

() in HAD HQ IV/20/5/1

LS/B/20/04-05

2123 8391

2147 0984

香港中環昃臣道
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》

本年六月一日來信收悉。

2. 關於你就《2005年建築物管理(修訂)條例草案》(條例草案)進一步提出的問題，謹覆如下：

條例草案第15條

3. 請參考本署向《2005年建築物管理(修訂)條例草案》委員會提交的文件“擬議訂立的第29A條 — 對管理委員會委員的保障”。

條例草案第23條

問題(a)

4. 條例附表2第12段訂明，如該附表與公契或任何其他協議的條款有任何不一致之處，即以該附表為準。你在信中指出，在修訂條例

第3條、第3A條、第4條和附表2之後，所有管理委員會(管委會)均須根據條例而非公契成立，因此，第12段已再無需要。

5. 雖然根據我們提出的修訂，所有管委會均須根據條例而非公契成立，但我們希望保留這條具凌駕性的條文，以免令人產生疑問；同時，假如有公契明文規定，根據條例成立的管委會或根據條例註冊的法團必須遵從若干有別於條例附表 2 和 3 所訂的程序(雖然我們至今未發現任何真實個案)，而我們又沒有保留這項條文，便會出現問題。

6. 除了附表 2 第 12 段之外，附表 3 第 8 段也有類似的規定。基於同一理由，我們建議同樣保留有關條文。

問題(b)

7. 新訂條文第 3(7)條、第 3A(3E)條、第 4(9)條和第 40C(8)條規定，根據有關條文召開的業主會議，必須由召集人主持。附表 2 第 2 段就委出管委會後委任管委會主席、副主席、秘書、司庫和委員作出規定。雖然條例草案並無明文規定當委出管委會後，召集人須繼續主持根據第 3 條、第 3A 條、第 4 條和第 40C 條召開的會議；不過，只要把第 3(7)條、第 3A(3E)條、第 4(9)條、第 40C(8)條以及附表 2 第 2 段一併註釋，便可明白有關管委會委員的委任也會在同一會議上討論和議決。因此，召集人必須繼續進行有關程序，根據附表 2 第 2 段委出管委會委員。

8. 考慮到你所關注的問題，我們建議對附表 2 新訂的第 2(4)段(載於條例草案第 23(d)(ii)條)作出以下的輕微修訂：

- (a) 在第(a)節訂明，如根據第 3 條召開的業主會議是為了委任管委會委員，則新訂第 3(7)條的條文適用；
- (b) 在第(b)節訂明，如根據第 3A 條召開的業主會議是為了委任管委會委員，則新訂第 3A(3E) 條的條文適用；

(c) 在第(c)節訂明，如根據第 4 條召開的業主會議是為了委任管委會委員，則新訂第 4(9)條的條文適用；

(d) 在第(d)節訂明，如根據第 40C 條召開的業主會議是為了委任管委會委員，則新訂第 40C(8)條的條文適用。

問題(c)

9. 附表 2 第 5A段訂明有關管委會移交帳簿或帳項紀錄的安排。如退職委員沒有移交有關文件，新成立的管委會可向法院申請命令，強制退職委員在指明時間內把帳簿或帳項紀錄交給指明人士，又或視乎情況向法院尋求其他濟助。關於這個問題，可參閱 *碧蘭大樓業主立案法團 訴 司徒勝 (LDBM 199/1999)*¹一案。

問題(d)

10. 附表 2 新訂的第 10A(2)段就管委會秘書訂立了新的規定，秘書在收取合理的複印費後，須將管委會的會議紀錄副本提供給業主(及其他指明人士)。由於這是新規定，因此並無相關的法庭案件。不過，如秘書沒有遵守這項規定，有關的業主可向法院申請命令，強制秘書在指明時間內把會議紀錄副本交給指明人士，又或視乎情況向法院尋求其他濟助。

條例草案第 24 條

問題(a)

11. 雖然會議主席可運用普通法權力延會，但法院最近審理一宗案件²時裁定，延會的權力在於與會者，而非單由主席一人決定。如有需要，應安排在會上投票，以確定是否多數業主都同意延會。如會上沒有人提出反對，則表示延會的決定獲得通過。

¹ 在 *碧蘭大樓業主立案法團 訴 司徒勝 (LDBM 199/1999)*一案中，新委任的管委會向法院申請命令，要求前任管委會主席移交有關的文件。由於法院認為提出申請的管委會並不是獲有效委任的管委會，因此沒有作出命令。

² *余劍英 訴 張文東、張壯貝、李卓玲、南盛閣業主立案法團一案 (LDBM 338/2004)*

12. 來信問及如在會議通知內列明，在未能於某個時間完成會議的情況下，把會議押後至一個指明日期進行，以繼續商討未完的事務，這樣做是否合法。首先，據我們所知，以前未曾有這種事例(在會議通知內訂明惡劣天氣下的安排除外)。第二，我們認為，在會議通知內加入這項附註不會令有關通知不合法，但這項附註本身應該不具法律效力。正如上文所述，延會的權利在於與會者。這項附註最頂多只能讓業主預早得知或有可能延會。第三，我們已建議在條例中加入附表 1A，以訂明委託書的標準格式，而這份委託書載有關於委任代表出席延會的字句。

問題(b)

13. 附表 3 新訂的第 6A(2)段就管委會秘書訂立了新的規定，秘書在收取合理的複印費後，須將管委會的會議紀錄副本提供給業主(及其他指明人士)。由於這是新規定，因此並無相關的法庭案件。不過，如秘書沒有遵守這項規定，有關的業主可向法院申請命令，強制秘書在指明時間內把會議紀錄副本交給指明人士，又或視乎情況向法院尋求其他濟助。

條例草案第 27 條

14. 附表 6 第 3 段訂明，管委會司庫在收取合理的複印費後，須將法團財務報表的副本提供給業主(及其他指明人士)。如司庫沒有遵守這項規定，有關的業主可向法院申請命令，強制司庫在指明時間內把財務報表交給指明人士，又或視乎情況向法院尋求其他濟助。

15. 關於這一點，請參閱以下案件：*張宗明 訴 李俊德、寶怡花園業主立案法團、啟勝管理服務有限公司* (LDBM 351/1998)³、*大廈發*

³ 在*張宗明 訴 李俊德、寶怡花園業主立案法團、啟勝管理服務有限公司*(LDBM 351/1998)一案中，一名業主向法院提出申請，其中包括要求答辯人提供預算

展有限公司 訴 和域臺業主立案法團 (LDBM 76/1999)⁴、黎明光 訴 林兆年 (LDBM 297/2000)⁵。

條例草案第 28 條

16. 擬修訂的附表 7 第 3 和第 4 段訂明，經理人須開立和維持一個信託戶口或客戶戶口。由於這是新規定，因此並無相關的法庭案件。不過，如經理人未能做到上述要求，有關的業主可向法院申請命令，強制要求經理人遵從有關的規定，又或視乎情況向法院尋求其他濟助。此外，有關的業主如因經理人未能遵從規定而蒙受損失，可向經理人索償。

17. 如對上述各點尚有其他疑問，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)

二零零五年六月九日

的副本。法院裁定，答辯人須在收取費用後，向申請人提供有關文件的副本。

⁴ 在大廈發展有限公司 訴 和域臺業主立案法團一案中，一名業主向法院提出申請，要求獲得法團過去六年的預算和經審計的帳目。法院裁定，法團沒有申請人所要求的全部文件，並已盡其所能提供該等文件。

⁵ 在黎明光 訴 林兆年 (LDBM 297/2000) 一案中，一名業主向法院提出申請，要求管委會主席提供收支表副本。法院裁定，凡根據附表 6 第 3 段提出的要求，必須以書面提出。