

來函檔號：
本函檔號：LS/B/20/04-05
電 話：2869 9468
圖文傳真：2877 5029

傳真函件
(傳真號碼：2147 0984)
(總頁數：11頁)

香港灣仔
軒尼詩道139號
中國海外大廈21樓
民政事務局
民政事務局局長
(經辦人：民政事務總署助理署長
張馮泳萍女士, JP)

張馮泳萍女士：

《 2005年建築物管理(修訂)條例草案 》

本部現正研究《 2005年建築物管理(修訂)條例草案 》(下稱“條例草案”)在法律及草擬方面的事宜。謹請閣下澄清下述事項：

條例草案第4條

在《 建築物管理條例 》(第344章)檢討工作小組委員會(下稱“小組委員會”)最後報告中，委員建議修訂《 建築物管理條例 》(第344章)(下稱“該條例”)第3條，在當中加入條文，提醒業主須參考公契訂明的業權份數投票權。該建議有否納入條例草案內？

條例草案第4(a)條

- (a) 如有多於一批合計擁有份數5%的業主爭相要求委任召開會議的人，有否任何法例條文解決此情況？
- (b) 小組委員會有意見認為，有關會議應由一名獨立人士主持(而不是由新訂第3(1)條所述的人士主持)。為何當局認為不宜委任一名獨立人士主持會議？

條例草案第4(b)條

- (a) 條例草案第4(b)條修訂該條例第3(2)條。條例草案的摘要說明解釋，建議作出有關修訂，是為了消除對於該條例所指的管理委員會是否可按照公契委出的疑問。

假設該條例第3(1)(a)、3(1)(b)或新訂第3(1)(c)條所指的人有意召開業主會議，以委出管理委員會；與此同時，公契訂明委出管理委員會的事宜，該管理委員會的職能與按照法例成立的管理委員會相若(因而是該條例所指的管理委員會)。然而，根據公契成立管理委員會的程序，較該條例所訂者更為嚴格。該條例現行第3(1)條所指的現有經理人可能想採用公契內的程序，但新訂第3(1)(c)條所指的人卻可能想採用新訂第3(3)至(10)條所載的程序。該條例新訂第3(2)條如何解決這方面的對立情況，又或有否任何法例條文解決這個問題？此外，如在符合有關公契或法例的規定下，委出具有法定管理委員會職能的管理委員會，新訂第3(2)條(現在沒有提述公契的規定)將如何有助防止有人以公契規定應凌駕法例規定，或法例規定應凌駕公契規定為理由，在法律上對委出該管理委員會的有效性提出質疑？

- (b) 新訂第3(2)(a)條訂明，“...by a resolution passed by a majority of the votes of the owners...(藉業主以多數票通過的決議)”。為何要加入“a majority of the votes of”等字眼？鑒於法庭在The incorporated Owners of Tsuen Wan Garden v. Prime Light Limited (CACV 1/2004)一案中裁定，該條例附表3第3(3)段中“majority”一詞應指“a majority of over 50%(過半數)”，若現在加入上述有關字眼是有需要的，當局認為該等字眼的中譯本“以多數票”能否恰當反映其在英文中的涵義？
- (c) 與現行第3(2)(b)條比較，新訂第3(2)(b)條為何要在“shares”之後加入“in aggregate”(“總共擁有份數...”)？

條例草案第4(c)條

- (a) 新訂第3(3)(a)及(c)條提到第3(1)(b)條所提述的人。鑒於第3(1)(b)條不可向任何人授權，而在公契中也沒有條文向這類人授權，當局認為是否適宜在新訂第3(3)(a)及(c)條所載“第(1)(b)款提述的人”之後，分別加入“(如有的話)”？
- (b) 新訂第3(7)條訂明，為委出管理委員會而召開的業主會議須由召集人主持。召集人在法律上有何權力和責任？

小組委員會有意見認為，委出管理委員會的會議應另行選舉主席，而經過選舉後，召集人當然亦有可能獲選為該次會議的主席。請說明在有關法例中規定會議須由召集人主持的理由。

- (c) 新訂第3(10)(b)條訂定時限，規定委託書須在24小時內送交召集人。本部留意到，在小組委員會商議此事時，部分委員關注到24小時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。請解釋為何要以24小時為限，而不採用其他時限，例如48小時。

- (d) 新訂第3(10)條和新訂附表1A表格1作出與委託書有關的規定。應由誰人決定委託書是否有效？本部留意到，小組委員會對此事意見分歧。

條例草案第5(a)條

條例草案第5(a)條修訂該條例第3A(3)條。第3A(3)條中有一項對“majority of votes”(“以多數票”)的提述。鑒於法庭在 *The incorporated Owners of Tsuen Wan Garden v. Prime Light Limited* (CACV 1/2004)一案所作的裁決，是否應把“以多數票”改為“過半數票”？

條例草案第5(c)條

- (a) 新訂第3A(3A)條提到第3(1)(b)條所提述的人。鑒於第3(1)(b)條不可向任何人授權，而在公契中也沒有條文向這類人授權，當局認為是否適宜在“第(1)(b)款提述的人”之後加入“(如有的話)”？
- (b) 新訂第3A(3E)條訂明，為委出管理委員會而召開的業主會議須由召集人主持。召集人在法律上有何附帶的權力和責任？

小組委員會有意見認為，委出管理委員會的會議應另行選舉主席，而經過選舉後，召集人當然亦有可能獲選為該次會議的主席。請說明在有關法例中規定會議須由召集人主持的理由。

- (c) 新訂第3A(3H)(b)條訂定時限，規定委託書須在24小時內送交召集人。本部留意到，在小組委員會商議此事時，部分委員關注到24小時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。請解釋為何要以24小時為限，而不採用其他時限，例如48小時。
- (d) 新訂第3A(3H)條和新訂附表1A表格1作出與委託書有關的規定。應由誰人決定委託書是否有效？本部留意到，小組委員會對此事意見分歧。

條例草案第6(a)條

條例草案第6(a)條修訂該條例第4(4)條。第4(4)條中有一項對“majority of votes”(“以多數票”)的提述。鑒於法庭在 *The incorporated Owners of Tsuen Wan Garden v. Prime Light Limited* (CACV 1/2004)一案所作的裁決，是否應把“以多數票”改為“過半數票”？

條例草案第6(b)條

- (a) 新訂第4(5)條提到第3(1)(b)條所提述的人。鑒於第3(1)(b)條不可向任何人授權，而在公契中也沒有條文向這類人授權，當局認為是否適宜在“第(1)(b)款提述的人”之後加入“(如有的話)”？

- (b) 新訂第4(9)條訂明，為委出管理委員會而召開的業主會議須由召集人主持。召集人在法律上有何附帶的權力和責任？

小組委員會有意見認為，委出管理委員會的會議應另行選舉主席，而經過選舉後，召集人當然亦有可能獲選為該次會議的主席。請說明在有關法例中規定會議須由召集人主持的理由。

- (c) 新訂第4(12)(b)條訂定時限，規定委託書須在24小時內送交召集人。本部留意到，在小組委員會商議此事時，部分委員關注到24小時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。請解釋為何要以24小時為限，而不採用其他時限，例如48小時。
- (d) 新訂第4(12)條和新訂附表1A表格1作出與委託書有關的規定。應由誰人決定委託書是否有效？本部留意到，小組委員會對此事意見分歧。

條例草案第9(c)條

若有關人士根據新訂第7(3)(e)條提交的聲明書載有虛假資料，該人是否犯了該條例第36條所指的罪行？

條例草案第11(a)(i)條

刪除對“第(3)款”的提述為何是適當的做法？支付津貼似乎要受第(3)款的條件所規限。

條例草案第15條

此條在該條例中加入新的第29A條，訂明對管理委員會委員的保障。

- (a) 請舉例說明如何施行新訂第29A(1)(a)及(b)條。
- (b) 請列舉管理委員會委員在執行其作為該委員會委員的職責時不受新訂第29A條保障而須承擔個人法律責任的例子。

條例草案第18條

據條例草案的摘要說明所載，修訂該條例第40B(3)條，是為了澄清誰人有資格獲委任為建築物管理代理人。請說明現行第40B(3)條有何含糊之處需要澄清。

條例草案第19(a)條

新訂第40C(3)條中有一項對“majority of the votes”(“以多數票”)的提述。基於上文所述的理由，將其改為“過半數票”是否恰當？

條例草案第19(c)條

新訂第40C(4)條中有一項對第3(1)(a)條的提述，即按照公契管理建築物的人。但第40C(1)(b)條訂明，根據該條文委出管理委員會或委任建築物管理代理人的條件之一，是該建築物在當其時是沒有人管理的。在此情況下，對第3(1)(a)條的提述是否多餘？

條例草案第19(d)條

- (a) 在新訂第40C(10)(a)條中，為何略去對“除公契(如有的話)另有規定外”的提述(參考新訂第3(9)(a)、3A(3G)(a)及4(11)(a)條)？
- (b) 新訂第40C(10)(c)及(d)條均有對“就共同擁有人而言”的提述，但在相同情況下，在新訂第3(9)(c)、3A(3G)(c)及4(11)(c)條中，以及在第3(9)(d)、3A(3G)(d)及4(11)(d)條中，則有對“如有2人或多於2人是某份數的共同擁有人”的提述。請解釋為何在相同情況下採用不同的擬寫方式。
- (c) 據條例草案的摘要說明所載，新訂第40C(9)、(10)及(11)條所參照的其中一項條文是該條例第5A條。既然如此，為何不採納第5A(a)條？

條例草案第20(b)條

為何選定“2005年3月31日”這個日期？

條例草案第22條

小組委員會認為應讓業主有權選擇委託另一人代表其出席會議及在會議席上投票，或只代表其出席會議。不過，在兩份訂明的委託書內均沒有提供這種選擇。請作出解釋。

條例草案第23(c)條

條例草案的摘要說明載述，條例草案第23(c)條以新訂的有關附表第1(a)段代替原有的第1(a)、(b)及(c)段，以消除對於該條例所指的管理委員會是否可按照公契委出的疑問。

- (a) 原有條文引起甚麼疑問？
- (b) 有關的法例修訂建議一旦獲得通過，是否表示若管理委員會不是該條例所指的管理委員會，則可按照公契委出？有關公契指明就新訂第1(a)段所指相同數目的單位而言，組成管理委員會的人數是多於或少於新訂第1(a)段指明的最少人數。
- (c) 有關的法例修訂建議一旦獲得通過，有否機制解決爭相要求根據公契和根據該條例委出管理委員會的情況？例如，合計擁有70%份數的業主擬根據公契委出管理委員會，而合計擁有30%份數的業主則想根據該條例第3條委出管理委員會。

- (d) 若管理委員會在成立後的委員人數跌破新訂第1(a)(i)、(ii)或(iii)段所規定的數目，該管理委員會在法律上的情況如何？

條例草案第23(d)(i)條

- (a) 新訂第2(1)(c)及(d)段容許委任一名並非業主的人士為管理委員會的秘書或司庫。然而，小組委員會有意見認為，秘書或司庫職位最好由業主擔任。請說明容許並非業主的人士擔任管理委員會秘書或司庫的理由。
- (b) 新訂第2(1)段載有對“majority of the votes”(“以多數票”)的提述。基於上文所述的理由，將其改為“過半數票”是否恰當？
- (c) 鑒於現建議廢除第2(1)段，若會議不是根據該條例第3條召開(例如是根據公契召開)，則委任管理委員會的委員、主席、秘書、司庫等須符合甚麼規定？
- (d) 管理委員會的委員和其他擔任職位者的提名程序為何？
- (e) 根據現有第2(1)段，業主除委任(b)、(c)、(d)及(e)分節所提述職位的人外，亦可委任管理委員會委員，來擔任公契所指明的職位。在廢除第2(1)段後，是否表示就該條例所指的管理委員會而言，業主除委任新訂第2(1)(a)至(d)段所提述職位的人外，便不准委任管理委員會委員擔任職位(即使有關職位是公契所指明的)？

條例草案第23(f)(i)條

在新訂第4(1)(b)段中，有關定罪是否適用於在香港以外地方的定罪？

條例草案第23(f)(iii)條

- (a) 若有關人士根據新訂第4(3)、(4)或(6)段提交的聲明書載有虛假資料，該人是否犯了該條例第36條所指的罪行？
- (b) 若有關人士未能根據新訂第4(3)、(4)、(5)或(6)段提交聲明書，又或遲交聲明書，該人在法律上會否受到懲罰？

條例草案第23(g)(i)條

應否訂立條文，規定在現任管理委員會委員卸任時，現屆管理委員會須在一段指明的期間內，將有關簿冊和紀錄移交新一屆管理委員會？

條例草案第23(g)(ii)條

根據現有第5(1)段，法團除委任(b)、(ba)、(c)及(d)分節所提述職位的人外，亦可委任管理委員會委員，來擔任公契所指明的職位。在廢除第5(1)段後，是否表示就該條例所指的管理委員會而言，法團除委任新訂第5(1)(a)至(c)段所提述職位的人外，便不准委任管理委員會委員擔任職位(即使有關職位是公契所指明的)？

條例草案第23(i)條

秘書如不順應根據新訂第10A(2)條提出的合法要求行事，在法律上會否受到懲罰？

條例草案第23(j)條

相對於原有條文，第11(1)段經修訂後是否表示對公契內用意相反的條文沒有凌駕性？

條例草案第24(c)(i)條

- (a) 該條文廢除第1(1)段，該段訂明周年大會須在某段期間內召開。新訂第1(1)段並無作出類似規定。根據此項修訂，周年大會須在甚麼期間內召開？
- (b) 在會議通知內指明，若無法於某個時間完成會議，該次會議便會押後至一個指明日期進行，以繼續商討未完的事務。上述做法是否合法？

條例草案第24(d)(iii)條

經修訂的第3(3)段載有對“majority of the votes”(“以多數票”)的提述。基於上文所述的理由，將其改為“過半數票”是否恰當？

條例草案第24(e)(ii)條

小組委員會有意見認為，有關時限應定為48小時而非24小時。請提出理由，證明當局選擇以24小時為限是合理的。

條例草案第24(f)條

秘書如不遵守新訂第6A段的規定，例如在收取費用後未能將經核證的會議紀錄的副本送交有關人士，會否受到懲罰？

條例草案第27(c)條

司庫如不遵守經修訂的第3(a)段的規定，例如在收取費用後未能將財務報表或會計師報告的副本送交有關人士，會否受到懲罰？

條例草案第28(c)及(d)條

經理人如未能根據附表7經修訂的第3或4段保存獨立信託／客戶戶口，會否受到懲罰？

條例草案第28(g)(vi)條

- (a) 在小組委員會最後報告中，委員建議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。該建議有否納入條例草案內？
- (b) 在按照新程序終止公契經理人的委任後，為省時起見，如讓業主在同一會議上委任另一經理人，是否可取的做法？
- (c) 在第(vi)款中，為何要將附表7第7(5)段廢除？

條例草案第29(c)條

該條文所指的7天通知期，為何有別於附表3新訂第1(1)段下召開法團會議的14天通知期？

條例草案第29(j)(ii)條

小組委員會有意見認為，有關時限應定為48小時而非24小時。請提出理由，證明當局選擇以24小時為限是合理的。

條例草案第33(e)條

有關條例對“the treasurer”的提述應為“The treasurer”。

條例草案第36(3)條

當寬限期屆滿時：

- (a) 若某管理委員會是根據該條例附表2現有第1(b)段成立的，該管理委員會理應怎樣做？
- (b) 若根據該條例附表2現有第1(b)段成立的管理委員會拒絕做另一事情，來符合新訂第1(a)段的規定，該管理委員會在法律上的情況如何？

條例草案第39(d)(i)及(ii)、40(a)(i)、52(c)(iii)、64(c)(i)及(ii)、65，以及68(a)(i)及(b)(i)條

為何要加入“in aggregate(總共／總共擁有)”一語？

條例草案第69(a)及(c)條

- (a) 條例草案第69(a)條廢除《土地業權條例》(2004年第26號)附表3第114條。表面看來，廢除上述條文是一項因該條例第5條被廢除而須作出的相應修訂。然而，被廢除的第5(5)(c)(iii)條的措辭，亦在新訂第3(9)(d)、3A(3G)(d)及4(11)(d)條中出現(尤其是對在土地註冊處備存的註冊紀錄冊的提述)。有鑒於此，是否應修訂《土地業權條例》附表3第114條，以便在適當的新條文內反映“根據《土地註冊條例》(第128章)備存的登記冊或根據《土地業權條例》(2004年第26號)備存的業權註冊紀錄(視屬何情況而定)”一語？
- (b) 條例草案第69(c)條廢除《土地業權條例》(2004年第26號)附表3第119條。表面看來，廢除上述條文是一項因該條例附表8第13段被廢除而須作出的相應修訂。然而，被廢除的第13(c)(iii)段的措辭，亦在新訂第13(ca)段中出現(尤其是對在土地註冊處備存的註冊紀錄冊的提述)。有鑒於此，是否應修訂《土地業權條例》附表3第119條，以便在新訂第13(ca)段內反映“根據《土地註冊條例》(第128章)備存的登記冊或根據《土地業權條例》(2004年第26號)備存的業權註冊紀錄(視屬何情況而定)”一語？

謹請閣下盡早以中、英文作覆。

助理法律顧問

(林秉文)

副本致：法律顧問

2005年5月6日

m6257