

(16) in HAD HQ IV/20/5/31 Pt.3

2123 8391

2147 0984

香港中環昃臣道

立法會大樓

《2005 年建築物管理(修訂)條例草案》委員會秘書

戴燕萍女士

戴女士：

**《2005 年建築物管理(修訂)條例草案》委員會
二零零五年六月十四日會議上提出事項**

《2005 年建築物管理(修訂)條例草案》委員會(委員會)在二零零五年六月十四日舉行會議，就政府提交的文件進行討論，並提出若干問題。當局現逐一回應如下：

終止委任經理人的機制

[立法會文件第 CB(2)1885/04-05(01)號]

終止委任經理人的機制

2. 我們考慮過委員的意見後，建議《建築物管理條例》(條例)附表 7 第 7 段所訂明的終止委任經理人機制，應適用於首任經理人(即公契訂明的經理人)，以及法團其後委任的合約經理人，而有關的合約並沒有訂明終止委任機制。換句話說，如果合約已訂明終止委任的機制，則無論有關條款／規定為何，立約雙方也應尊重合約精神。我們會在委員會審議階段修正案中作出適當的修訂。

3. 關於須由份數不少於 50%的業主終止委任經理人的規定，委員將於二零零五年六月二十五日和三十日的會議上聽取團體代表的意見後，再討論有關事宜。

公契

4. 主席在會上詢問是否所有公契均須由地政總署法律諮詢及田土轉易處審批。關於批地條件所載的規定，即發展商必須獲得當局同意才能預售未建成樓宇(同意書方案)，以及公契須獲當局審批(公契條款)，是兩項不同的規定。同意書方案是政府在一九六一年制定的；如果批地文件規定發展商必須獲得地政總署署長書面同意，才可預售未建成樓宇的單位，同意書方案便會適用。至於公契條款，則於一九八五年年底納入批地文件內，但並非所有新發出的批地文件都包含公契條款。舉例說，小型屋宇、工業樓宇、倉庫，以及小型住宅發展項目的批地文件均沒有載列公契條款。法律諮詢及田土轉易處分別在一九八九年和一九九九年發出了《大廈公契指引》和《大廈公契修訂指引》，就草擬公契的事宜訂明有關的準則。

5. 香港律師會為那些同意書方案並不適用的樓宇，另行制定了一套非同意書方案。同時，律師會也發出了執業指引，要求會員為屬於非同意書方案的樓宇和已落成但未有訂立公契的樓宇草擬公契時，必須依循律師會所發出的指引行事。二零零四年，律師會擴大有關指引的適用範圍，使之包括無須由法律諮詢及田土轉易處審批其公契的所有樓宇。關於律師會在二零零四年四月六日發出的物業執業指引第 A5 號“大廈管理－公契”，現摘錄如下：

“A. 適用範圍

1. 根據執業指引第 A5 號的規定，會員為某些樓宇草擬公契時，必須依循律師會所發出的公契指引行事，這些樓宇包括：
 - a. 所有屬於非同意書方案而未落成的樓宇；

b. 所有已落成但未有訂立公契的樓宇。

2. 至於無須由地政總署署長審批公契的樓宇，理事會已議決擴大律師會的公契指引的適用範圍，以包括所有這類樓宇，使本港日後草擬公契的工作受政府或律師會規管。
……”

6. 關於委員問及的樓宇內的“保留範圍”，地政總署法律諮詢及田土轉易處所發出的《大廈公契指引》規定：

“發展商／經理人可保留權利，以便其本人、獲其特許的人或其他第三者在建築物公用地方上面或該範圍內安裝或加設煙囪、煙道、喉管或其他任何構築物／設施。不過，發展商／經理人在行使上述權利前，必須獲業主委員會(或法團，如已成立的話)書面同意，而且有關裝置不得不合理地影響業主和佔用人享用該建築物。發展商／經理人就該等裝置所收取的代價必須撥入管理帳戶內，讓所有業主得益。”(指引 5)

“在不牴觸批地條件或公契條款的情況下，發展商可藉公契保留權利，把地段內不屬於公用地方的未出售部分(“保留範圍”)留作私人用途，唯必須符合下列規定：

- (i) 必須在公契內清楚界定及指明保留範圍；
- (ii) 保留範圍必須在公平合理的基礎上獲分配適當數目的不可分割份數和管理份數。發展商有責任按比例分擔管理費及其他費用。

關於購買單位的人士獲准使用保留範圍的情況，必須在售樓書或預售廣告內說明。”(指引 6)

香港律師會所發出的公契指引也載有相同的指引。

7. 關於地政總署法律諮詢及田土轉易處所發出的《大廈公契指引》，委員對其中有關首名經理人的最初任期的規定表示關注，為此，

我們已向地政總署反映委員的意見。雖然現行《大廈公契指引》規定，首名經理人最初的任期不可超過兩年，但實際上在最初的任期屆滿後該名經理人仍可繼續留任，直至法團按照條例附表 7 第 7 段終止其委任。我們收到地政總署的回覆後，便會向委員會匯報。

8. 在民政事務委員會二零零五年四月八日的會議上，委員討論了有關擁有多於一份公契的大廈在成立法團方面的問題，並促請政府考慮解決方案，當中包括提供一個修訂公契的機制。我們會研究有關問題，同時徵詢律政司、地政總署和土地註冊處的意見，並盡快向民政事務委員會提交報告。

大廈的發展商或大業主的權利

9. 有委員在會上詢問，假如大廈的經理人是大廈發展商的附屬公司，後者是否須申報利益。在這問題上，管理委員會(管委會)會議和業主大會是有分別的。按照一般規定，假如有關業主(不管是大小業主)是管委會委員(就如同時身為公司股東和董事的人)，在管委會會議上(就如董事會議)投票時，須對法團負有受信責任，因為法團必須就表決事項作出行動。因此，該業主必須申報或公開任何利益衝突。不過，在業主大會上(就如股東大會)，業主(不論是否擔任管委會委員，也不管是大小業主)可根據其所佔份數，以本身利益為前提行使業權，也就是說，完全按其意願投票；因為業主本身對法團並無受信責任，可行使本身的業權。換句話說，當身為管委會委員的業主(不管是大小業主)以普通業主的身分投票時，便不會受到涉及利益衝突和受信責任的規定限制¹。

10. 關於身為發展商附屬公司的大廈經理人是否須申報利益的問題，由於經理人是法團的代理人／僱員，因此在衡平法上有責任保障法團的最佳利益；假如經理人的作為惠及發展商(即其母公司)，以致影響法團的利益，在這情況下，除非他在申報利益衝突後獲法團同意，否則必須避免該等利益衝突的情況。

¹ 請參考朗文出版的“Meetings in Hong Kong, Their Law and Practice”第 193 和 194 頁；該書的作者為 P Lawton。

11. 條例附表7第7段訂明有關終止委任大廈經理人的機制。在二零零零年，立法會通過在條例加入第5A段的修訂建議；該條規定，擁有業權份數的業主如就該等份數支付或有責任支付管理費，便有權就決議投票。擁有業權份數的業主只要是有責任(不論該人是否為發展商或大業主)就該等份數支付管理費，便有權就終止委任經理人的決議投票。

經理人在委任結束後應履行的責任

12. 條例附表7第8段訂明，經理人的委任不論基於什麼原因結束，均須在其委任結束日期的2個月內：

- (a) 擬備由其委任結束的財務年度開始之日起至其委任結束日期止期間的收支表，以及擬備截至其委任結束日期的資產負債表；
- (b) 安排將收支表及資產負債表交由業主委員會(如有的話)的決議所指明的一名會計師或其他獨立核數師審計，如無上述指明，則交由經理人所選的會計師或其他獨立核數師審計；
- (c) 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，送交管理委員會(如有的話)或接任其位的經理人。

經理人如未能遵行上述規定，便違反了合約，業主可循法律途徑追討民事補償。

13. 關於上述條文，已有法院的判決可作先例²。由於這項條文主要涉及前任經理人把文件或帳項移交管委會及新任經理人，我們認為，基本上這屬於管委會和經理人之間的合約問題，可通過民事途徑

² 龍珠島別墅F1至F7座業主立案法團訴富慧物業管理有限公司 (LDBM 273/2000)

解決，並無足夠理由在條例中加入懲罰性條款。雖則如此，對於在條例附表 7 加入懲罰性條款的建議，特別是對擬議修訂的第 3 和第 4 段所載的新規定(即經理人須為法團開立一個信託戶口或客戶戶口)提出的建議，我們抱持開放態度。

擬議訂立的第 29A 條 — 對管委會委員的保障

[立法會文件第 CB(2)1885/04-05(02)號]

真誠 對 合理

14. 有委員指出，根據擬議訂立的第 29A 條的規定，管委會委員如真誠地行事，便無須承擔法律責任。他們認為有關的規定過於寬鬆。委員在會上建議，我們應要求管委會委員在真誠地行事的同時，也要以合理的方式行事，才可根據第 29A 條的條文獲得保障。正如我們在會上解釋，擬議訂立的第 29A 條並無禁止任何人向管委會委員採取法律行動。該條文只是提供法律依據，讓有關的管委會委員可申請把其名字從訴訟中剔除。

15. 我們已考慮過委員的意見。從政策的角度而言，我們對管委會委員須合理地行事，才可按擬議訂的第 29A 條獲得保障，沒有異議。這表示管委會委員需要證明自己真誠而且合理地行事，才可享有擬議訂的第 29A 條賦予他們的保障。

管委會個別委員的法定職責

16. 部分委員認為，新擬訂的第 29A 條為代表法團行事的管委會委員提供保障，而這項保障應延伸至適用於管委會個別委員的法定職責。委員並在會上討論條例附表 3 第 1(2)段；該段訂明，在不少於 5% 的業主要求下，管委會主席須在收到要求後 14 天內，就業主所指明的事宜召開法團的業主大會。有案例³顯示，根據條例附表 3 第 1(2)段召開業主會議，是管委會主席而非管委會的責任。因此，在這種情況下，新擬訂的第 29A 條不會為管委會主席提供豁免和保障。

³ 胡桂容及廖廣海 訴 黃漢明 (LDBM 323/2002)

17. 我們已詳細研究委員的意見。對於委員建議把新擬訂的第 29A 條所提供的保障，延伸至涵蓋管委會委員的個人責任(即是說，委員如真誠地行事，則無須為在行使或執行條例授予的權力或職責時所作出的作為或造成的錯失，承擔法律責任)，有關建議牽涉人權和有關《基本法》的問題。如落實建議，公眾提出民事訴訟的權利在程序上便會受到禁制，而法院的司法管轄權和其他權力也會受到限制。再者，如管委會委員可聲稱自己是真誠地行事，則感到受委屈的一方⁴便無法就該委員的作為或錯失獲得補償；同時，由於該項行為與該名委員的法定職責有關，因此受委屈的一方也不能獲法團補償，結果就是受委屈的一方無法向法院申訴。

18. 正如我們在會上解釋⁵，如果一名管委會委員因違反了條例的規定而被定罪，當有人提出申索時，該名委員便難以根據第 29A 條獲得保障，原因是他不大可能誠實地行事。條例第 44(2)條規定，如因任何人以致根據條例發出的工作守則未獲遵守，此事本身並不使該人遭受任何種類的刑事法律程序，但任何此等不遵守工作守則事情，在任何法律程序中(不論民事或刑事，包括就本條例所訂罪行而進行者)，可作為有助於確定或否定該等法律程序中所爭論的法律責任的根據。就這方面來說，根據條例發出的工作守則⁶在舉證方面為管委會委員提供了抗辯，讓他們可藉此獲寬免本身的法律責任。

19. 根據過往一宗案例⁷，法院決定管委會主席或委員或任何個別業主⁸應否負上個人責任時，會考慮各種不同的因素。至於條例附表 3 第 1(2)段所述有關召開業主會議的責任問題，雖然法院曾在一宗個案⁹中裁定，有關的責任在於管委會主席而非管委會，但過往也有

⁴ 就附表 3 第 1(2)段而言，受委屈的一方就是要求主席召開業主會議的 5%業主。

⁵ 見立法會文件第 CB(2)1885/04-05(02)號第 11 和 12 段。

⁶ 《有關供應、物料及服務的採購及選用事宜守則》規定，投標箱的兩條鎖匙須由主席、秘書或司庫保管；另外，如管委會委員在正由或將由管委會／法團考慮的標書或合約中有金錢上的利益關係，則該名委員須以書面形式申報該項利益關係。

⁷ *葉大永建築師有限公司 訴 金明閣業主立案法團及黃文賢* (CACV 143/1999)

⁸ 條例第 17(1)(b)條訂明，針對法團的執行判決或命令的法律程序，可在審裁處許可下，針對任何業主而提起。

⁹ *胡桂容及廖廣海 訴 黃漢明* (LDBM 323/2002)

裁決¹⁰顯示，法院決定主席有否違例時，會根據個別情況考慮各種不同的因素。

大廈經理人提供錯誤資料

20. 委員詢問有關管委會委員因物業管理公司提供錯誤資料而違反條例規定的情況。經理人與法團所簽訂的合約訂明了經理人應履行的管理責任，包括提供意見，經理人如未能遵守有關的合約條款，便可能違反了合約。除了合約訂明的責任之外，經理人一般還有責任謹慎和穩當地處事。作為法團的代理人，經理人如違反了這項責任，便須承擔因疏忽而引致的侵權法律責任。至於所要求的謹慎程度和處事能力，則視乎代理人的類別和性質而定。因此，經理人在履行職責時，必須謹慎和穩當地處事，並須作出應盡的努力，這些都是他從事的工作或職業(即大廈管理工作)所要求的慣常或必要或恰當做法。因此，經理人如向法團提供不當的意見，而有關的情況足可證明經理人行事疏忽，在法律上法團可向經理人提出起訴和追討適當補償。

民政事務總署署長

(張馮泳萍 代行)

二零零五年七月五日

¹⁰ 在梁淑兒訴鄭沛濂(LDBM 268/2003)一案中，法官就條例附表3第1(2)段判有關的管委會主席勝訴。法官認為，主席有權採取令他大致上滿意的方式，以確定該5%業主所提出的要求符合法律規定。雖然法官認為他不適宜就主席應進行的核實程序制定任何原則，而且一切都須視乎情況而定，但就有關個案而言，法官認為，由於5%業主所提出的申請有顯而易見的錯誤，而這個錯誤必定有損全部要求的真確性，因此主席有充分理由展開核實程序。此外，在顏偉國訴何蘭及嘉都大廈業主立案法團(LDBM 173/2000)一案中，法官就條例附表3第1(2)段作出評論。法官認為，“召開”一詞不是指正式進行有關的會議，而只是指發出開會的通告。法官又指出，附表3第1(2)段並不是要求管委會主席把5%業主所提的議案隻字不漏地列入議程中。