

## 《2005 年建築物管理(修訂)條例草案》委員會

### 終止委任經理人的機制

#### 目的

1. 在二零零五年五月十七日舉行的《2005 年建築物管理(修訂)條例草案》委員會會議上，有委員建議，《建築物管理條例》(條例)(第344章)附表7第7段所訂明的終止委任經理人機制應適用於所有經理人。此外，也有委員建議，政府應重新考慮放寬現時有關終止委任經理人的規定。本文件旨在闡述當局對上述建議的看法。

#### 背景

2. 地政總署所發出的《大廈公契指引》(公契指引)由一九八七年十月十五日<sup>1</sup>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。

3. 《1993 年建築物管理(修訂)條例》加入一條賦權條文，讓業主立案法團(法團)可以終止公契經理人的委任，而有關係文須隱含地納入所有公契內。根據條例附表7第7段的規定，法團可藉份數不少於50%的業主通過的決議，通知經理人終止其委任，而無須給予補償。《2000 年建築物管理(修訂)條例》進一步規定，只有擁有份數並支付有關該份數的管理開支(或負有支付有關該份數的管理開支的法律責任)的業主，才有權投票。

---

<sup>1</sup> 在一九八七年十月十五日之後按公契指引審批的公契，一般都載有明確條文，規定經理人的首個任期不可超過兩年。

## 引用附表 7 第 7 段

4. 當局於一九九三年在條例中加入附表 7 載述公契的強制性條款，而這些條款須隱含地納入所有公契內，以處理“公契指引”施行前，某些舊有公契所衍生的問題。當局在附表 7 第 7 段引入有關終止委任經理人的機制，其政策原意也是針對公契經理人。

5. 至於法團其後委任的經理人，有關的管理合約一般都訂明管理期，並大多同時訂明終止委任經理人的機制。我們認為，法團既然是代表業主利益的法定團體，應可自行與擬聘用的經理人商討管理合約的條款和協議，而不受法例所限制。

6. 不過，我們在引用附表 7 第 7 段方面遇到不少問題。根據當局的政策原意，終止委任機制只適用於公契經理人，但有合約經理人在管理合約屆滿後拒絕離職，聲稱其委任只可經由不少於業權份數 50% 的業主通過的決議終止，即附表 7 訂明的機制。此外，在另一些個案中，雖然法團已通過決議，終止經理人的委任，但有關的經理人依然拒絕離職，指稱根據附表 7 第 7(5)(c)段的規定，法團不得在三年內終止多於一名經理人的委任。有關條文有欠妥善，而且有違政策原意，以致法團和管理公司之間出現很多爭議。

7. 因此，我們建議條例應訂明，附表 7 第 7 段只適用於終止公契經理人的委任。至於法團其後委任的經理人(包括法團再行委任的公契經理人)，法團應根據管理合約的條款終止其委任。換言之，附表 7 第 7 段所訂明只適用於公契經理人的終止委任機制只可運作一次。

8. 在二零零五年五月十七日的條例草案委員會會議上，有委員建議，附表 7 第 7 段有關終止委任經理人的機制應適用於所有經理人（不論是公契經理人還是合約經理人），否則會造成漏洞，讓發展商可在售出某個發展項目的第一個單位後，趕快成立法團或業主委員會，然後要求該法團或業主委員會即時與發展商關係密切的經理人，簽訂長期服務合約。

9. 我們已考慮上述建議。根據修訂建議，附表 7 第 7 段所訂明的終止委任經理人的機制，擁有份數不少於 50% 的業主可在業主大會上終止公契經理人的委任。當局設立這個機制，是因為不少在一九八七年前簽訂的公契並無訂明關於終止委任經理人的規定。不過，法團與新的經理人所簽訂的管理合約，大都清楚列明有關委任的合約期限。因此，經理人必須在合約屆滿時離職（不論其表現為何），並由法團決定是否再度予以委任。換言之，這個由法團終止委任合約經理人的機制，應比條例所訂有關公契經理人的機制更加簡易。

10. 如附表 7 第 7 段所訂明的終止委任機制也適用於合約經理人，則法團與合約經理人商討合約條款時，便無權訂定有關終止委任的機制。如條例已訂明這個機制，即使法團取得經理人的同意，也不能訂立另一個更加合意的機制。再者，上文第 6 段所述的問題也不能獲得解決。因此，政府對這個建議有所保留。

11. 有委員擔心條例經修訂後，發展商會趕快成立法團或業主委員會，然後要求該法團／業主委員會即時與發展商關係密切的經理人，簽訂長期服務合約；由於條例所訂的機制不會適用於這類情況，法團便無法終止委任有關的經理人。我們認為發生這個情況的機會不大。

首先，與發展商關係密切的經理人通常都是公契經理人，因此附表 7 第 7 段所訂明的終止委任機制無論如何都會適用；另外，法團必須就委任其後的經理人召開業主大會。我們認為，現時業主不會在全不考慮其工作表現的情況下，便與新的經理人簽訂期限過長的合約。事實上，據我們所知，這類經理人合約大都是為期兩年。

### **放寬終止委任機制**

12. 雖然附表 7 第 7 段訂明了終止委任公契經理人的機制，但有委員擔心，法團要取得由份數不少於 50% 的業主通過的決議，會有實際困難。

13. 我們曾就條例的修訂建議進行公眾諮詢。大部分業主、法團和區議員都支持放寬目前有關終止委任經理人的機制；但地產發展商、物業管理公司和商會、一些專業團體以及某些法團卻強烈反對。

14. 贊成的一方認為，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同意，方可終止經理人的委任的要求過於嚴苛和難以達到。如設立另一機制，讓業主根據經理人的表現而自由作出選擇，應可促使經理人提供高質素的服務。

15. 地產發展商、物業經理人、一些專業團體以及部分法團強烈反對放寬終止委任機制，他們所提論據包括指建議可能令大廈更換經理人的次數趨於頻密，使物業管理工作欠缺長遠計劃和前瞻。反對有關建議的人(當中包括法團)認為，由於業主更容易通過投票終止經理人的委任，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經理人之間不必要的糾紛。

16. 有關放寬現行終止委任公契經理人機制的建議，甚具爭議性。我們在仔細考慮所收到的不同意見後，認為當局在二零零零年修訂條例，規定業主必須擁有業權份數並支付有關該份數的管理開支或負有支付該等開支的法律責任，才有權就終止委任公契經理人的決議投票，已平衡了一般業主和公契經理人之間的利益。在業主間分配不可分割業權份數和公用地方(此等不可分割業權份數通常由經理人持有)方面，每幢大廈的情況都不盡相同，因此難以修訂現時 50% 份數的比率，並設定一個適用於所有大廈的標準。據我們所知，已有法團根據現行機制，成功終止經理人的委任。因此，我們認為現行由份數不少於 50% 的業主議決終止公契經理人的委任的機制可予保留。

民政事務總署

二零零五年六月