理委員會的其他委員一起退職。我們認為沒有理由給予他們特別的待遇。

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

我們建議：

- (i) 刪除《有關供應、物料及服務的採購及選用事宜守則》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；
- (ii) 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 元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)；

- (iii) 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；
- (iv) 加入罰則，訂明管理委員會任何委員如違反上述規定，即屬犯罪，一經定罪，最高可判處罰款 50,000 元(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，且在該情況下已盡了一切應盡的努力，以防止罪行發生。

34. 這是另一個極具爭議的範疇。在提出意見的人士當中，很多都支持收緊條例下有關採購的規定，但對於我們所建議的下限，則意見不一。部分人士認為以法團每年預算的 10% 作為下限實在過高(對於大型屋苑來說，款額可能已達數百萬元)。不過，其他人士(大部分為管理委員會內擔任職位者及物業經理)則認為這個限額過低，無須就此進行招標和召開業主大會予以通過。他們預計，如實行有關建議，便須經常進行招標工作和召開業主大會，而且必須投入大量人力物力來進行建議所訂明的安排和程序。另一方面，對單幢唐樓來說，法團每年預算的 10% 可能最多只涉及數千元，這個情況令人質疑是否確有必要招標及召開業主大會。此外，有人建議採用多級制，以切合各種不同規模的大廈的需要。

35. 在考慮各方意見後，我們把原有建議修改如下：

- (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。
- (b) 所採購或選用的任何供應品、貨品及服務的價值如超過法團每年預算的 20%(原有建議為 10%)(或憲報公告指明用以取代前者的百分率)，須由法團藉業主大會通過的決議，決定是否接納。

36. 我們認為，修訂後的建議較為切實可行，並能在保障業主權益和法團運作兩者之間取得平衡。有關招標的限額定為法團每年預算的 20% 或 200,000 元(以較少者為準)，對每年預算款額龐大的大型屋苑來說，這表示每項採購所涉及的金額如達到或超過 200,000 元，便須進行招標。我們認為這限額是合理的。此外，我們並沒有訂明所有招標工作均須以公開形式進行，而招標工作也不應被視作繁複困難的事。畢竟，管理委員會的決策有較高透明度對各方都有好處。至於召開業主大會以通過採購事宜的規定，我們已把有關限額調整至法團每年預算的 20%，並適用於所有大廈。我們認為，法團每年預算的 20%

已是個別業主大約兩個半月的管理費²，他們應有權就有關的採購事宜投票。任何超過這款額的開支均應由業主批准，並經公平客觀的程序選定供應商。

37. 我們考慮過就採購安排實行多級制的方案。不過，本港大廈的單位數目差別很大(由大約 10 個至數千個不等)，要定出一個各方面都滿意的劃分準則，基本上是不切實際的。多級制如要切實可行，便須就眾多不同類型的大廈定出數個不同的級別，這在實行方面顯然會引起不便，令機制不可行，失去效用。事實上，以法團每年預算的某個百分率(而不用固定的款額)為基準的限額，本身已是另一種形式的多級制。我們認為，修訂後的建議能配合各種規模的大廈的需要。

38. 在審議的過程中，部分提出意見的人士對把招標的規定納入條例的建議感到關注，認為這會減低法團在運作方面的靈活性，對其工作構成妨礙，特別是遇有緊急情況的時候，例如須進行緊急維修工程，以處理污水管突然滲漏或淤塞時，便很難依足規定辦事，即先招標和召開業主大會通過(召開業主大會必須於開會前 14 天前發出通知)。

39. 經考慮這些實際困難後，我們會在與律政司草擬修訂草案時加入條文，容許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程序便可處理。不過，這份清單必須事前於業主大會上獲得通過。任何採購項目如沒有列於預先批准的清單內，法團便須按照建議的程序進行招標和召開業主大會。

40. 在收到的意見中，很多都表示強烈反對加入罰則，認為這樣會令義務參與法團工作的業主卻步，對法團沒有好處。我們在衡量利弊後，建議剔除修訂草案中的罰則，容許有關違規的情況循民事訴訟途徑解決。

(H) 個別業主向法團索取若干大廈管理文件副本的權利

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。

41. 提出意見者絕大多數支持這項修訂的原則。他們唯一關注的問題，是“合理”副本費的定義。很多人認為，對“合理”一詞的理解是因人而異的，因此，這可能會引起業主與法團之間的糾紛。

² 一個月的管理費約為每年管理開支的 8.33%(即十二分之一)。

42. “合理的副本費”一詞，見於現行條例附表5第4段和附表6第3段，這些條文關乎提供每年預算和收支表及資產負債表的副本。這個詞句在其他法例也普遍使用，我們認為政府不宜在法例內規定副本費的款額。

43. 此外，既然業主明確有權取得業主會議及管理委員會的會議記錄副本，我們將規定，管理委員會須保存該等記錄不少於6年。這與附表6第1段有關保存單據、發票、憑單、收據及其他文件的規定一致。

44. 另外，我們建議擴大修訂範圍，以包括法團帳目的審計報告。條例第27條規定，法團的收支表及資產負債表³須由會計師審計。根據條例附表6第3段，如業主要求法團提供其收支表及資產負債表的副本，並繳付合理的副本費，法團須向業主提供這些副本。我們建議修訂這條文，讓業主可取得法團帳目的審計報告，因為這份報告能就法團的收支和財政狀況提供真實及公正的意見。

沒有在諮詢文件提出的其他建議

(I) 委任代表

45. 我們收到一些有關委任代表出席業主會議的意見。部分意見認為，條例的附表應指定標準委任表格的格式，並就委任代表作出更詳細的規定。有些人則建議限制每名代表所代表的業主人數，甚或建議取消代表制度。

46. 條例附表3第4段規定，業主可親自出席或委任代表出席業主會議投票。容許業主委任代表出席業主會議，是為了方便那些不能親自出席的業主投票。我們知道，代表的身分是否有效的問題，在業主會議上引起了許多爭拗；但這並不表示代表制度應予廢除。我們也不認同須限制每名代表可以代表的業主人數，因為此舉變相限制了業主選擇代表的自由。我們反而認為，應該告知以及提醒業主有關委任代表的重要性和影響，並且讓業主和代表知道，偽造委託表格是一項刑事罪行。至於為委任代表制定詳細的規定和安排一事，我們現正徵詢律政司的意見，並已着手草擬一套指引，供法團和業主參考。

47. 條例附表3第4(2)條規定，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。有關法人團體的“印章”的定

³如大廈的單位少於50個，由會計師審計法團帳目的規定便不適用。

義，曾引起混淆；由於條例並無明確界定印章的定義，因此應理解為一般公司採用的法團印章⁴。對於在業主會議使用的委託文書，法團通常不會要求法人團體業主使用其法團印章；使用橡皮印章並輔以公司授權的簽署應已足夠。不過，這種做法在某些情況下可能會引起爭議。根據若干有關委託文書的法庭判詞⁵，使用法團印章的目的，是要證明文件的真確性。假如在委託表格上蓋上橡皮印章加上法人團體授權的簽署已能達到上述目的，我們沒有理由不修訂有關的條文，以方便業主。因此，我們建議修訂條例，把使用法團印章的規定改為使用法人團體的橡皮印章加上其授權的簽署。建議的目的，並不是要收緊或放寬目前規管委託書的規定，而是希望闡明規定，以便業主易於遵行。

48. 條例附表 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**送交管理委員會秘書，否則該項委任無效。關於委任代表出席為委任管理委員會而召開的業主會議，條例第 5 條也有類似的規定⁶。這些規定容許主席(就業主大會而言)及召開會議的人(就委任管理委員會的會議而言)酌情決定是否接受逾時送達的委託書。這個做法導致業主經常在業主會議上發生爭拗，也妨礙管理委員會檢查和核實那些僅趕及在業主會議舉行前送達的委託表格。為使管理委員會有充分時間檢查委託表格，以及聯絡有關業主和代表以核實表格，我們建議在條例中訂明，送交委任代表的文書的最後限期為會議舉行前 24 小時。換言之，無論是召開會議的人或業主會議的主席，均無權在會議舉行前不足 24 小時接受委託書。

(J) 公契的“不公平”條文

49. 我們收到一些意見，指政府應在條例中加入條文，用以凌駕公契中一切“不公平”的條文，並應設立機制，讓業主修訂公契。

50. 公契是一份契約，也是大廈發展商、經理人和首位買家所簽訂的私人合約。由於政府並無簽訂該契約，因此不宜試圖在法例中加入條文，用以凌駕簽約其中一方認為“不公平”的公契條文。此外，公契列明大廈所有業主的權利和責任。在各方的權利和責任都可能會

⁴ 公司的法團印章是非常重要的和有價值的工具，用以簽立若干重要文件(例如根據《物業轉易及財產條例》簽立契據)。

⁵ U Wai Investment Co Ltd (LDBM 80/1997) 及 Triumphal Fountain Ltd (LDBM 309/2001)。

⁶ 在根據第 3、3A、4 或 40C 條召開的會議上，除非委任代表的文書在委任代表擬出席投票的會議舉行前**不少於 24 小時**，或主持會議的人許可的較短時間內送交召開會議的人或召開會議各人中的一人(視屬何情況而定)，否則該項委任無效。

受到影響的情況下，單憑在一次業主大會中過半數出席業主的意見定奪，是否足夠和恰當，實在值得商榷。儘管如此，政府明白有需要加入強制性條款以助執行大廈管理工作，因此已在條例中加入若干條文(特別是第 VIA 部及附表 7)，而所有公契都須隱含有關的內容。這些條文主要關乎業主成立法團的權利，以及大廈經理人的責任。

立法程序時間表

51. 我們會把上述建議納入一條綜合修訂條例草案，並計劃在二零零四至零五的立法年度把草案提交立法會審議。

民政事務總署
二零零三年十一月

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

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。

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。

5. 為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，旨在更為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為合理，以及為大廈業主的利益提供更大的保障。

I. 更為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. 為處理這個問題，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—

- (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.buildingmgmt.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