

《2005 年建築物管理(修訂)條例草案》

回覆蔡素玉議員二零零五年六月十六日的來函

民政事務總署(本署)就蔡素玉議員二零零五年五月二十五日的來函(立法會文件第 CB(2)1709/04-05 號),關於《2005 年建築物管理(修訂)條例草案》(條例草案)提出的問題,已通過立法會文件第 CB(2)1885/04-05(03)號回覆。就蔡議員二零零五年六月十六日的來函(立法會文件第 CB(2)2017/04-05(03)號),關於條例草案進一步提出的問題謹覆如下。

委出管理委員會

問題 4

2. 根據現行的《建築物管理條例》(香港法例第 344 章)(條例)第 3(2)(b)條,管理委員會可於一個妥為為委出管理委員會而召開的業主會議上,由合計擁有份數不少於 30% 的業主決議委任。現行條文並未清楚指出如有另外 30% 的業主否決委出管理委員會,有關的委出是否仍獲通過。這問題在 *Kwan & Pun Company Limited v Chan Lai Yee and others* (CACV 234/2002) 一案中也有出現。為此,我們除了建議修訂現行條例第 3(2)(b)條,清楚訂明委出管理委員會的決議,須獲擁有份數不少於 30% 的業主支持外,更藉建議新訂的條例第 3(2)(a)條,以明文規定委出管理委員會的決議,須在同一個會議上由業主以多數票通過。這正好是蔡議員來信所建議,以更清晰的條文說明條例的要求,即有關決議須獲擁有最少 30% 的業權份數的業主支持,同時須以多數票通過,才可委出管理委員會。

問題 5

3. 條例第 3、第 3A、第 4 條和第 40C 條所提述的業主會議是為委出管理委員會而召開的。因此,有關的會議通知也須指明擬提出與委出管理委員會有關的決議,尤其是委出管理委員會的決議。一般而言,在是次會議須通過的決議,

除包括委出管理委員會外，還包括通過管理委員會組成的人數、通過業主立案法團(法團)名稱和註冊地址等，詳細資料可參考收錄在本署編製的『怎樣成立業主立案法團有效執行大廈管理』內的會議通知範本。

4. 正如我們在先前的答覆¹指出，根據條例第 8 條規定，管理委員會須在註冊證書發出後，才可代表法團行使和執行條例授予的權力和職責。因此，非與委出管理委員會有關的其他大廈管理決議，宜在註冊證書發出後在管理委員會或法團會議上提出，有關管理委員會和法團會議程序的規定，載於條例附表 2 及附表 3。

5. 條例附表 3 第 3(7)段規定，業主大會通過的決議，須載於會議通知內，否則無效。在蘇振文、鄧平與盧永佳對置安大廈業主立案法團(CACV302/99)一案中，法院指出沒有遵守條例附表 3 第 3(7)段的規定而通過的決議，是無效的決議。

問題 6

6. 條例草案建議委出管理委員會的業主會議須由召集人主持，而根據修訂的第 3 條，召集人為由總共擁有份數不少於 5%的業主委任召開該會議的業主。換言之，召集人應該是一群業主經過商議及考慮後，認為是可信任、合適及有能力召集和主持會議的業主人選。條例不會限制殘疾人士擔任召集人。

7. 各區民政事務處會協助多層大廈業主籌組法團，並盡量提供所需的協助。如果業主在主持會議方面有疑問，民政事務處職員會在會前向業主提供各類的參考資料，例如本署編制的成立法團的業主大會的會議程序檢查項目清單及錄影光碟等，並樂意列席有關會議，就會議程序等事宜即場提供參考意見和協助。

8. 此外，各區民政事務處和各大廈管理源中心均定期舉辦各類型的工作坊和訓練課程等，為法團管理委員會成員提供訓練，加強業主對大廈管理各方面的認識，協助他們履行

¹ 請參閱立法會文件第CB(2) 1885/04-05(03)號。

責任。

問題 7

9. 延會的權力在於與會者，一般情況應安排在會上投票，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。但根據法律文獻²，若會議不足法定人數，按常規主席可延會。

10. 此外，公司條例(香港法例第 32 章)附表 1 表 A 第 56 段指明，如在指定的會議時間之後半小時內，未有法定人數出席，而該會議是應成員的請求書而召開的，該會議即須解散；如屬其他情況，該會議須延期至下星期的同一日在同一時間地點舉行，或延期至董事所決定的其他日期，及於董事所決定的其他時間及地點舉行；如在指定的延會時間之後半小時內，未有法定人數出席，則出席的成員即構成法定人數。

11. 不過，一般而言，如果有關業主會議是為委出管理委員會而召開的，即當時法團仍未成立，在出現法定人數不足的情況下，出席會議的民政事務處職員，會建議召集人和業主重新籌備業主會議，以避免日後出現法律訴訟。

問題 8

12. 有關委任文書的格式，是《建築物管理條例》檢討工作小組經過詳細的討論而擬成的。現時建議將委任文書的表格加入主體法例內，主要是提供業主一個統一和規範化的委任文書，減少業主對委任文書格式的爭議。不過，我們在六月十四日的法案委員會會議上得悉，議員提議要彈性處理委任文書，故此我們仍然持開放態度，繼續聽取意見。

13. 關於蔡議員所引述的例子，即如有一業主先後委任多名人士出席會議，便應以最後委任的那一份委任文書為準。如不清楚那一份委任文書是最後委任的話，則需要有關委任人核證澄清。如委任人最後自己親自出席會議投票，則之前所委任的文書均告無效。

² “Shackleton on The Law and Practice of Meetings” by I Shearman, 9th edition, Sweet & Maxwell 第 62 頁。

問題 9-11

14. 有關獨立屋苑成立業主立案法團一事，請參閱文件「在獨立屋宇所組成的屋苑成立業主立案法團」(立法會文件第 CB(2)1709/04-05(01)號)和本署二零零五年六月二十日致法案委員會的信函(立法會文件第 CB(2)2017/04-05(02)號)。

對管理委員會委員的保障

問題 13

15. 業主大會是法團的最高決策體，因此，條例提供了多方面的渠道召開業主大會。條例附表 3 第 1 段賦予管理委員會召開業主大會的權力。與此同時，條例附表 3 第 1(2)段規定，在不少於 5%的業主要求下，管理委員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。後者的安排主要是為業主提供更快捷和有效的方法就他們關注的事宜提出召開業主大會的要求。

16. 條例附表 3 第 1(2)段規定召開業主大會的責任在於主席，根據以往土地審裁處判決的案例³，主席不能將這責任轉移至管理委員會。雖然如此，在履行召開會議的責任時，主席仍可按實際情況和需要，根據附表 2 第 8(1)(a)段召開管理委員會會議，商討會議的細節如場地和人手等安排。

17. 同時，根據以往審裁處判決的案例，法院會考慮各種因素以決定主席有否觸犯法例。在梁淑兒 AND 鄭沛濂 (LDBM 268/2003)一案中，判詞指出主席有權查核 5%業主的真確性。在顏偉國 訴 何蘭、嘉都大廈業主立案法團(LDBM 173/2000)一案中，判詞指出“召開”一辭，不是指正式進行有關的會議。“召開”的法定解釋為主席必須在收到有關的要求後，在 14 天內公佈有關會議的事宜。

18. 我們知悉，過往就條例附表 3 第 1(2)段的執行遇到的

³ 胡桂容及廖廣海 訴 黃漢明 (LDBM 323/2002)。

問題多數涉及管理委員會主席因不願意而沒有召開會議。如果純粹因為個別主席拒絕履行法律責任而致條例須作出相應的修改，將召開會議的責任交予管理委員會，我們擔心可能會減低對普遍業主的保障。不過，我們歡迎法案委員會就有關條文提出意見。

管理委員會組織、法團會議及其程序

問題 15 及 20

19. 現行條例附表 5 第 4 段、附表 6 第 3 段、附表 7 第 1(7)段和附表 7 第 2(5)段並無法定制裁條文，受影響的一方可向法院尋求糾正。條文的目的是保障業主索取文件副本的權利。在過往也曾有業主在條例的保障下，向法院尋求糾正，關於這一點，請參閱以下案件：*張宗明 訴 李俊德、寶怡花園業主委員會、啓勝管理服務有限公司 (LDBM 351/1998)*⁴、*大廈發展有限公司 訴 和域臺業主立案法團 (LDBM 76/1999)*⁵、*黎明光 訴 林兆年 (LDBM 297/2000)*⁶。

20. 有關解決大廈管理糾紛的其他方法，請參閱立法會文件第 CB(2)2017/04-05(01)號。

問題 16-17

21. 在蔡議員所引述的例子，管理委員會主席由於不希望業主出席因應 5%業主所要求，在 6 月 30 日舉行的業主大會，因而根據附表 3 第 1(c)段在 6 月 29 日舉行另一場業主大會，以期減低業主出席 6 月 30 日會議的意欲。

22. 條例附表 3 第 2(1)段和第 3(7)段要求會議通知須由管理委員會秘書於會議日期前最少 14 天送達業主，以及擬於

⁴ 在*張宗明 訴 李俊德、寶怡花園業主委員會、啓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。

⁵ 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。

⁶ 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。

業主大會上通過的決議，須載於會議通知內，否則無效。

23. 召開業主會議涉及若干準備工作，包括發出開會通知、物色合適的會議場地等等。管理委員會在短時間內召開兩次業主會議的機會極少。再者，我們認為，業主在會議前應透過在 14 天前已發出的會議通知清楚得悉兩個業主會議將要討論及議決的事項。因此，他們有權按他們的情況和所關注的大廈管理事宜，決定親身或授權代表出席兩個或其中一個會議。我們相信，如果 6 月 29 日的會議只為上述目的召開而沒有實質要商討的事項，業主多數會考慮只出席 6 月 30 日由 5% 業主所要求召開的會議。相反，如果 6 月 29 日的會議有需要就大廈管理事宜作商討和議決，條例也不宜在這方面作出限制。

問題 21

24. 正如本署在上次覆函中指出，開立有利息的戶口也見於香港其他法例。因此，如儲蓄戶口出現零利率或負利率時，屆時並不只影響根據本條例開立的有利息的戶口，而根據香港其他法例而開立的有利息的戶口同樣也受影響。因此，要設立「機制」處理這種情況，並非個別政府部門所能進行，而需要整體考慮當時情況才能處理。

問題 23

25. 條例的制定是以整體大廈管理和法團運作為依歸，條例的精神是藉多數票議決，讓法團可以有效處理業主不同的意見。我們認為，釐定何謂「合理」絕非易事，如果因為擔心有機會藉多數票通過「不合理的決議」，而希望引入「合理」準則，更會影響法團的日常運作。

26. 現行條例第 33 條規定法團可根據公司條例(第 32 章)第 X 部的條文清盤，猶如其乃該條例所指的非註冊公司一樣，而該條例與非註冊公司清盤有關的條文，只要適合，即適用於法團的清盤。公司條例第 X 部內第 327(3)(c)條指明，非註冊公司可被清盤的情況包括如法院認為將公司清盤是公正公平的。換言之，蔡議員所提有關公司條例第 177 條的條文，某程度上，其實已適用於法團清盤。

問題 24

27. 我們理解蔡議員和法案委員會其他議員就修改公契機制的關注。我們會在稍後聯同律政司、土地註冊處和地政總署等有關部門進一步探討及詳細研究有關問題，並向民政事務委員會提交有關文件。

問題 25

28. 有關設立規管制度以監管物業管理公司的意見備悉。

民政事務總署
二零零五年七月