

立法會

Legislative Council

立法會CB(2)1320/05-06號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔號：CB2/BC/8/04

《2005年建築物管理(修訂)條例草案》委員會 會議紀要

日 期 : 2006年2月9日(星期四)
時 間 : 上午10時45分
地 點 : 立法會大樓會議室A

出席委員 : 涂謹申議員(主席)
周梁淑怡議員, GBS, JP
曾鈺成議員, GBS, JP
劉健儀議員, GBS, JP
劉慧卿議員, JP
蔡素玉議員, JP
鄭家富議員
陳偉業議員
余若薇議員, SC, JP
王國興議員, MH
李國英議員, MH
劉秀成議員, SBS, JP
譚香文議員

缺席委員 : 何俊仁議員
吳靄儀議員
石禮謙議員, JP
梁家傑議員, SC
梁國雄議員

出席公職人員 : 民政事務總署

民政事務總署副署長(2)
鄒耀南先生

民政事務總署助理署長(4)
張馮泳萍女士

律政司

高級政府律師
林少忠先生

列席秘書 : 總議會秘書(2)2
戴燕萍小姐

列席職員 : 助理法律顧問4
林秉文先生

高級議會秘書(2)2
麥麗嫻女士

經辦人／部門

I. 通過會議紀要
[立法會CB(2)1050/05-06號文件]

2006年1月10日會議的紀要獲得確認通過。

II. 與政府當局舉行會議
[立法會CB(2)2617/04-05(03)號文件]

有關押後業主會議的跟進討論

2. 政府當局告知委員，經考慮委員在上次會議上提出的意見，並徵詢律政司意見後，政府當局建議：

- (a) 普通法所訂押後會議的權力應適用於根據《建築物管理條例》召開的業主會議；
- (b) 有關在會議前最少14天發出通知的規定，亦應適用於所有延會，而當局會為此訂立新條文；及
- (c) 原來的委託書亦可在延會上使用，除非有關業主已簽署一份新的委託書來取代原來的一份。在此情況下，原來的委託書會當作已被撤銷。

政府當局 政府當局會提供文件，述明上述修訂建議的詳情。

3. 法案委員會繼而討論有關2005年7月12日會議上所提事項的文件[立法會CB(2)2617/04-05(03)號文件]中關於“委託書的格式”的第9至15段，以及關於“就委任代表投票的安排進行的覆核工作”的第16至18段(會議過程索引載於附件)。

委託書的格式

4. 關於政府當局的文件[立法會CB(2)2617/04-05(03)號文件]附件A所載的兩個建議方案，除王國興議員屬意方案B外，曾提出意見的其他委員均表示支持方案A，他們所持的主要理由如下：

- (a) 擬議格式較簡單易明，會方便業主和業主立案法團(下稱“法團”)使用委託書；
- (b) 容許業主在更改委託書的法定格式方面有太大彈性，可能會引致對委託書的有效性有所爭議，以及在舉行業主會議方面產生運作上的問題；
- (c) 業主委任某人為其代表時，理應對該名可代其投票的人士有一定程度的信任；
- (d) 雖然《公司條例》就委任代表出席公司會議方面賦予股東若干彈性，而方案B亦給予業主同樣的彈性，但須注意的是，公司在運作上有較佳的專業支援，因此在處理不同格式的委託書方面，情況會較法團好得多；
- (e) 若委託書過分複雜(例如加入議程所列的各項決議)，會令業主望而卻步而不願委任代表；及
- (f) 採納方案A是為了求取適當的平衡，因為該方案帶來最少問題，但可解決最多問題。

5. 王國興議員要求把他支持方案B的下列理由記錄在案：

- (a) 該方案可保障業主在大廈管理及維修事宜方面具有選擇權，令他們的權益獲得更大保障；及
- (b) 該方案可切合法團的運作需要，尤其是在大型屋苑的法團需要進行主要維修工程的

時候，而在此情況下，業主往往須在業主會議上藉投票方式，在不同方案中作出選擇。由於不少業主未必能夠出席業主會議，若他們不能在委託書上向代表作出指示，他們可能會索性選擇不投票。

6. 鄭家富議員指出，方案A並無剝奪業主的投票權，因為業主仍可按其意願，親身出席業主會議／業主大會，行使他們的投票權。他表示支持政府當局採取措施，盡量減少對委託書有效性的爭議，藉以加強業主對法團的信任。他亦促請政府當局在條例草案通過成為法例後，加強公眾教育和宣傳工作，使公眾瞭解法例所訂委託書的作用和使用。

政府當局

7. 政府當局獲請考慮委員在上文提出的意見，以及擬備詳細建議，供法案委員會考慮。

在委託書提供額外資料及就委任代表投票的安排進行覆核工作

在委託書提供額外資料

8. 李國英議員、劉健儀議員及王國興議員認為有需要規定業主在委託書提供其香港身份證(下稱“身份證”)號碼最少首4個數字或所有數字，因為他們認為若沒有該項資料，單憑業主在委託書上簽署，難以達到核實委託書的目的，而基於同一理由，他們認為亦應規定見證人在委託書提供其身份證號碼最少首4個數字或所有數字。

9. 陳偉業議員及周梁淑怡議員認為無須規定業主在委託書提供其身份證號碼及見證人的姓名／簽署，原因如下：

- (a) 透過提供業主的姓名、簽署及地址，已可達到核實委託書的目的，因為按照一貫做法，法團秘書會在接獲委託書後，核對委託書上的簽署；
- (b) 若規定業主須提供其身份證號碼及找一名見證人，會令業主變得不願委任代表；及
- (c) 若有人對在委託書上簽署的見證人的資料存疑，由此會衍生大量額外的查核工作，並會對舉行業主會議構成問題。

10. 陳偉業議員及周梁淑怡議員認同，要業主在委託書提供其聯絡電話號碼，只應訂為非強性的要求，使委託書不會純粹因欠缺該項資料而變成無效。然而，曾鈺成議員認為，就核實委託書的目的而言，政府當局的文件第17段所載的措施，較同一文件第12段所載有關在委託書提供額外資料的做法更有效。

11. 陳偉業議員建議只有下列資料應訂為在委託書內必須提供的資料：

- (a) 業主的姓名、簽署和地址；及
- (b) 簽署委託書的日期。

陳議員建議，若法團秘書接獲由同一業主在同一天所簽署的兩份不同的委託書，則該兩份委託書均會變成無效，但他同意無須在《建築物管理條例》中訂明此點。李國英議員建議，若此項建議安排獲得採納而不在《建築物管理條例》中訂明，則應納入供法團和業主參考的指引內。

就委任代表投票的安排進行覆核工作

12. 委員同意，為防止委託書被濫用，《建築物管理條例》應規定法團必須遵行現時供法團和業主參考的指引所載的下列做法：

- (a) 法團秘書須在收到業主遞交的所有有效委託書後，把回條(如有法團的授權簽署及／或法團印章則更佳)放入有關業主的信箱，以示認收；及
- (b) 在核實委託書後，法團秘書須在舉行業主會議地點的顯眼處，張貼有委任代表的單位資料，以供查閱。

13. 基於上述原則，委員又同意《建築物管理條例》應按以下方式修訂：

- (a) 法團秘書須在業主會議舉行之前，在會議地點的顯眼處，張貼有委任代表的單位資料，以供查閱。若秘書沒有這樣做，他／她不會受到懲罰，但須在一段指明時間內，例如在業主會議舉行之後的7天內，安排張貼上述資料，否則該名秘書須負上法律責任和受到懲罰；及

(b) 若秘書未有在業主會議舉行之前，在會議地點的顯眼處張貼上述資料以供查閱，一旦會議的投票結果受到質疑，法庭在就舉行有關業主會議是否有任何重大的不符規定之處作出決定時，會把此點納入考慮之列。

政府當局

14. 政府當局獲請考慮上文第13段所載的建議，以及擬備詳細建議，供委員考慮。

政府當局

15. 政府當局亦獲請證實，法例是否容許在張貼第13段所提述的資料以供查閱期間，複製該等資料或拍下該等資料的照片。主席建議，若政府當局證實法例容許這樣做，則應在供業主和法團參考的指引內指明此點。

下次會議日期

16. 委員察悉下次會議將於2006年2月21日(星期二)上午8時30分舉行。

17. 議事完畢，會議在下午12時45分結束。

立法會秘書處
議會事務部2
2006年3月7日

**《2005年建築物管理(修訂)條例草案》委員會
會議過程**

日期：2006年2月9日(星期四)

時間：上午10時45分

地點：立法會大樓會議室A

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
000134 – 000256	主席	通過會議紀要	
000257 – 000459	政府當局 劉健儀議員 主席	繼續討論政府當局就2005年7月12日會議上提出的事項所提交的文件 [立法會CB(2)2617/04-05(03)號文件] <u>押後業主會議</u>	政府當局須擬備修訂建議的詳情(會議紀要第2段)
000500 – 004454	政府當局 主席 劉健儀議員 王國興議員 李國英議員 鄭家富議員 陳偉業議員 劉慧卿議員 譚香文議員	<u>委託書的格式</u> [立法會CB(2)2617/04-05(03)號文件第9至10段及附件A]	政府當局須考慮委員的意見及擬備詳細建議(會議紀要第7段)
004455 – 015237	主席 政府當局 李國英議員 劉健儀議員 王國興議員 陳偉業議員 周梁淑怡議員 曾鈺成議員 劉慧卿議員 蔡素玉議員	<u>在委託書提供額外資料及就委任代表投票的安排進行覆核工作</u> [立法會CB(2)2617/04-05(03)號文件第11至18段]	政府當局須考慮委員的意見及擬備詳細建議，並須提供更多資料(會議紀要第14及15段)
015238 – 015314	主席	下次會議日期	