

**《2005 年建築物管理(修訂)條例草案》委員會
業主立案法團和經理人的採購安排**

1. 在二零零五年五月十七日的法案委員會會議上，委員就條例草案中有關業主立案法團(“法團”)和經理人採購規定的建議提出了下列關注事項，並有下列建議：

- (a) 把採購價值的限額由 10 萬元提高至 20 萬元，可能會引起較多糾紛，因為限額提高後，法團在採購貨品及選用服務方面便會有更大的酌情權。
- (b) 政府應在《建築物管理條例》(“條例”)中訂明有哪些種類的貨品或服務可視為“緊急事宜”，無須按照規定的採購程序處理。
- (c) 政府建議修訂條例中有關以招標方式進行採購的條文，但應說明如何確保有關條文獲得遵行(尤其是在那些沒有成立法團的大廈)，因為政府既不打算就違例情況訂立任何罰則，也不擬訂明所有不符合擬議採購規定的合約均屬無效。

下文載述政府對上述事項的回應。

現行的《建築物管理條例》條文

(2) 現行條例第 20A(2)條訂明：

“任何供應品、貨品或服務，如其價值超過或相當可能超過 —

- (a) 100,000 元或主管當局(即民政事務局局長)於憲報刊登公告指明用以取代前者的款額；或

- (b) 相等於法團每年預算的 20%或法團藉業主大會通過的決議所批准用以取代前者的百分率的款額(兩者以其較小者為準)，即須以招標承投方式取得。”

在二零零三年年中發表的公眾諮詢文件中，除了建議糾正不完善的地方，以肯定上述條文的法律效力¹之外，我們還建議規定須以招標方式取得的供應品、貨品或服務的價值下限，由現時相等於法團每年預算的 20%降低至 10%(現行條例指明的 10 萬元限額²則予以保留)。

3. 不過，這項建議引起了激烈的爭論。部分提出意見的人士認為，以法團每年預算的 10%作為下限實在過高。不過，其他人士(大部分為法團和大廈經理人)則認為這個限額過低，無須就此進行招標和召開業主大會予以通過。他們預計，如實行有關建議，便須經常進行招標工作和召開業主大會，而且必須投入大量人力物力來進行建議所訂明的安排和程序。另一方面，對單幢唐樓來說，法團每年預算的 10%可能最多只涉及數千元，這個情況令人質疑是否確有必要招標和召開業主大會。

招標限額及由業主會議批准的限額

4. 我們考慮過各方的意見後，已把條例草案的建議修改如下：

- (a) 任何供應品、貨品或服務的款額如超過 20 萬元(現行條例規定為 10 萬元)，或該款額相等於法團每年預算的

¹ 民政事務局局長所發出的《有關供應、物料及服務的採購及選用事宜守則》，也載有與條例第 20A(2)條相同的條文。我們建議刪除守則內的該項條文，藉以糾正由於條例第 20A(2)條條文同時載於守則而導致出現第 20A(2)條不具有的法律效力的誤解。

² 或主管當局於憲報刊登公告指明用以取代該限額的款額。

20%³(與現行條例規定相同)，須以招標承投方式取得，兩者以其較小者為準。

(b) 法團須藉業主大會通過的決議，批准或拒絕取得任何款額超過法團每年預算 20%⁴的供應品、貨品或服務。

5. 現把條例草案的建議表列如下，以資說明：

批准限額	採購款額	法團每年預算的百分比
1. 招標	超過 20 萬元	超過 20%
2. 業主會議	-	超過 20%

6. 我們認為，修訂後的建議較為切實可行，並能在保障業主權益和法團運作兩者之間取得平衡。法團在採購時，必須留意兩點：(i) 是否已達到招標的限額；(ii) 是否已達到須由業主會議決議通過的限額。

7. 有關招標的限額定為法團每年預算的 20% 或 20 萬元(以較小者為準)，對每年預算款額龐大的大型屋苑來說，這表示每項採購所涉及的款額如達到或超過 20 萬元，便須進行招標。我們認為這個限額是合理的。此外，我們並無訂明所有招標工作均須以公開形式進行，而招標也不應被視作繁複困難的事。畢竟，法團的決策有較高透明度，對各方都會有好處。

8. 此外，我們已把須由業主會議批准的限額調整至法團每年預算的 20%(沒有固定金額)。我們認為，法團每年預算的 20% 已是個別業主大約兩個半月的管理費⁵，他們應有權就有關的採購事宜投

³ 或主管當局於憲報刊登公告指明用以取代該限額的款額。

⁴ 或主管當局於憲報刊登公告指明用以取代該限額的款額。

⁵ 一個月的管理費大約是每年管理開支的 8.33%(即十二分之一)。

票。任何超逾這個款額的開支均應由業主批准，並經公平客觀的程序選定供應商。

續訂合約

9. 我們收到許多有關處理續訂合約事宜的查詢。嚴格來說，根據條例草案的現行建議，續訂合約事宜應視作任何一類的採購安排處理。換言之，續訂合約的價值如達到訂明的限額，便應進行招標並召開業主會議予以通過。

10. 不過，考慮到委員在法案委員會會議上所提的意見，以及市民和專業團體代表的意見，我們同意在續訂合約時，如大多數業主都希望保留現有的服務，則從政策角度來看，可以豁免有關的招標規定。

11. 為此，我們建議進一步修訂採購規定，並希望徵詢委員的意見。我們擬訂明，如續訂合約的價值超過 20 萬元或法團每年預算的 20%⁶(即招標的限額，兩者以其較小者為準)，管理委員會可無須進行招標程序而把採購建議直接提交業主會議通過。換言之，雖然招標規定可予豁免，但有關的採購項目仍須在業主會議上由大多數業主通過。須強調的是，採購項目的價值如超過 20 萬元但低於法團每年預算 20%，這項規定也會適用(在正常情況下，這類採購如以招標方式進行，便無須在業主會議上予以通過)。在業主會議上，業主可進行投票，以決定是否大多數業主都同意續訂合約而無須進行招標。如業主投票否決有關的建議，管理委員會便須以招標方式進行採購。

⁶ 或主管當局於憲報刊登公告指明用以取代該限額的款額。

12. 與法團一樣，大廈管理人也須遵守條例草案所訂的採購規定。大廈管理人如擬在續訂合約時省免招標程序，便須把有關的採購建議提交法團的業主會議批准。如尚未成立法團，則應提交予根據公契⁷召開的業主會議。

“緊急事宜”清單

13. 在公眾諮詢期間，部分提出意見的人士指出，把招標規定納入條例，可能會減低法團在運作方面的靈活性，對其工作構成妨礙，特別是遇有緊急情況的時候。經考慮這些實際困難後，我們在條例草案中加入條文，容許法團在業主會議上通過一份緊急事宜清單，使清單上的項目可免受法定的採購規定限制。

14. 不過，我們已重新考慮這個問題，並參考了委員、公眾和專業團體代表的意見。我們預計，如要法團和大廈經理人擬備“緊急事宜”清單，以便在業主會議上徵求預先批准，會有很大的困難。首先，預先批准的清單未必巨細無遺；同時，這個制度也很可能被濫用，因為法團只須通過一份籠統的清單，便可輕易把所有採購項目列為緊急事宜。此外，即使法團真誠地行事，對於“緊急”一詞的詮釋也是因人而異。上述建議的原意是加強法團在運作方面的靈活性，但最終可能令業主之間出現更多糾紛。

15. 為此，我們希望委員就應否從條例草案中刪去“緊急事宜”清單一事，發表意見。假如刪除清單，只要採購項目(不論如何緊急)所涉款額達到有關的限額，便須依照法定程序處理(即進行招標和召開業主會議)。雖然有人或會認為這會減低法團在運作方面的靈活性，但根據我們的經驗，大廈的緊急工程費用通常不會超過 20 萬元或法團每年預算的 20%(即條例草案建議的限額)。

⁷ 條例第 34F 條訂明，附表 8 的條文，凡與建築物公契一致者，一概適用。

16. 此外，也有委員表示，法團如就專業服務(特別是法律服務)進行招標，並不可行。我們在研究有關問題後，認為並無充分理由給予專業服務豁免，使之免受採購規定所規限。首先，一般的法律服務費用都不會超過 20 萬元或法團每年預算的 20%，因此無須招標；第二，如訟費超出法定限額，業主理應有知情權。事實上，我們曾接獲業主投訴，指他們對於法團或大廈經理人聘用律師進行訴訟一事，事前並不知情。由於訟費可能涉及龐大款額，因此對於所取得的法律服務，業主絕對有知情權和決定權。

不遵從採購規定

17. 在進行公眾諮詢時，政府原先的建議是對不遵從採購規定的人士施加罰則⁸，但不少人都對加入罰則表示強烈反對，認為這樣會令義務參與法團工作的業主卻步，對法團工作沒有好處。因此，我們已從條例草案中剔除這項罰則。如發現有不遵從採購規定的情況，便須循民事訴訟途徑解決。

18. 有委員關注到，在沒有訂明罰則的情況下，如未取得法庭的批准，業主實難以強制執行條文。此外，也有委員建議，雖然不應向業主／法團施加罰則，但有關罰則至少應施加於大廈經理人。不過，我們認為，就違規的情況而言，對於受同一採購規定所約束的任何一方，應採取一視同仁的做法。再者，只對經理人施加罰則的做法並不切實可行，因為他可聲稱有關的採購工作已取得不受法律制裁的法團同意。

19. 事實上，關於法團／經理人涉嫌違反採購規定的個案，土地

⁸ 根據政府原來的建議，管理委員會任何委員如違反採購規定，即屬犯罪，一經定罪，最高可判處罰款 50,000 元，除非有關委員證明犯罪未獲其同意或默許，且在該情況下已盡了一切應盡的努力，以防止罪行發生。

審裁處已有若干判例⁹；這表示現時已有渠道，讓法團／個別業主可藉此徹底解決問題。雖然在部分案件中法庭判違規的法團／經理人勝訴，但這是由於現行條例中有關採購的條文有欠明確所致。在作出修訂後，有關的條文便會清楚訂明，採購規定屬法定和強制的規定，法團和大廈經理人均須予以遵行。

20. 在法案委員會會議上，委員也關注到在違規的情況下簽訂的採購合約是否合法的問題。關於這點，可參考*宜高物業管理有限公司訴新蒲崗大廈業主立案法團(DCCJ 14835/2000)*一案的判決。在這宗個案中，法團主席與當時管理大廈的公司續訂合約，但續約事宜並未經管理委員會或法團通過。法院裁定，除非獲法團明示授權，否則法團主席或管理委員會均無權簽訂任何對法團具約束力的合約。法院並指出，大廈經理人應熟知條例中的相關條文。因此，續訂合約被裁定無效。

21. 不過，考慮到實際的情況(例如：須盡快進行修葺／翻新工程以免對大廈的安全造成影響)，我們並未在條例中訂明，任何未按適當程序簽訂的採購合約均屬無效，或不能強制執行。此外，如在條例中作出這樣的規定，也可能令任何誠實行事，但不知道法團未有依循採購規定的一方蒙受商業損失。

民政事務總署
二零零五年九月

⁹ *Chau Chun-wai 訴 Incorporated Owners of Joyful Villa (LDBM 177/1995) 及 Pokfulam Development Company Limited and Others 訴 The Incorporated Owners of Scenic Villa (LDBM70/2000)*。