

民政事務總署

第四科

香港灣仔軒尼詩道一百三十九號
中國海外大廈二十一樓



Home Affairs Department

Division IV
21st Floor, China Overseas Building,
139 Hennessy Road,
Wan Chai, Hong Kong.

本署檔號 Our Ref. (33) in HAD HQ IV/20/5/1 Pt. 31

來函檔號 Your Ref. LS/B/20/04-05

電話 Tel.: 2123 8391

傳真 Fax.: 2147 0984

(總頁數：17頁)

香港中環昃臣道 8 號
立法會大樓
助理法律顧問
林秉文先生

林先生：

《2005 年建築物管理(修訂)條例草案》

二零零五年五月六月來信收悉。

2. 關於你在信中就《2005 年建築物管理(修訂)條例草案》(條例草案)所提出的問題，現逐一回應如下：

條例草案第 4 條

3. 在二零零四年二月六日¹《建築物管理條例》(條例)檢討工作小組委員會的會議上，當局建議應在條例第3條提醒業主須參考公契所訂明的業權份數投票權。這項建議現已納入條例草案，現行條例第5條(特別是第5(5)(a)條)中有關投票權的條文，已加入條例第3、第3A和第4條的修訂條文內。

¹ 立法會文件第CB(2)1193/03-04(01)號

4. 至於現行條例第 5 條，條例草案第 7 條已訂明予以廢除。由於現行條例第 5 條訂明須參照第 3、第 3A 和第 4 條，我們認為這對業主來說並不方便，同時也令他們感到混亂，因此，我們把原先在第 5 條訂明以不同方法召開業主會議(以委出管理委員會)的程序，列入第 3、第 3A 和第 4 條。

條例草案第4(a)條

問題(a)

5. 我們認為無須在第3條加入條文，處理多於一批擁有5%份數的業主同時要求召開業主會議的情況。首先，土地註冊處處長只會根據條例第8條，為每座大廈註冊一個業主立案法團(下稱“法團”)。換言之，首批獲土地註冊處處長發出註冊證書的人，便會是法團的首屆管理委員會。第二，召開業主會議涉及若干準備工作，包括在報章刊登開會通知、向土地註冊處處長索取業主紀錄並加以核實、物色合適的會議場地等等。根據我們的紀錄，多於一批擁有5%份數的業主同時要求召開業主會議的情況十分罕見。第三，即使這類個案真的發生，民政事務總署轄下的各區民政事務處也會為有關業主進行調解。第四，每座大廈只可就索取業主紀錄獲民政事務總署豁免收費一次，而這些紀錄對召開首次業主會議來說是不可或缺的。因此，實際上只有首批向民政事務總署提出要求並擁有5%份數的業主，才可獲豁免有關費用，而這批業主也會召開業主會議。

問題(b)

6. 管理私人大廈是業主的當然責任。考慮到業主會議的主要目的是委出管理委員會，以便就大廈的管理事宜作出決定，我們認為，除了大廈經理人和公契訂明的人士之外，實不適宜准許業主以外的獨立人士召開業主會議。再者，要確定和界定誰為“獨立”人士以召開為委出管理委員會而舉行的業主會議，實在相當困難。

條例草案第4(b)條

問題(a)

7. 在來函所述的所有情況下，召集人於委出管理委員會時均須遵照條例訂

明的程序行事，而非按照公契辦理(不論有關規定是否較為嚴格)。正如你在來函所引述的例子中指出，公契所指的“管理委員會”，其職能只與“按照法例成立的管理委員會相若”。因此，該等管理委員會並不是法定的管理委員會。法庭在 *Siu Siu Hing 訴土地註冊處處長*(HCAL 77/2000)一案中裁定，除非建築物的公契明確述明，否則公契提述的管理委員會並不等於根據條例第3條委出的管理委員會。條例第3(1)(a)和(b)條以及新訂第3(1)(c)條只訂明在為了委出管理委員會而召開業主會議時由誰擔任召集人，而非述明該等業主會議的程序。雖然條例第3(1)(a)和(b)條均有提述公契所指明的人，但並無規定該人在委出管理委員會時，必須參照公契訂定的程序。至於委出管理委員會的程序，已於條例第3條的其餘部分述明，當中並無提及須參照大廈公契²。條例附表2(管理委員會組織及工作程序)第12條的規定也進一步述明這一點。該條訂明，如附表2與公契有任何不一致之處，即以前者為準。

8. 根據現行條例第3(2)條的規定，委出管理委員會的其中一個方式，是由合計擁有份數不少於30%的業主決議委任。該條文所訂的百分率原為50%，但當局為利便業主成立法團，已藉《2000年建築物管理(修訂)條例》(2000年第69號)把有關百分率修訂為30%。不過，這項修訂也引起一個問題，就是有關決議須獲不少於30%份數的業主支持，但在同一個業主會議上，或許會有另一批合計擁有份數等於／多於30%的業主反對該決議。這個問題曾在 *Kwan & Pun Company Limited 訴 Chan Lai Yee and others* (CACV 234/2002)一案中討論。為此，我們希望清楚訂明，根據條例第3條委出管理委員會的決議，除了須獲擁有份數不少於30%的業主支持之外，也須在同一個會議上由業主以多數票通過。

問題(b)

9. 我們曾參考 *荃灣花園立案法團訴 Prime Light Limited* 一案，該宗案件由土地審裁處聆訊(LDBM 83-85/2003)，其後提出的上訴由上訴法庭審理(CACV 1/2004)。上訴法庭在判詞中指出，“我們認為“majority”和“多數”應理解為一般所指的意思，即超過50%”。正如土地審裁處和上訴法庭在判詞中所述，我們認為與“過半數”相比，把“majority”一詞翻譯為“以多數票”並非不

² 新訂第3(9)(a)條除外。該條旨在提醒業主須參考公契所訂明的業權份數投票權。

準確。雖則如此，我們仍會徵詢律政司的意見，進一步研究這個問題。

問題(c)

10. 我們在新訂第3(2)(b)條加入“in aggregate”，因為我們認為這樣可更適當地表明有關的法例規定(其實現時第3(2)(b)條的中文本已使用了“合計”這個字眼)。基於同一理由，我們也把“in aggregate”加入新訂／修訂的條文，包括第3A(5)條、第4(1)(a)條、附表7第7(1)和(5A)(b)段、附表8第8(b)和11A(b)段。現時條例的中文本使用了“合計”、“總計”和“總共”等字眼，我們會藉此機會劃一使用“總共”這個字眼，以保持一致。

條例草案第 4(c)條

問題(a)

11. 有關把新訂第 3(3)(a)、(b)和(c)條的英文本中“any person”一詞改為“the person”(但中文本無須修訂)，並在其後加入“(如有的話)”的建議，我們認為並無問題。我們會藉全體委員會審議階段修正案作出修訂。

問題(b)

12. 條例沒有明文訂明召集人(即為委出管理委員會而召開業主會議的人)的權力和責任。根據條例的規定，召集人須履行的職責如下：

- (a) 根據條例的規定，擬備會議通知(新訂第 3(4)條)；
- (b) 向條例所指明的人發出會議通知(新訂第 3(3)和(5)條)；
- (c) 在建築物的顯眼處展示會議通知(新訂第 3(6)條)；
- (d) 在一份報章上刊登會議通知(新訂第 3(6)條)；
- (e) 主持業主會議(新訂第 3(7)條)；
- (f) 在業主會議召開前，接收業主的委託書(新訂第 3(10)(b)條)；
- (g) 遵從條例附表 2 訂明有關管理委員會組織及工作程序的規定(附表 2 經修訂的第 2(1)段)。

13. 關於應由誰主持為委出管理委員會而召開的業主會議，現行條例並無載

述，這點有欠妥善。《建築物管理條例》檢討工作小組委員會也曾提出了意見，包括可為該次會議另行選舉主席。不過，我們認為，如把這事留待至業主會議召開時才處理，情況將會十分混亂，因為在第一次業主會議時，業主已須就委出管理委員會、委任管理委員會的主席、副主席及其他成員，以及其他急需處理的事情通過各項決議案。為清晰和方便起見，我們認為最恰當的做法，是讓該批擁有 5% 業權份數的業主自行決定應由他們當中誰主持第一次業主會議。

問題(c)

14. 根據現行條例，委託書須在代表擬出席投票的會議舉行前 24 小時，或業主會議召集人或管理委員會主席(視乎屬於何種情況)許可的較短時間內送交。我們並無把截止時間延長至 48 小時，反而建議訂明 24 小時為確實的時限，理由如下：

- (a) 在某些個案中，把 48 小時定為截止接收時間，可能令業主會議召集人或管理委員會主席(視乎屬於何種情況)難以取得有關會議的足夠法定人數；
- (b) 在一九七零年制定的《多層建築物(業主法團)條例》曾把 48 小時訂為截止遞交委託書的時間，但在一九九三年修訂該條例時，有關時限已修訂為 24 小時，因為有意見認為 48 小時的規定過於嚴格。

問題(d)

15. 現行條例並無載述由誰決定委託書是否有效。在二零零四年二月六日³和二零零四年三月四日⁴的《建築物管理條例》檢討工作小組委員會會議上，政府建議賦權予管理委員會主席或整個管理委員會，以決定委託書是否有效，但兩項建議都不獲小組委員會接納，因此，誰是合適人選最終沒有定論，我們也惟有在條例草案中刪除這項修訂。

條例草案第5(a)條

³ 立法會文件第 CB(2)1193/03-04(01)號

⁴ 立法會文件第 CB(2)1518/03-04(01)號

16. 有關“majority”一詞的中文譯法，請參閱上文第9段。

條例草案第5(c)條

問題(a)

17. 有關把新訂第3A(3A)條的英文本中“any person”一詞改為“the person”(但中文本無須修訂)，並在其後加入“(如有的話)”的建議，我們認為並無問題。我們會藉全體委員會審議階段修正案作出修訂。

問題(b)

18. 有關召集人的權力和責任，以及召集人應否主持業主會議的問題，請參閱上文第12和第13段。

問題(c)和(d)

19. 有關送交委託書的時限，以及誰有權決定委託書是否有效的問題，請參閱上文第14和第15段。

條例草案第6(a)條

20. 有關“majority”一詞的中文譯法，請參閱上文第9段。

條例草案第6(b)條(來信的副標題是第6(c)條，但相信所指的是第6(b)條。)

問題(a)

21. 有關把新訂第4(5)條的英文本中“any person”一詞改為“the person”(但中文本無須修訂)，並在其後加入“(如有的話)”的建議，我們認為並無問題。我們會藉全體委員會審議階段修正案作出修訂。

問題(b)

22. 有關召集人的權力和責任，以及召集人應否主持業主會議的問題，請參閱上文第12和第13段。

問題(c)和(d)

23. 有關送交委託書的時限，以及誰有權決定委託書是否有效的問題，請參閱上文第14和第15段。

條例草案第9(c)條

24. 有關新訂第7(3)(e)條所述的聲明書，任何人如提交虛假的聲明書，即屬干犯條例第36條所訂的罪行。

條例草案第11(a)(i)條

25. 條例草案第11(a)(ii)條修訂了條例第18(2)(aa)條，以賦權法團向管理委員會委員支付津貼，不論該名委員是否擔任主席、副主席、秘書或司庫。作出修訂後，實不再需要現行條例第18(3)條，不過，為免生疑問，該項條文仍予以保留(請參閱條例草案第11(b)條)。由於經修訂的第18(2)(aa)條並非在第18(3)條的規限下實施，因此第18(2)(aa)條開頭的“第三款以及”應予廢除。

條例草案第15條

問題(a)和(b)

26. 條例草案第15條旨在回應《建築物管理條例》檢討工作小組委員會的關注。小組委員會成員認為，參與法團工作的業主一般都是真誠地行事，因此應明文保證有關業主無須就法團的集體決定承擔個人法律責任。他們又認為，土地審裁處和高等法院在酌情決定是否從法律程序中剔除管理委員會委員的姓名時，應會因此而較為容易。他們也明白，訂立有關條文後，管理委員會委員並不會獲得任何額外“保障”。

27. 條例草案第15條以《醫院管理局條例》(第113章)第23條為藍本。據我們所知，迄今未有任何法庭案件涉及這項條文的應用事宜。

28. 條例載有條文，具體列明某些人士(例如管理委員會主席、秘書或司庫)的職責，例如條例第12(3)、第20(5)和第38(1)條、附表3第1(2)、第2、第3和第6(1)段、附表5第5段和附表6第4段等。這些指明的人士(而非管理委員會或法團)

仍須為其作為(或者沒有作出某些作為)承擔個人法律責任。舉例來說，在條例草案第15條制定後，根據條例附表3第1(2)段的規定，因應不少於5%的業主的
要求而召開業主會議仍屬管理委員會主席的個人責任。

條例草案第18條

29. 這只是一項技術修訂。條例第40B(1)條訂明，在指明的情況下，主管當局可命令管理委員會委任建築物管理代理人。根據現行條例第40B(3)條所訂的定義，“建築物管理代理人”指從指明的人的名單中委任的人。這可以是指任何人如要成為“建築物管理代理人”，必須已獲委任。為釐清條例中有欠明確之處，我們已藉此機會訂明哪些人有資格獲委任為建築物管理代理人。

條例草案第19(a)條

30. 關於“majority”一詞的中文譯法，請參閱上文第9段。

條例草案第19(c)條

31. 關於新訂第40C(4)條中對第3(1)(a)條的提述，我們同意你的看法，即在大數情況下有關的提述或許都是多餘的。不過，我們仍想保留這項提述，因為第40C條自二零零零年制定以來從未被援引使用。此外，《建築物管理條例》檢討工作小組委員會並未徹底細究第40C條的內容，我們在現階段也不想建議大幅修改，因此，我們選擇把這項條文維持完整不變。

條例草案第 19(d)條

問題(a)和(b)

32. 在根據第 3、第 3A 和第 4 條召開的業主會議上，業主每擁有一份份數，即有一票(視乎公契的條文而定)。不過，在根據第 40C 條召開的業主會議上，每名業主有權投一票(不論其業權份數的數目及投票權)，這是立法會在通過《2000 年建築物管理(修訂)條例》時作出的決定，因此新訂第 40C(10)(a)條無須載述“除公契(如有的話)另有規定外”的字眼。根據同一理由，新訂第 40C(10)(c)條採用了“共同擁有人”，而非“一份業權份數的共同擁有人”。其實，我們只是把現行條例第 5A(b)條移往條例第 40C(10)(a)條，以及把現行條例第 5A(c)條移往條例第 40C(10)(c)和(d)條，並作出所需的修改。

問題(c)

33. 第 40C 條沒有採用現行條例第 5A(a)條所載有關“業主”的定義，因為第 5A(a)條所載述的定義，純粹是為了說明“一名業主，即有權投一票”的概念如何應用於第 40C 條(相對於第 3、第 3A 和第 4 條所含的“一份業權份數，即有一票”的概念)。假如第 40C 條採用上述的定義，有關定義便會適用於新修訂的第 40C 條內所有提述“業主”的情況。然而，我們認為這個定義只與新訂第 40C(10)條所提述的“業主”有關，而這點已在新訂第 40C(10)(a)條內清楚訂明，即每名業主有權投一票。再者，假如這個定義應用於第 40C 條內所有提述“業主”的情況，或會令人產生疑問：根據第 3、第 3A 或第 4 條而召開的業主會議中的“業主”，是否有別於根據第 40C 條而召開的業主會議中的“業主”？

條例草案第 20(b)條

34. 這項條文與《建築物管理(第三者風險保險)規例》的擬稿第 7 條有關。如規例擬稿第 7 條只適用於在規例生效後所訂立或達成的安排、協議或共識，法團或業主便可在規例的預計生效日期前訂立或達成有關安排、協議或共識，藉以逃避責任。這樣便有違第 7 條的原意。另一方面，如第 7 條適用於所有先前的安排、協議或共識，則會影響這些安排、協議或共識的有關各方的現有權利和責任。這些權利屬於產權，所以須在這方面取得合理的平衡，即是在維護社會

整體利益與保障個人基本權利之間取得合理的平衡。根據律政司的意見，如第7條適用於所有先前的安排、協議或共識，則似乎未能在這方面取得合理的平衡。在條例草案於二零零五年四月一日刊登憲報後，公眾應能從條例草案第20(b)條的條文中知悉當局實施規例擬稿第7條的意向。因此，我們把第7條的適用範圍限於在該日期後訂立或達成的安排、協議或共識。律政司認為，這個做法應能“取得合理平衡”。

條例草案第22條

35. 我們得悉，《建築物管理條例》檢討工作小組委員會的部分委員認為，業主應有權選擇委託代表出席業主會議並在會上投票，或只出席有關會議。事實上，這是當局原本提出的建議，而小組委員會在二零零四年二月六日和三月四日的會議上也曾討論有關建議⁵。不過，會上也有委員指出，容許業主作出這個選擇，會使委託書成為投票書，因而加重管理委員會在點算票數方面的工作負擔。考慮過小組委員會各方面的意見後，並深信業主應慎重考慮委託其信任的人作為代表，我們在條例草案中提交了現時的建議。

條例草案第23(c)條

問題(a)

36. 現行條例附表2第1段訂明了管理委員會的人數；如無公契，或公契並無指明組成管理委員會的人數，這項條文便會適用。我們已刪除這項條文，使所有根據條例委出的管理委員會均須遵照附表2所載有關管理委員會人數的規定，而無須遵照公契的規定。

問題(b)

37. 在修訂建議獲通過成為法例後，如管理委員會是根據條例委出的，法團和管理委員會均須嚴格遵照條例的規定，包括附表2第1段所載有關管理委員會人數的規定。業主仍可根據公契的規定為管理大廈的目的而自行成立其他各類委員會，例如業主委員會或業主諮詢委員會，但這些委員會都不是根據條例而成立的管理委員會，不能向土地註冊處處長申請將其註冊為法團。

⁵ 立法會文件第CB(2) 1193/03-04(01)號和第CB(2)1518/03-04(01)號

問題(c)

38. 地政總署法律諮詢及田土轉易處發出的《公契指引》(“指引”)訂明，大廈的經理人必須盡快召開第一次業主會議，在任何情況下，會議日期不得遲於公契簽訂日期後九個月。大廈業主必須在該次會議上委任一名主席及業主委員會，或者是委出管理委員會以根據條例成立法團(指引第10段)。事實上，經理人大都提出委出業主委員會。在修訂建議通過成為法例後，業主可自行選擇根據條例成立法團，抑或根據公契成立非法定組織。只要有佔30%業權份數的業主支持委出管理委員會(按照新訂第3條的規定)，而且沒有另一批擁有30%或以上業權份數的業主反對有關決議(見上文第8段)，便可根據條例委出管理委員會。關於你所引述的例子，如擁有30%的業權份數的業主支持根據條例委出管理委員會，但另有佔70%業權份數的業主擬根據公契規定委任非法定組織，同時在該次業主會議上表明反對根據條例委出管理委員會，有關決議便不獲得通過，而管理委員會也不能根據條例第3條委出。不過，須注意的是，根據條例第34K條的規定，如已委出管理委員會，就公契而言，管理委員會的委員須當作為業主委員會，並須具有業主委員會根據公契所具有的一切職能、權力及職責，而與任何其他人士無涉。

問題(d)

39. 在*The Incorporated Owners of Blocks F1 to F7 of Pearl Island Holiday Flat* 訴 *Wong Chun Yee and others* (CACV 1911/2001) 一案中，法院裁定，即使管理委員會的人數比法定的最少人數為少，管理委員會也不一定無效。關於管理委員會委員職位臨時出缺的問題，附表2第6段已就委任他人填補有關職位的事宜訂定條文。不過，如因委員人數不足以致沒有足夠的法定人數，即使管理委員會仍然存在，也不能就任何事宜作出決議⁶。

條例草案第23(d)(i)條

問題(a)

40. 秘書職位(有關職位早已在《多層建築物(業主法團)條例》中訂明)和司

⁶ 請參閱 *Chan Lit Hung* 訴 *The Incorporated Owners of Belvedere Garden Phase II* (LDBM 54/2002) 一案

庫職位(在一九九三年修訂上述法例時納入有關條文)從不只限由業主擔任，原因是業主未必具備秘書和會計／財務事宜方面所需的專門知識。不過，業主一向都有權按他們的意願委任其他業主擔任秘書及／或司庫。我們認為現時有關機制運作妥善。

問題(b)

41. 關於“majority”一詞的中文譯法，請參閱上文第9段。

問題(c)

42. 業主會議如非根據條例召開，便須按照公契的規定召開。假如召開業主會議是為了按公契的規定成立一個非法定組織，便須遵從公契的有關規定，包括會議程序、委任程序、有關的非法定組織的人數、擔任成員的資格等。

問題(d)

43. 條例沒有就管理委員會成員的提名程序訂定明確條文，而實際做法是當委出管理委員會的決議在業主會議通過後，通常會隨即決定管理委員會的成員人數，並邀請業主提名。在某些情況下(特別是有物業管理公司提供協助的大型屋苑)，提名名單可於業主會議舉行前送交召集人。獲提名人可於會議進行時作自我介紹。

問題(e)

44. 關於委任管理委員會委員擔任職位的問題，首先，有關的修訂建議旨在消除附表2第2(1)段和條例第18(2)(aa)條的不明確之處，即擔任職位的人或沒有擔任職位而又屬於管理委員會委員的人，是否有資格領取每月津貼。我們注意到，“擔任職位者”一詞在條例中除了用來決定有關人士領取每月津貼的資格外，並無其他用途，因此，我們已從條例中刪去該詞。修訂建議獲通過後，所有管理委員會委員均有資格領取每月津貼，但必須在業主會議上獲得批准，而且有關津貼額不可多於附表4所定的上限。換言之，在符合第18(2)(aa)條的情況下，所有管理委員會委員(不論是主席、副主席或無任何職銜的委員)均可領取每月津貼。另外，正如上文第7段所述，業主在根據條例委出管理委員會及依法成

立為法團時，必須遵照條例規定的程序行事，而非按照公契辦理。因此，關於職位擔任者的委任事宜或管理委員會委員的人數，業主無須參照公契的規定。業主可按其意願決定管理委員會的人數，只要有關決定符合法例規定的最少人數便可。

條例草案第 23(f)(i)條

45. 條例草案第 23(f)(i)條以《區議會條例》(第 547 章)第 21 條和《立法會條例》(第 542 章)第 39 條為藍本。關於是在香港抑或是在任何其他地方被定罪這一點，條例草案第 23(f)(i)條現時並無載述。我們會藉全體委員會審議階段修正案作出修訂。

條例草案第 23(f)(iii)條

問題(a)

46. 有關附表 2 新訂第 4(3)、(4)和(6)段所述的聲明書，任何人如提交虛假的聲明書，即屬干犯條例第 36 條所訂的罪行，可處第 3 級罰款(最高罰款額可達 10,000 元)及監禁六個月。

問題(b)

47. 在新訂第 4(3)、(4)、(5)和(6)段項下並無法定制裁條文。由於沒有法定制裁條文，受影響的一方可向法院尋求糾正。就這條文而言，土地註冊處處長可基於法團沒有完全遵從新訂第 7(3)(e)條的規定，行使條例第 8 條所賦予的酌情權，拒絕為法團註冊。在法團成立後，其管理委員會的任何成員如未能或延遲遞交聲明書，法團可根據條例附表 2 第 4(2)(f)段的規定，藉決議撤去其職。

條例草案第 23(g)(i)條

48. 條例已載有條文，訂明有關把帳簿和帳項紀錄移交新任管理委員會的安排。附表 2 第 5A 段訂明，停任管理委員會委員的委員，須在其停任後的 14 天內，將在其控制下或在其保管或管有下的與建築物的控制、管理及行政事宜有關的任何帳簿、帳項紀錄、文據、文件及其他紀錄，連同屬於法團的任何動產，移交秘書，或如秘書不能即時在場，則移交管理委員會的任何其他委員。

條例草案第23(g)(ii)條

49. 有關委任管理委員會委員擔任職位的事宜，請參閱上文第44段。

條例草案第23(i)條

50. 在附表2新訂的第10A(2)段項下並無法定制裁條文。由於沒有法定制裁條文，受影響的一方可向法院尋求糾正。這與附表5第4段和附表6第3段的條文是一致的。

條例草案第23(j)條

51. 由於附表2第12段訂明，如附表2與公契有不一致之處，便以前者為準，因此該附表第11(1)段所載有關“即使公契有用意相反的條文”的句子是多餘的。

條例草案第24(c)(i)條

問題(a)

52. 當中可能出現誤會。我們並無建議廢除或修訂附表3第1段所載的任何條文。

問題(b)

53. 會議主席可運用普通法權力押後會議，讓每個有資格的人都有合理機會在會上發言和投票。如真正是為了延續原先會議而舉行延會，則就原先會議所發出的會議通知應繼續有效，並適用於所有為了延續原先會議而舉行的其他會議。不過，如會議予以押後但沒有定出舉行延會的日期，則必須發出新的會議通知⁷。

條例草案第24(d)(iii)條

54. 有關“majority”一詞的中文譯法，請參閱上文第9段。

⁷ 請參閱*Shackleton on the Law and Practice of Meetings*一書(第九版)第5-15及6-16段。

條例草案第24(e)(ii)條

55. 有關送交委託書的時限，請參閱上文第14段。

條例草案第24(f)條

56. 在附表3新訂的第6A(2)段項下並無法定制裁條文。由於沒有法定制裁條文，受影響的一方可向法院尋求糾正。這與附表5第4段和附表6第3段的條文是一致的。

條例草案第27(c)條

57. 在附表6新訂的第3段項下並無法定制裁條文。由於沒有法定制裁條文，受影響的一方可向法院尋求糾正。有關的修訂建議並不會改變本段現有的效力。

條例草案第28(c)和(d)條

58. 修訂的附表7第3和第4段並無法定制裁條文，由於並沒有法定制裁條文，受影響的一方可向法院尋求糾正。在《建築物管理條例》檢討工作小組委員會二零零四年三月四日的會議上，我們曾討論這個問題⁸，但未能達成共識。

條例草案第28(g)(vi)條

問題(a)

59. 附表7第7(5)(c)段已藉條例草案第28(g)(vi)條刪除。該段訂明，在前三年內如有前任經理人的委任被終止，經理人的委任便不能終止。

問題(b)

60. 條例並無條文禁止法團在終止現有經理人的委任後，於同一會議上委任另一經理人。附表7第7(2)(b)段已訂明，法團如不給予退出的經理人三個月通知期，可向該人支付一筆相等於該通知期內其應獲的報酬。換言之，現任經理人可即時離任。但有一點必須注意，就是新經理人的委任條件很可能會超出經

⁸ 立法會文件第CB(2) 1193/03-04(01)號

修訂的第20A條所規定的價值限額。法團或管理委員會如擬在會上終止現有經理人的委任後即時委任另一經理人，事前必須遵從有關的採購程序。

問題(c)

61. 附表7第7(5)(a)和(b)段的規定已不合時宜，因為隨着時間過去，這兩段所訂的過渡安排已不再適用於終止公契經理人的委任。至於附表7第7(5)(d)段，我們已建議修訂附表7第7段，以闡明該附表所訂明的終止委任機制只適用於公契經理人，而非其他藉隨後所訂立的合約而委任的經理人。在作出這項修訂後，附表7第7(5)(d)段便不再適用(該條是指以合約委任的經理人而非公契經理人)，因此已藉條例草案第28(g)(vi)條刪除。關於第7(5)(c)段，請參閱上文第59段。

條例草案第 29(c)條

62. 為召開業主委員會會議而發出的七天通知期，與附表 2 第 8(2)段有關召開管理委員會會議的規定是一致的。十四天通知的規定則適用於業主會議(附表 8 第 9 段)和法團會議(附表 3 第 2 段)。

條例草案第 29(j)(ii)條

63. 關於截止遞交委託書的時限，請參看上文第 14 段。

條例草案第 33(e)條

64. 所提意見備悉。我們會藉全體委員會審議階段修正案作出修訂。

條例草案第 36(3)條

問題(a)和(b)

65. 附表 2 第 1 段(不論是現有或修訂後的條文)所訂的是管理委員會的最少人數，而非最多人數。如果管理委員會是按現行的附表 2 第 1(b)段成立的，即表示其成員人數起碼符合經修訂條例所訂的最少人數規定。在寬限期屆滿時，管理委員會可選擇把成員數目減至條例所規定的最少人數，或保留原有的人數。兩者皆符合條例的規定。

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

66. 關於加入“in aggregate”一詞的理由，請參看上文第 10 段。至於條例草案第 52(c)(iii)條，則是用以修訂條例第 34E(5)條，而該條的條文一直都載有“in aggregate”一詞。

條例草案第 69(a)和(c)條

問題(a)和(b)

67. 目前尚未確定《土地業權條例》(2004 年第 26 號)會否在條例草案通過前生效，因此，在現階段既無必要也不宜提出有關的修訂建議。我們會留意有關情況，並會在需要時藉全體委員會審議階段修正案修訂相關的條文。

68. 如對上述各項尚有其他疑問，請隨時與我聯絡(電話：2123 8391)。

民政事務總署署長
(張馮泳萍 代行)

特別副本送：律政司(經辦人：鍾灼建先生)
律政司(經辦人：林少忠先生)

二零零五年五月十三日