

## 《2005年建築物管理(修訂)條例草案》委員會

## 政府當局就大廈管理專業團體的意見作出的回應

團體 (意見書的立法會 文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議	政府當局的回應
(1) 釋義 (條例草案第3條)			
香港律師會 [CB(2)2149/04- 05(01)]	<p><u>“建築物”的定義</u></p> <p>(a) 公契訂明屋苑的公用部分由經理人代表所有共同擁有人以信託方式持有的做法，現已日趨普遍，但《建築物管理條例》(“條例”)所載的定義，似乎並未顧及此情況。</p>	<p>(a) 應修訂“建築物”的定義，在c(ii)段之後加入：</p> <p>“(iii) 由經理人為該建築物各單位的業主及佔用人的共同使用、享用及利益而擁有或持有者。”</p> <p>(b) 應對該定義作相應修訂，刪除c(i)段之後的“或”，並在c(ii)段之後加入“或”。</p>	<p>我們認為，條例第2條所載有關“建築物”一詞的定義，現時已符合條例的目的，而c(ii)段的定義已涵蓋建築物的公用部分[這些不可分割業權份數通常由經理人以信託人身分代表所有擁有人持有(但並非由經理人擁有)]。根據c(ii)段所載的定義，“建築物”指“以下的其他土地(如有的話) — 與委任管理委員會或與申請委任管理委員會有關時，由任何人為該建築物各單位的業主及佔用人的共同使用、享用及利益(不論是否獨有)而擁有或持有者”。</p>
	<p><u>“召集人”的定義</u></p> <p>(b) 為求草擬方式一致，應在條例附表8中採用“召集人”一詞，來取代</p>	<p>(c) 應擴大“召集人”的擬議定義範圍，在(d)段之後加入：</p>	<p>當局建議在條例第2條加入“召集人”一詞的定義，原意是該定義只適用於根據第3、第3A、第4或第40C條為委出管理委員會而召開的業主會</p>

團體 (意見書的立法會 文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議	政府當局的回應
	“召開業主委員會會議的人”。	<p>“(e)就根據附表8第8段召開的業主會議而言，指根據第8(b)段委任的人。”</p> <p>(d) 應對“召集人”的擬議定義作相應修訂，刪除(c)段之後的“或”，並在(d)段之後加入“或”。</p>	議，並不是適用於附表8所提述的會議。我們認為無須按律師會的建議，在第2條所載“召集人”的定義中加入對附表8的提述，以擴大該詞的定義範圍。
	<u>“委員”的定義</u>	<p>(e) 在擬訂“委員”的定義時，應把根據條例第15(1)條委任的租客代表考慮在內。</p>	附表2第1(d)段訂明，管理委員會的委員須包括租客代表。附表2第2(2)段(及新訂的第5(2A)段)已訂明，租客代表當作由業主委任為管理委員會(或新一屆管理委員會)的委員。這些條文已清楚訂明，租客代表是管理委員會委員。條例第2條所載“委員”一詞的定義中對“委任為”管理委員會“委員”的人的提述，包括當作這樣獲委任的人。
香港建築師學會		<p>(f) 條例草案的適用範圍應涵蓋公共房屋。</p>	條例旨在利便大廈或屋苑的業主成立法團，並就大廈管理及其附帶或相關的事宜訂定條文。條例第2條已就“建築物”一詞下定義。凡符合這個定義的建築物，均在條例的涵蓋範圍內。現時的公共屋邨由房屋委員會獨自擁有，並不涉及共同擁有權的問題，因此應該不在“建築物”一詞的定義範圍內。不過，在房屋委員會租者置其屋計劃或可租可買計劃下的屋邨，則已訂有公契，訂明業主有共同擁有權，因此應在“建築物”一詞的定義範圍內。事實上，這些屋邨大都已根據條例

團體 (意見書的立法會 文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議	政府當局的回應
			成立業主立案法團(“法團”)。
<b>(2) 委出管理委員會</b> (條例草案第4至第7、第19及第36條)			
香港房屋經理 學會 [CB(2)2139/04- 05(01)]	<p>(a) 支持強制規定委出管理委員會必須依循條例而非公契所訂程序的建議。</p> <p>(b) 當法團管理委員會主席不在時，由管理委員會副主席代行其職，處理與招標工作有關的事務和活動，副主席在這方面擔當的角色將日益重要。</p>	(a) 應保留委任副主席的做法。	條例草案建議，無論公契是否訂有副主席一職，業主均可決定是否委任副主席。
香港房屋協會 [CB(2)2102/04- 05(02)]	(c) 根據若干法庭案例(例如： <u><i>The Incorporated Owners of Tsuen Wan Garden v Prime Light Ltd</i></u> )，管理委員會各委員的委任，須獲得業主的過半數票支持。擬議經修訂的第3(2)條清楚指明，委出管理委員會的決議必須由業主以多數票通過，以及獲總共擁有份數不少於30%的業主支持。然而，投票過程		鑑於在“過半數票”投票制度下，在委出管理委員會時會遇到實際問題，因此我們建議採用“得票最多者當選”的投票制度，以委出管理委員會委員。換句話說，得票最多的候選人會獲委任為管理委員會委員，即當選者無須在業主會議上得到過半數票支持。有關詳情載於立法會CB(2)2617/04-05(04)號文件“有關多數一詞的釋義”。

團體 (意見書的立法會 文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議	政府當局的回應
	<p>卻會因此而拖長。</p> <p>(d) 條例草案沒有條文規管投票方式，在此情況下可能會引起訴訟。</p>		
<p>香港律師會 [CB(2)2149/04-05(01)]</p>	<p><u>召開會議所需業主的百分率及法定人數規定</u></p> <p>(e) 法庭就 <i>U Wai Investment Co. Ltd &amp; Anor v. Au Kok Tai &amp; ors [1997] 4 HKC 2000</i> 一案裁定，根據附表3第1(2)段的規定，管理委員會主席須在不少於“5%的業主”要求下召開法團的業主大會，當中所指5%的業主是按“業主人數”計算，而非按“業主擁有的份數”計算。然而，根據現行及擬議修訂的第3、第3A及第4條的類似規定，為委出管理委員會而召開業主會議所需業主的百分率，則是按照業主擁有的份數而非業主人數計算出來。同一條例的不同條文對有關事項的處理不一致，不但會令公眾感到混淆，更</p>	<p>(b) 為清晰指明大多數業主是指出席會議的大多數業主，而不是大廈全部業主的大多數，附表3第3(3)段應修訂為：</p> <p>“除第10(1)條所規定者外，在出席人數達到法定人數的法團會議上提出的一切事項，均由在該會議上親自投票或委派代表投票的業主以多數票決定。”</p> <p>(c) 應對第3(2)(a)、第3A(3)、第4(4)、第40C(3)條及附表2第2(1)段作類似修訂。</p> <p>(d) 為求一致起見，應按擬議修訂的第3(1)(c)條</p>	<p>就附表3第1(2)段所提述的“5%”而言，該詞的釋義是根據法庭的裁決(LDBM80/1997)而作出的，並已在條例附表11中清楚闡明。</p> <p>我們的政策原意，是確保所有決議均須在業主會議上獲持有大多數業權份數的業主通過，而出席會議的大廈業主人數也須具有代表性。換句話說，除了有關決議方面的規定之外，條例也須訂明業主會議法定人數的規定。</p> <p>由於附表3第3(3)段已提述在會議上所提出的一切事項，我們認為律師會建議加入“在該會議上”的字眼實屬冗餘；基於同一原因，修訂的第3(2)(a)、第3A(3)、第4(4)、第40C(3)及附表2第2(1)段也沒有必要加入有關的字眼。</p> <p>條例草案第65(a)條已建議依照修訂的第3(1)(c)條所使用的字眼，修訂附表8第8(b)段。</p>

團體 (意見書的立法會 文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議	政府當局的回應
	<p>會變成不為意者的陷阱。</p> <p>(f) 無法理解根據什麼理據，以10%／20%的業主(按“業主人數”而非“業主擁有的份數”計算)為準則，來決定為第3、第3A、第4和第40C條、附表3第5(1)(a)和第5(1)(b)段及附表8第11段的目的是而舉行會議的法定人數。這項規定可能會造成一些奇怪的後果，就是持有大多數不可分割份數的業主即使能令會議得以召開，也可能因未符合10%的業主(按業主人數計算)的法定人數規定而不能通過任何決議。</p> <p>(g) 擬議修訂的第3(1)(c)條旨在澄清一點，就是委出管理委員會的業主會議可由“總共擁有份數不少於5%的業主委任召開該會議的業主”召開，而不是由“擁有份數不少於5%的業</p>	<p>的內容形式，修訂與召開業主會議有關的附表8第8(b)段。</p>	

團體 (意見書的立法會 文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議	政府當局的回應
	主”召開。		
	<p><u>管理委員會委員選舉</u></p> <p>(h) 上訴法庭就 <i>The Incorporated Owners of Tsuen Wan Garden v. Prime Light Ltd</i> CACV 1/04 [14/3/05]一案裁定，業主的“多數票”是指所投票數超過一半的多數票。雖然有關案件與根據附表3第3(3)段進行的投票有關，但同一原則應同樣適用於須以多數票通過的其他決議。</p> <p>(i) 在委任管理委員會委員的會議上，凡有數名候選人競逐某一職位(例如主席)，候選人取得過半數選票的機會往往不大。事實上，可能會有一些情況是，管理委員會委員當中沒有一人取得過半數選票。這正是為何各項選舉法例(例如《立法會條例》第51(2)條、《區議會條例》第41(2)條及《村代表選舉條例》)</p>	<p>(e) 應考慮修改：</p> <p>(i) 附表2擬議第2(1)段；</p> <p>(ii) 擬議修訂的第3(2)(a)條；</p> <p>(iii) 現行第3A(3)條；</p> <p>(iv) 現行第4(4)條；及</p> <p>(v) 擬議修訂的第40C(3)條，訂明採用“簡單或相對多數”票通過有關決議。</p>	<p>鑑於在“過半數票”制度下，在委任管理委員會時會出現實際問題，我們建議條例應清楚訂明採用“得票最多者當選”投票制，以委任管理委員會。換句話說，得票最多的候選人會獲委任為管理委員會委員，即當選者無須得過半票數支持。詳情請參閱立法會CB(2)2617/04-05(04)號文件“有關多數一詞的釋義”。</p>

團體 (意見書的立法會 文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議	政府當局的回應
	均採用“簡單或相對多數”的字句，來表示以不過半數選票取勝的大多數。		
<b>(3) 對管理委員會委員的保障</b> (條例草案第15條)			
香港房屋經理學會 [CB(2)2139/04-05(01)]	(a) 贊成法團的管理委員會委員如真誠地行事，則無須為法團或代表法團的任何人所作出的作為或造成的錯失，承擔個人法律責任。	(a) 在作出擬議的法律責任豁免時，應防範有管理委員會委員作出越權或蓄意疏忽行為。	所提意見備悉。根據有關建議，管理委員會委員如本人遭到起訴，只要他當時是真誠地(並以法案委員會在討論有關事宜時所提及的合理方式)代表法團履行條例所載的法定職責，便可援引擬議訂立的第29A條，要求法院撤銷有關申索。
英國特許房屋經理學會亞太分會 [CB(2)2139/04-05(02)]  香港房屋協會 [CB(2)2102/04-05(02)]  房屋經理註冊管理局 [CB(2)2102/04-05(03)]	(b) 一律豁免管理委員會委員的法律責任，可能會鼓勵他們不理專業意見而作出不合理的決定，令業主蒙受損失。	(b) 應鼓勵管理委員會委員作出不涉及侵權或越權的集體決定，從而獲豁免承擔法律責任。  (c) 必須小心界定建議作出的豁免，防止被人濫用。  (d) 政府應就如何履行各項與大廈維修和管理有關的法律責任，向法團及管理委員會委員發出指引。	所提意見備悉。根據有關建議，管理委員會委員如本人遭到起訴，只要他當時是真誠地(並以法案委員會在討論有關事宜時所提及的合理方式)代表法團履行條例所載的法定職責，便可援引擬議訂立的第29A條，要求法院撤銷有關申索。  民政事務總署不時向法團及管理委員會發出指引，闡明條例所載的各項規定。在條例草案獲通過後，民政事務總署會進行宣傳工作，向市民解釋修訂的法例規定。此外，我們也會相應修訂有關的指引(包括《建築物管理條例》的簡介指南)的內容。

團體 (意見書的立法會 文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議	政府當局的回應
		(e) 在大型屋苑應委任至少一名註冊房屋經理，而單幢式大廈的法團則應委任一名註冊房屋經理作為顧問。	
<p>香港測量師學會 [CB(2)2102/04-05(01)及 CB(2)2169/04-05(01)]</p> <p>香港地產建設商會 [CB(2)2149/04-05(02)]</p>	<p>(c) “真誠地行事”一語涵義太廣泛，不能單從字面解釋。豁免法律責任的建議，也未能體現良好和負責任的管理哲學。</p> <p>(d) 管理委員會委員與公司董事局成員的狀況相似，他們對所有業主均有明確的責任。由於他們是自由選擇擔任有關職位，因此應就他們所作的決定承擔法律責任和作出交代。</p>	<p>(f) 建議採取下列解決方法：</p> <p>(i) 購買董事及高級職員責任保險，性質與專業彌償保險類似；</p> <p>(ii) 聘請專業經理人；</p> <p>(iii) 為管理委員會委員提供適當訓練；</p> <p>(iv) 向所有業主說明成立法團所帶來的後果和法律責任。</p>	<p>有關“真誠地”一詞的闡釋，請參閱立法會CB(2)1885/04-05(02)文件“<i>擬議訂立的第29A條 — 對管理委員會委員的保障</i>”。我們會根據法案委員會的討論結果，訂明管理委員會委員除了真誠地行事之外，還須以合理的方式處事，否則不得引用有關免責的條文。</p> <p>據我們所知，有些管理委員會已為委員購買性質與專業彌償保險類似的責任保險。關於購買這類保險的問題，我們認為應由管理委員會及法團自行決定。業主如欲索取有關的資料，可與民政事務總署的大廈管理資源中心聯絡。</p> <p>民政事務總署一直致力為管理委員會委員提供有關大廈管理各個環節的培訓課程。十八區的民政事務處主要負責為新的管理委員會委員提供基本培訓，而四個大廈管理資源中心則負責為有經驗的管理委員會委員開辦高級的培訓課程。此外，我們不時舉辦經驗分享會，讓管理委員會委員互相交流在法團工作方面的心得。</p>
<p>香港律師會 [CB(2)2149/04-05(01)]</p>	<p>(e) 對擬議訂立的第29A條表示歡迎，但認為應同時修訂其他條文，以作配合。</p>	<p>(g) 政府當局應澄清第45(4)(c)條的政策原意，並檢討該項可使管理委員會輕易以委員</p>	<p>由於管理委員會並非法律實體，而且沒有提出訴訟的權力，因此我們建議刪除第45(4)(c)條。雖然管理委員會日後不得根據第45條在土地審裁處展開訴訟，但也不會損及管理委員會的權益，因為</p>



團體 (意見書的立法會 文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議	政府當局的回應
	<p>(f) 第45(4)(c)條訂明管理委員會可開始進行附表10所指明的法律程序。然而，土地審裁處就 <i>The Incorporated Owners of Kwai Wan Industrial Building v. Kwai Fung Industrial Ltd</i> LDBM 208/2002 (17/2/05) 及 <i>4<sup>th</sup> MC of the Incorporated Owners of Hanley Villas v. 2<sup>nd</sup> MC of the Incorporated Owners of Hanley Villas &amp; anor</i> LDBM 73/04 (03/08/2004)這兩宗案件裁定，雖然第45條訂明管理委員會可開始進行法律程序，但管理委員會並非一個法律實體，而是一群自然人，只在法團裏擔任職位。</p>	<p>會的名義展開法律程序的條文是否恰當。</p>	<p>法團或管理委員會個別委員仍可以法團或委員的身分(即以第45(4)(a)條所指的“業主”身分或第45(4)(i)條所指的“租客代表”身分)提出訴訟。如法案委員會同意這項建議，我們會在全體委員會審議階段修正案中作出適當的修訂。</p>
	<p>(g) 法庭就 <i>Wong Wai Chun v. Shing Sau Wan</i> CACV 174/04 [28/1/05]一案裁定，在任何訴訟中，如果某法團是有利害關係和必要的一方(因有人要求土地審裁處作出一些會影響該法團的命令)，則該法團應成為參與訴訟的一方。</p>	<p>(h) 應在現行第45(2)條之後加入第(2A)款，以反映進行合併訴訟的必要性。</p>	<p>在訴訟中，原告人可自行決定控告哪個/哪些人。此外，《高等法院規則》(第4A章)第15號命令第6(2)(b)條規則已訂明，法庭可主動或應申請命令將任何人(包括任何本應已加入有關訟案或事宜而成為一方的人)加入成為一方。根據《土地審裁處條例》(第17章)第10條，土地審裁處可在合適的情況下沿用高等法院所採用的程序，包括上述規則。因此，我們認為不必加入律師會所建議的條款。</p>

團體 (意見書的立法會 文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議	政府當局的回應
<b>(4) 管理委員會委員資格</b> (條例草案第23條)			
香港房屋經理 學會 [CB(2)2139/04- 05(01)]	(a) 當局建議撤銷條例作出的禁制，以致凡被判監禁3個月或以上而不得選擇以罰款代替監禁的人，無論獲得緩刑與否，在5年後均不會因此而沒有資格成為管理委員會委員，對於這項建議，學會深感關注，因為現時有不少懷疑貪污個案涉及大廈管理業界，尤其是法團。	(a) 應保留條例現時訂明的禁制。	修訂建議旨在使條例的有關規定與《立法會條例》(第 542 章)及《區議會條例》(第 547 章)一致。
香港測量師學 會 [CB(2)2102/04- 05(01)及 CB(2)2169/04- 05(01)]  香港地產建設 商會 [CB(2)2149/04- 05(02)]		(b) 凡自行作出申報，必須披露足夠的資料，避免出現利益衝突的情況。  (c) 應禁止投票支持欠交管理費的業主。而欠交管理費的業主也不得投票。	我們建議設立自行申報機制，規定每名管理委員會委員必須作出法定聲明，表明自己符合擔任管理委員會委員的資格。實際上，那些不符合資格擔任管理委員會委員的人根本不應該作出任何法定聲明，因此無須規定合資格的管理委員會委員在遞交法定聲明時須一併披露有關的資料。有一點必須指出的，就是任何人如在遵行新訂第7(3)(e)條的規定時遞交虛假的聲明，便即干犯條例第36條所載的罪行。  如土地之上建有建築物，則擁有該幅土地的一份不可分割業權份數的人，不論須否繳付管理費，或有否繳付管理費，都是該建築物的業主之一。

團體 (意見書的立法會 文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議	政府當局的回應
			業主之所以享有投票權，是由於持有不可分割的業權份數，而不是由於繳付了與該等業權份數有關的管理費。因此，我們認為不宜在條例中訂立有關限制。
香港律師會 [CB(2)2149/04-05(01)]	(b) 附表2第4(1)及4(2)段沒有就並非管理委員會委員的管理委員會秘書及司庫退休或喪失資格的事宜作出規定。	(d) 應對非委員的管理委員會秘書及司庫作出與附表2第4(1)及4(2)段所訂者相若的資格規定，但附表2第4(2)(d)(da)及(e)段所載的規定，或須作一些必要的修改。  (e) 應修訂第14(2)條，在緊接“任何委員”之前加入“任何擔任職位者或”的字句，以便法團可隨時藉決議撤換非委員的擔任職位者。此外，也應考慮對附表2擬議新訂的第4(3)段及擬議修訂的第7(3)(e)條作出類似的修改。  (f) 附表2擬議修訂的第4(1)(a)段應作修改，以“that”取代緊接“Bankruptcy Ordinance (Cap.6) with”之後的“the”。	附表2新訂的第2(3)段清楚訂明，管理委員會秘書及司庫(如並非管理委員會委員)不會因獲委任為秘書或司庫而成為管理委員會委員。建議修訂的附表2第4(1)及4(2)段的規定只適用於管理委員會委員，因此並不適用於秘書及司庫。實際上，管理委員會秘書及司庫如並非管理委員會委員，便可能是經理人的僱員或外界的專業人士，其聘用條款應受與法團簽訂的合約所規管。我們認為，如他們並非管理委員會委員，便不必向他們進一步施加資格方面的限制。  至於卸任的問題，修訂的附表2第5(1)段清楚訂明，管理委員會秘書及司庫即使不是管理委員會委員，也要在法團第二次業主周年大會及其後每隔一次的業主周年大會上卸任。  在條例中“擔任職位者”(“holders of office”)一詞除了用於訂明誰人有資格領取津貼一事之外，便沒有其他用途，因此，我們建議藉條例草案刪除該詞。我們認為無須另外為並非管理委員會委員的秘書及司庫，在條例中加入“office bearer”一詞。正如上文所解釋，他們的聘用條款應受與法團簽訂的合約所規管。  律師會建議把附表2新訂第4(1)(a)段的“the person’s creditors”(“其債權人”)改為“that person’s creditors”，但我們認為兩者沒有明顯差

團體 (意見書的立法會 文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議	政府當局的回應
			別，因此，我們不打算作出有關的修訂。不過，由於有關條文之前的部分使用了“he”一字，為求統一見解，現建議把“the person’s creditors”(“其債權人”)改為“his creditors”。我們會在全體委員會審議階段修正案中作出有關的修訂。
<b>(5) 業主委任代表</b> (條例草案第4至6、19、22、24及29條)			
香港房屋經理 學會 [CB(2)2139/04- 05(01)]	(a) 支持有關建議。	<p>(a) 在業主會議舉行前遞交委任代表的文書(下稱“委託書”)的限期，應按有關屋苑的大小而設定，以便有足夠時間進行核實工作。</p> <p>(b) 應在條例中訂明關於委任代表的標準要求(而不是委託書的標準格式)，當中應包括：</p> <p>(i) 法團舉行業主周年大會或特別大會的日期、時間和地點，以及安排在會議上進行投票的決議；</p> <p>(ii) 委託書由經理人或法團核實的日期和時間；</p> <p>(iii) 有關的大廈單位</p>	我們對於委託書法定格式的建議，持開放態度。有關最新情況，請參閱立法會文件第CB(2)2617/04-05(03)號“二零零五年七月十二日會議上提出的事項 — 委任代表”第9至15段。

團體 (意見書的立法會 文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議	政府當局的回應
		<p>及公契上列明的業主擁有的不可分割份數；</p> <p>(iv) 業主姓名和簽署，如物業屬聯名物業，各有關業主的姓名和簽署；如物業由某機構擁有，業主的姓名及公司印章，以及一名主管級人員經授權的簽署；</p> <p>(v) 獲授權人士的姓名及香港身分證號碼；</p> <p>(vi) 明確授權出席會議並在會議席上投票，或只出席會議；</p> <p>(vii) 明確授權對議程上某項決議或所有決議投票；</p> <p>(viii) 如對委任代表等事宜有任何疑問，可聯絡的人士的姓名及電話號碼。</p>	
香港律師會 [CB(2)2149/04-	<u>遞交委託書的限期</u>		我們建議訂明24小時為最後的時限，目的是讓管理委員會有足夠的時間核實委託表格，並就有問

團體 (意見書的立法會 文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議	政府當局的回應
05(01)]	<p>(b) 自一九九三年五月開始，遞交委託書的限期已由在業主會議舉行前48小時縮短至24小時，但會議的主席有權酌情放寬有關時限。有一點應緊記，就是管理委員會委員是一群自願擔任委員的人士，他們只是一般人，對法律認識不深，而條例已對一些不為意者造成不少陷阱。把有關限期硬性規定為24小時的建議，不但會剝奪主席的酌情權，而且與鼓勵業主參與大廈管理工作的立法原意背道而馳。</p>		<p>題的表格聯絡有關的業主和代表。我們沒有把截止時間延長至48小時，理由如下：</p> <p>(a) 如為時限定為48小時，在某些情況下，業主會議召集人或管理委員會主席(視乎屬於何種情況)或會難以確定是否有足夠的法定人數出席會議；</p> <p>(b) 在一九七零年制定的《多層建築物(業主立法團)條例》曾把48小時訂為截止遞交委託書的時限，但在一九九三年修訂該條例時，有關時限已修訂為24小時，因為有意見認為48小時的規定過於嚴格。</p>
	<p><u>蓋章規定</u></p> <p>(c) 關於法人團體是否必須在委任代表的表格上蓋章，過往曾有數個互有抵觸的判例，例如：</p> <p>(i) <u><i>U Wai Investment Co. Ltd &amp; Anor v. Au Kok Tai &amp; ors</i></u> [1997] 4 HKC 2000；</p> <p>(ii) <u><i>Triumphal Fountain</i></u></p>	<p>(c) 如立法原意正如審理 <u><i>Triumphal</i></u>一案的暫委法官 (His Honour Deputy Judge Mak)所述，是“使用任何法團印章的目的，是作為證明文件真確的證據”，則政府當局應參照《公司條例》第36條，將有關的擬議條文修正如下：</p>	<p>《建築物管理條例》與《公司條例》(第32章)的規定不盡相同。我們認為現行建議清楚簡單，可達到政策原意，而業主也容易明白。如業主是法人團體，其委託書須蓋上其印章或印戳，並由獲該法人團體就此而授權的人簽署。</p>

團體 (意見書的立法會 文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議	政府當局的回應
	<p><i>Ltd &amp; Anor. v. Chan Chi Lun &amp; Anor</i> LDBM 309/2001 (19/10/01) ;</p> <p>(iii) <u>嘉居樂物業管理有限公司</u> 訴 <u>家安花園業主立案法團</u> LDBM 188/2004 (21/10/2004) ;</p> <p>(iv) <i>Rightop Investment Ltd &amp; anor v. Yu Tsui Sheung &amp; anor</i> HCA 2691/01 (10/3/05) 。</p> <p>(d) 歡迎當局提出修訂建議，澄清法人團體並非有絕對必要在委任代表的表格蓋上公司印章。然而，此項修訂建議的草擬方式須作出改善，務求令立法原意更清晰。</p>	<p>“如業主是法人團體，委託書須由該法人團體的董事、秘書或其他獲授權的高級人員簽署，無須蓋上該法人團體的法團印章。”</p>	
	<p><u>保存委任代表的表格</u></p> <p>(e) 由於某項決議是否有效，取決於就該項決議進行的投票和委託書的有效性，因此，有一點相信值得考慮，就是在條例中加入條文，規定將委任代表的表格</p>	<p>(d) 應建議加入條文，規定在業主會議舉行之後須將委任代表的表格保存一段時間。</p>	<p>現時法團大都採用這個做法，特別是對於投票結果有爭議的個案，法團都會保存有關的委任表格一段時間。我們認為目前無須在條例中規定法團採取這個做法，以免對法團的行政工作造成額外負擔。</p>

團體 (意見書的立法會 文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議	政府當局的回應
	穩妥地保存一段時間。		
<b>(6) 終止經理人的委任</b> (條例草案第16及28條)			
香港房屋經理 學會 [CB(2)2139/04- 05(01)]	(a) 贊成基於法治精神而 尊重商業合約的原則。		所提意見備悉。我們考慮過法案委員會的意見 後，建議附表7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。詳情請參閱立法會文件第 CB(2)2192/04-05(01)號“二零零五年六月十四日 會議上提出的事項”第2段。
香港律師會 [CB(2)2149/04- 05(01)]	(b) 法庭就 <i>Rightop Investment Ltd &amp; anor v. Yu Tsui Sheung &amp; anor</i> HCA 2691/01 (10/3/05)一案裁 定，由於條例第34E及 34F條均在該條例第 VIA部的範圍內，因 此，憑藉第34C條，該 兩項條文及附表7和8 只適用於“已具備有效 公契的建築物”。公契 分契只規管建築物的 商用地方，而商用地方 只是建築物的一個特 定地帶，因此不屬該 條例第2條中“建築物” 定義所涵蓋的範圍。由 此推論，上述兩項條文及	(a) 政府當局應考慮修訂 條例第VIA部，使第 34E和34F條及附表7和 8同樣適用於公契分契 的情況。擬議修訂應做 到下述兩點：  (i) 一般而言，要求 公契分契經理人 遵守附表7和8及 第VIA部的規定；  (ii) 具體而言，讓業 主可根據附表7 第7段終止聘用 公契分契經理 人。	我們認為不宜修訂條例，使所有公契分契均受附表 7和附表8規管。公契分契本身只適用於建築物部分 地方，例如商用部分或一層或數層樓層。條例中的 部分字眼，例如“公用部分”(應是指那些由建築 物內所有業主共同擁有的部分)，並不適用於公契 分契(因為公契分契內所指的“公用部分”，只屬 受公契分契規管的業主共同擁有，而非由建築物的 所有業主擁有)。  香港律師會所引述的個案(HCA 2691/2001)與法團 完全無關。該個案只涉及整幢建築物內商用部分的 業主。附表7所載的強制性條款須隱含地納入所有 公契內，但業主須先成立法團，以便他們可以根據 法定機制終止聘用公契經理人。由於所有業主(包 括商用部分的業主)均受總公契的規管，因此法團 所作的任何決定，對所有業主均具約束力，而非只 限於商用部分的業主。如果業主對於總經理人分配 給分項項目經理人(例如負責商用部分)的職責有



團體 (意見書的立法會 文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議	政府當局的回應
	附表7和8並不適用於此類公契分契。		所不滿，他們可以行使其權利，根據條例內的法定機制，終止總公契經理人的合約。
香港會計師公會 [CB(2)2554/04-05(01)]	(c) 重申應藉附表7第7段第(5A)節所界定的“份數不少於50%的業主”通過的決議，終止公契經理人的委任。		所提意見備悉。
<b>(7) 業主立案法團及經理人的採購</b> (條例草案13及28條)			
香港房屋經理學會 [CB(2)2139/04-05(01)]  香港地產行政學會	(a) 強制規定凡貨品或服務的價值超過20萬元或法團每年預算的20%，有關貨品或服務必須透過招標採購，會有以下缺點：  (i) 即使現行服務表現一直令人滿意，但大部分居民也會因此而不能自由選擇續訂現行服務合約；  (ii) 在運作上對大型屋苑來說並不切實可行，因為大型屋苑採購的貨品或服務，價值很容易便會超出	(a) 須澄清有關採購服務(例如聘用保安員)的定義。	我們認為在續訂合約時，如大多數業主都希望保留現有的服務，則可以豁免有關的招標規定。我們建議進一步修訂採購規定，訂明如續訂合約的價值超過20萬元或法團每年預算的20%(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。有關詳情，請參閱立法會第CB(2)2617/04-05(05)號文件“ <i>業主立案法團和經理人的採購安排</i> ”第9-12段。

團體 (意見書的立法會 文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議	政府當局的回應
	<p>有關限額，而且與供應商訂立合約所得到的服務(例如升降機維修)，是很難有其他服務提供者可以比得上的；</p> <p>(iii) 在運作上對單幢式住宅樓宇的個別小型法團來說，並不切實可行，因為該等法團可能被迫要通過招標來僱用保安員，以致管理開支增加。</p>		
<p>房屋經理註冊管理局 [CB(2)2102/04-05(03)]</p>	<p>(b) 《建築物管理條例》大部分條文在制訂時並無充分顧及大廈或屋苑單位數目的多寡，以及整個發展項目的複雜性。這種一刀切的做法導致在施行上產生不少困難。就採購程序一律採用擬議的限額，對大型屋苑會造成實際困難，因為該等屋苑有很多服務合約，涉及的價值均超過20萬元。</p>		<p>我們曾經考慮訂立分級採購規定的方案，但香港大廈的單位數目差別很大(可由十數個至數千個不等)，因此，要定出令所有人都滿意的分級方式，基本上是不切實際的做法。如要分級制順利運作，便得為眾多不同類型的大廈訂定多個層級；但這顯然會在施行上造成不便，令到整個機制不能運作。其實，如按每年預算的百分比訂定限額，同時取消固定金額，這已是另一種形式的分級制。我們認為修訂建議應可切合各類不同規模的大廈的需要。</p>

團體 (意見書的立法會 文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議	政府當局的回應
英國特許房屋經理學會亞太分會 [CB(2)2139/04-05(02)]  香港測量師學會 [CB(2)2102/04-05(01)及 CB(2)2169/04-05(01)]  香港房屋協會 [CB(2)2102/04-05(02)]  香港地產建設商會 [CB(2)2149/04-05(02)]	(c) 擬議採購程序並無照顧日常管理需要，更會鼓勵法團頻頻轉換服務承辦商。  (d) 擬議採購程序忽視了一點，就是很難湊夠法定人數召開業主會議，以及通過甄選標書的決議。  (e) 根據《建築物管理條例》第21條，任何支出如較預算款額超出50%，均須獲業主大會批准。此項現行規定已經足夠。	(b) 必須考慮到若干供應品和服務的專利性質，例如升降機及電梯的維修工程便需要原裝零件，並由合資格的註冊承辦商負責進行。  (c) 該等團體贊成保留現時由民政事務局局長根據《建築物管理條例》發出的有關供應、物料及服務的採購及選用事宜守則(採購守則)。	我們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20%(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%的供應品、貨品或服務。  有關詳情，請參閱立法會第CB(2)2617/04-05(05)號文件“業主立案法團和經理人的採購安排”第4至8段。
香港建築師學會	(f) 應以更明確的方式訂明採購規定，並應鼓勵聘用專業大廈維修承辦商。	(d) 應訂明不准把某項採購分拆為一些價值低於20萬元的項目。  (e) 應發出指引，禁止物業管理公司向旗下的同一公司聘用承辦商。	除修訂採購的限額外，我們也糾正了《建築物管理條例》採購條文的不完善地方，以肯定其法律效力。在條例草案通過成為法例後，各項達到限額的採購項目均須進行招標程序及/或提交業主會議通過。業主可批准或拒絕(如他們不滿有關的安排或標書)採購建議。至於把採購項目分拆成多個低於限額的項目，業主可要求管理委員會主席召開業主特別大會討論。

團體 (意見書的立法會 文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議	政府當局的回應
香港物業管理 公司協會有限 公司 [CB(2)2102/04- 05(04)]  香港地產行政 學會  香港地產建設 商會 [CB(2)2149/04- 05(02)]	(g) 擬議採購程序雖可保障業主的利益，但也會削弱法團在工作上的靈活性。  (h) 對於一些講求延續性的服務合約，例如升降機維修、聘用律師及園藝服務合約，不宜一律採用有關的採購限額。	(f) 應容許法團酌情訂定一份緊急事宜清單，或法團認為會對其物業管理的運作有重大影響而無須按規定的採購程序處理的其他事宜的清單。該清單須在業主大會上藉決議由業主(按不可分割份數投票)以過半數票通過。	我們已重新考慮這項事宜。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。為此，我們建議從條例草案中刪去“緊急事宜”清單一事。這表示只要採購項目(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)。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)。有關詳情，請參閱立法會第CB(2)2617/04-05(05)號文件“業主立法法團和經理人的採購安排”第13至15段。
香港測量師學 會 [CB(2)2102/04- 05(01)及 CB(2)2169/04- 05(01)]	(i) 容許法團訂定一份緊急事宜清單，所列事宜無須按規定的採購程序處理，可能會很容易引起爭拗，因為一開始已經難以界定該份清單。		請參閱上一段的回應。
香港律師會 [CB(2)2149/04- 05(01)]	<u>有關供應、物料及服務的採購及選用事宜守則</u>  (j) 建議從採購守則中刪除有關條文，使任何價值超過《建築物管理條例》所訂限額的採購必須以招標方式進行這個政策意向清楚明確，是對審理 <i>Wong Tak</i>	(g) 政府當局或應清楚說明在現行建議下，採購守則有哪些規定會被刪除。	在現階段，我們建議從採購守則中刪去第1段(與條例現有第20A(2)條相同)。在條例草案通過成為法例後，我們會進一步檢討守則。在進行檢討時，我們會考慮律師會的意見。

團體 (意見書的立法會 文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議	政府當局的回應
	<p><i>Keung, Stanley v. The Management Committee of the Incorporated Owners of Grenville House</i> CACV 244/03 (17/12/03)一案的上訴法庭法官 (Her Honourable Yuen JA)所提意見的積極回應。根據該案的裁決[非正審上訴裁決]，雖然採購守則的大部分內容可視作具指示作用，但當中的第1及9段已納入了有關條例(第20A(2)及20A(4)條)，因而具有一如主體法例的法律效力。因此，該等部分屬強制性規定，而非純粹具指示作用。</p>		
	<p><u>遵守採購規定</u></p> <p>(k) 採購守則訂明招標程序的詳細規定。根據採購守則第4段：</p> <p>擬徵求的標書最少須達以下數目：</p> <p>— “如.....價值超過10,000元但不超過100,000元.....，則最少須有3份標</p>	<p>(h) 應清楚闡明法團／管理委員會在邀請供應商遞交標書方面有多大責任，當中應特別考慮下列事項：</p> <p>(i) 修改採購守則第4段，訂明“擬接觸的屬於一類有關供應商(界定為</p>	<p>請參閱上一段的回應。</p> <p>我們對於律師會修訂第20A(3)條的建議有所保留，因為這會誤導業主，令他們以為招標規定並不重要。</p>

團體 (意見書的立法會 文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議	政府當局的回應
	<p>書；及</p> <p>— 如 ..... 價值超過 100,000元.....，則最少須有 5 份標書”。</p> <p>(1) 採購守則又訂明招標工作須按下列程序進行：</p> <p>(i) 法團／管理委員會邀請供應商以投標方式報價；</p> <p>(ii) 供應商遞交的標書會放入投標箱；</p> <p>(iii) 在指定時間和地點並在指定人士面前開啟投標箱，從投標箱收集標書；及</p> <p>(iv) 所有標書繼而會在指定人士面前拆開。</p> <p>(m) 在採購守則中，“徵求”一詞的涵義並不清楚。現在的問題是，法團／管理委員會要確保在某次招標中有足夠數目的供應商遞交標書，實際上會有困</p>	<p><u>通常提供該類物料或服務的供應商</u>)的投標者最少須達以下數目：</p> <p>— “如 ..... 價值超過 10,000元但不超過 100,000元.....，則最少須有 3 個投標者；</p> <p>— 如 ..... 價值超過 100,000元.....，則最少須有 5 個投標者”。</p> <p>(ii) 澄清“不出價”的標書可否算作標書；</p> <p>(iii) 在第 20A(3)條中清楚述明，法團在業主大會上可藉多數票接納在某次招標中收到的任何標書，不論採購守則所訂明的標書數目為何。</p>	

團體 (意見書的立法會 文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議	政府當局的回應
	<p>難。如“徵求”一詞是指“試圖覓得”，法團／管理委員會只要在某次招標中“邀請”5個供應商遞交標書，便已履行了本身的職責。然而，如該詞是指“確實取得”，則法團／管理委員會須證明其在某次招標中，已從遞交標書的5個或以上供應商名單選定了一個供應商。</p> <p>(n) 假設在某些情況下，供應商或會遞交“不出價”的標書，則這類供應商“不出價”的標書會否算作標書，此點並不清楚。</p> <p>(o) 法庭一直把採購守則視作“純屬指示性而非強制性”。然而，法團／管理委員會怎樣才可說是根據《建築物管理條例》第20A(2)條履行了本身的責任，仍然是一個問題。如在某次招標工作中已發出遞交標書的邀請，但結果無人遞交標書，又或只</p>		

團體 (意見書的立法會 文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議	政府當局的回應
	接獲一、兩份標書，則法團／管理委員會是否有責任重新進行招標，此點並不清楚。		
	<p><u>豁免依循規定的採購程序</u></p> <p>(p) 由於應否把任何事宜視作“緊急”，在很大程度上視乎有關事宜所涉及的情況，多於該事宜本身的性質，因此，訂定一份一般會獲豁免遵守招標規定的緊急事宜清單，未必是最符合業主利益的安排。</p>	<p>(i) 應讓業主有權在業主大會上藉通過決議，豁免就任何事宜遵守招標規定，與此同時，也可對法團／管理委員會在緊急情況下訂立的合約的最長年期和最高價值作出規限。</p>	就“緊急事宜”清單，請參閱上文所載有關本署對香港物業管理公司協會有限公司、香港地產行政學會及香港地產建設商會所提意見的回應。
<b>(8) 法團帳目</b> (條例草案第14條)			
香港會計師公會 [CB(2)2554/04-05(01)]		<p>(a) 管理委員會應在接獲經審計的財務報表(當中包含收支表、資產負債表和核數師報告)及由核數師發出的任何管理函件後，將該等文件連同周年大會的會議通知及議程發給各業主。</p> <p>(b) 任何由管理公司提供</p>	條例第27(1)條訂明，管理委員會須在業主周年大會上提交收支表及資產負債表供法團省覽。第27(2)條也訂明，管理委員會須准許業主及條例所指明的人士查閱帳簿。附表6則訂明，司庫須在每一段連續三個月的期間後的一個月內，擬備法團的收支概算表，並將其副本展示於建築物內的顯眼處。此外，業主也可根據附表6的規定，要求法團提供上述文件的副本。我們認為現行有關披露資料的條文已經足夠，無須要求管理委員會將該等文件連同周年大會的會議通知及議程發給各業主。



團體 (意見書的立法會 文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議	政府當局的回應
		<p>的管理服務有可能由第三方服務提供者負責提供，而該服務提供者又可能會標高就有關開支或服務所收取的費用，如要採用該等服務，必須公開一切有關詳情並獲法團批准。</p>	<p>我們已建議修訂有關法團及經理人執行採購工作的規定。由於管理服務的金額通常都超出採購限額，所以有關的服務必須通過招標程序採購並獲業主大會批准。</p>
	<p>(a) 該會注意到，部分法團所備存的交易紀錄並不足夠。</p>	<p>(c) 由於這是條例第27條的規定之一，應針對違反這項規定的情況訂立罰則條文。</p>	<p>第27(3)條的罰則與第27(1)條有關。</p>
	<p>(b) 在大多數情況下，法團的核數師是由所持份數在全部業權份數中佔一個較大百分比的業主委聘。</p>	<p>(d) 委聘核數師一事應在法團的周年大會上決定，而作出委聘所動用的款額，則按管理委員會的指示訂定。</p>	<p>第27(1A)條訂明，法團(有50個單位或以上)的帳項須由法團聘請並藉業主大會通過的決議所批准的會計師審計。</p>
<p><b>(9) 法團會議及程序</b> (條例草案第24條)</p>			
<p>香港會計師公會 [CB(2)2554/04-05(01)]</p>		<p>(a) 業主在業主會議上獲分配的票數，應與其所繳付的管理費成正比。</p>	<p>條例第39條訂明，業主的份數須照公契所規定的方式或(如無公契)照業主在建築物所佔的不可分割份數與建築物分割成的總份數的比例釐定。附表3第3(3)段訂明，在法團會議上提出的一切事項，均由業主投票表決，以多數票決定。我們認為，有關按業主所付管理費的比例重新分配票數的建議，實際上等於修訂公契。此外，有關建議可能會影響部分持有業權份數的業主的物業權(尤其是當他們獲</p>

團體 (意見書的立法會 文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議	政府當局的回應
			重新分配的票數較原有的票數少)。
	(a) 注意到只有出席業主會議的個別業主可接納或徵求他人作為其代表。屋苑經理人利用委任代表制度，為其屬意的候選人收集選票或投票支持他們，此情況並不罕見。	(b) 應防止濫用委任代表制度。	我們已就委任代表一事提出了若干修訂，包括訂明有關在業主大會舉行前24小時遞交委託書的最後限期、澄清業主在身為法人團體的情況下委任代表的程序、在條例中訂明委託書的標準格式。
	(b) 部分公契載有條文，訂明首名業主及發展商無須繳付任何管理費按金及其他按金。	(c) 任何業主包括首名業主及發展商，應同樣有責任繳付該等按金，而其後的業主也是一樣。	大廈公契通常訂明有關管理費按金的安排。公契是一份契約，也是大廈發展商、經理人和首位買家所簽訂的私人合約。立約其中一方或會認為某些條文對自己不公平，由於政府並非簽訂契約的其中一方，若未有充分的理據，實不宜訂立任何條文，藉以凌駕該等公契條文。
	(c) 根據部分公契的規定，如某些業主持有的份數在全部業權份數中佔若干百分比，例如停車位業主，則該等業主無須繳付其所須分擔的管理費。	(d) 所有業主應同樣有責任繳付其所須分擔的管理費，不論他們持有多少份數。  (e) 關於附表3第4段，在業主為委出管理委員會而召開的業主大會進行之前，應有核數師在場確認委任代表的表格，然後才開始進行業主會議的各項程序，以免業主就委任代表所	大廈公契通常訂明有關管理費按金的安排。公契是一份契約，也是大廈發展商、經理人和首位買家所簽訂的私人合約。立約其中一方或會認為某些條文對自己不公平，由於政府並非簽訂契約的其中一方，若未有充分的理據，實不宜訂立任何條文，藉以凌駕該等公契條文。  法例並無規定委託書須由專業人士核實。如在條例中作出這樣的規定，便會為法團帶來財政負擔。因此，我們認為無須訂立有關的規定。法團如欲委任專業人士（律師或會計師）協助核實所收到的委託書，可要求本署的大廈管理資源中心協助和提供意見。

團體 (意見書的立法會 文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議	政府當局的回應
		投的票是否有效等問題發生爭拗。	
<b>(10) 法團及經理人的財政安排</b> (條例草案第28條)			
香港房屋經理學會 [CB(2)2139/04-05(01)]	(a) 支持建議規定經理人須開立和維持一個或多於一個以法團為戶名的獨立信託／客戶戶口，以持有他就管理有關建築物所收到的款項。		所提意見備悉。
香港房屋協會 [CB(2)2102/04-05(02)]	(b) 支持有關建議，但法團與經理人之間必須互相制衡，避免出現任何挪用公款的情況。		所提意見備悉。
香港律師會 [CB(2)2149/04-05(01)]	(c) 並無反對意見。		所提意見備悉。
<b>(11) 投購第三者風險保險</b> (條例草案第33條及擬議《建築物管理(第三者風險保險)規例》)			
香港房屋經理學會 [CB(2)2139/04-05(01)]	(a) 支持強制規定法團必須投購第三者風險保險。	(a) 應設立獨立估值機制，每年檢討有關保額。	現時把保額訂為1,000萬元的建議是由香港保險業聯會提出的。我們對這個問題持開放態度，歡迎業界提出意見。

團體 (意見書的立法會 文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議	政府當局的回應
英國特許房屋經理學會亞太分會 [CB(2)2139/04-05(02)]  香港測量師學會 [CB(2)2169/04-05(01)]  香港地產建設商會 [CB(2)2149/04-05(02)]	(b) 擬議《建築物管理(第三者風險保險)規例》將最低保額定為每宗事故1,000萬元，數目並不足夠。	(b) 最低保額應接近期個案的賠償金額和市場慣例作出調整。	
香港房屋經理學會 [CB(2)2139/04-05(01)]	(c) 要求法團通知土地註冊處處長與其訂立此類保單的保險公司名稱和保單涵蓋的期間，此項新規定每年會為依法行事的法團帶來很多不必要的文書工作。		有關規定對業主和第三方受害人均有好處，他們可通過這個可靠的途徑，查知法團是否已購買第三者風險保險。
香港測量師學會 [CB(2)2169/04-05(01)]	(d) 應考慮到那些有僭建物的樓宇。	(c) 應訂立以包購方式投購保險的措施，幫助有需要的業主。	大廈管理是業主的責任。據我們所知，有些大廈可能由於建有僭建物，以致難以投保。不過，解決的方法並非由政府為這些大廈安排大批投保，因為這樣做只會把有關業主的責任轉移到政府身上，不能使公帑用得其所。業主應改善大廈的管理及維修工作，盡快拆除僭建物。

團體 (意見書的立法會 文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議	政府當局的回應
香港保險業聯會 [CB(2)2139/04-05(03)]	<p>(e) 根據擬議規例，投保一方為法團及建築物全體業主，而“受保人”一詞則指受保法團及各受保業主。然而，擬議規例並無訂立條文規定，來解決上述各方的交互責任和利益分割所引起的各項問題。</p> <p>(f) 擬議規例沒有任何關於保額上限在法團與大廈業主之間如何攤分的條文。</p>	<p>(d) 較宜在擬議規例的擬議第3(2)條中，加入一項把與石棉有關的事故摒除於承保範圍外的條文，因為石棉所引致的損傷／疾病在《肺塵埃沉着病(補償)條例》中已有相應規定，並不屬僱員補償保險的保障範圍。如不把上述事項摒除於承保範圍外，在市場上會提供此類保險的公司，數目可能相當有限，又或只限於少數沒有再保險的保障也能承受有關風險的大型保險公司。</p>	<p>條例第28(1)條和規例旨在為第三方受害人提供保障。至於受保法團與各受保業主之間的交互責任和各別的利益，以及法團與各業主如何攤分保額上限的問題，我們認為應在保單中清楚訂明(如法團及業主認為恰當的話)，而不是通過規例來解決受保各方之間的責任及利益問題。</p> <p>我們在徵詢過環境保護署署長和勞工處處長的意見後，對於在規例中加入與石棉有關的摒除條文的建議，有所保留，因為《肺塵埃沉着病(補償)條例》只為肺塵埃沉着病的病患者提供補償，所有因石棉而引致損傷／疾病的病患者是不會根據該條例獲得補償。建議的摒除條文會使一些第三者不受保障。</p>
香港會計師公會 [CB(2)2554/04-05(01)]	<p>(g) 因應添喜大廈事件，有需要減輕因物業管理公司在類似情況下失職(例如大廈有僭建物，或由物業管理公司保管的法團款項被盜用等)所引致業主的損失。</p>	<p>(e) 應增訂一項規定，針對物業管理公司失職的情況，安排投購專業彌償及忠誠保險。</p>	<p>據我們所知，有些管理委員會已為委員購買性質與專業彌償保險類似的責任保險。關於購買這類保險的問題，我們認為應由管理委員會和法團自行決定。業主如欲索取有關的資料，可與本署的大廈管理資源中心聯絡。在這次修訂法例的工作中，我們的重點是制定有關法團須就大廈的公用部分購買第三者風險保險的新規定。</p>
香港律師會 [CB(2)2149/04-05(01)]	<p><u>承保範圍</u></p> <p>(h) 擬議規例以其現有草</p>	<p>(f) 政府當局應很清晰地</p>	<p>規例第3(1)條訂明，保單須就受保法團或各受保業</p>

團體 (意見書的立法會 文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議	政府當局的回應
	<p>擬方式而言，並不會為受保業主、受保法團及其僱員提供保障。此外，根據擬議規例所須投購的保單，將不承保因違反法例就某些項目施加的任何責任而產生的法律責任，這些項目包括在違反條例的情況下建成的任何建築物或進行的任何工程。</p> <p>(i) 擬議規例的主要目的，是保障第三方受害人，還是當大廈的公用部分一旦引致任何法律責任以致有人就此提出申索時，紓減業主支付該等申索的負擔，此點並不清楚。然而，由於業主及大廈僱員是其中一些最有可能因大廈的公用部分出現問題而受傷的人，而目前又有大量樓宇存在僭建物，因此，有關規例似乎只能提供輕微的保障。</p>	<p>向業主或法團說明其政策，讓他們了解本身的法律責任所在，從而依法行事，並知道法例為他們提供何種保障。有了清晰的了解，業主或法團可決定是否須另行購買保險作自我保障，以及就他們對其他人的潛在法律責任提供保障。擬議規例中須澄清的含糊之處載於<b>附件</b>。</p>	<p>主可能就任何人死亡或身體受傷而招致的法律責任，為受保人(即受保法團及各受保業主)提供保險。這些人可以是大廈的個別業主或佔用人。規例第2條就“各受保業主”一詞下定義，訂明就某保單而言，在該保單是代表某大廈各業主訂立的情況下，“各受保業主”指該等業主。換句話說，該詞是指大廈各業主，而非個別業主。</p> <p>規例第3(2)(b)條是以香港法例第272章第6(1)(b)(i)條為藍本。如果受保法團或各受保業主因法團的僱員死亡或身體受傷而承擔法律責任，而該僱員的死亡或身體受傷是因工作及在受僱工作期間發生的，現時有關僱員補償的法例已訂有條文，規定須就受保法團或各受保業主負有的法律責任購買保險。</p> <p>條例第3(2)(c)(i)及第3(2)(c)(ii)條提述了違例的建築工程。第3(2)條訂明，無須承保因違反法律就某些項目所施加的責任(即與違例建築工程有關的責任)而產生的法律責任。規例參照了《建築物條例》(第123章)中一些適用的概念，就違例建築工程下定義；因此，在這前提下，我們也採用了《建築物條例》中有關“違反”、“建築工程”、“街道工程”及“建築物”等詞的涵義。</p> <p>律師會認為必須就規例第6(2)條所列事宜的風險投保，我們對這項建議有所保留，因為這必會加重保險公司的財政負擔，而這又會使法團須繳付的保費增加。此外，律師會的建議與香港法例第272章第12(1)條並不相符。</p>

團體 (意見書的立法會 文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議	政府當局的回應
	<p><u>最低保額</u></p> <p>(j) 鑒於 <u>添喜大廈</u> 事件牽涉的款額超過港幣 3,300 萬元，該會對於擬議規例第 4 條所訂每份保單的擬議最低保額 (即港幣 1,000 萬元) 是否足夠有所保留，況且《汽車保險(第三者風險)規例》所訂明的最低保額，也高達港幣 1 億元。</p>		<p>根據條例第 28 (1) 條，法團須代表大廈法團及各業主，就大廈的公用部分及法團的財產向保險公司就第三者風險購買保險，並確保有關的保險單有效。</p> <p>關於只有一名業主違反了有關用途方面的規定，保險公司是否不用承擔規例第 6(3)(a)(ii) 條所訂法律責任的問題，我們認為，即使個別業主違反了公契中有關大廈的用途方面的限制，保險公司依然不可逃避法律責任，但在下列情況下則除外-</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) 保單訂明受保法團和受保業主必須確保公契中有關使用大廈的條款獲得遵行；</li> <li>(b) 該宗傷亡事故是因受保法團或受保業主未有遵從有關規定而直接造成的。</li> </ul> <p>至於第 6(3)(iii) 條所載“有關文書”一詞，請參閱規例第 2 條的定義。</p> <p>至於律師會建議以更明確的字眼訂明第 6(1) 條所述的限制，其實第 6(1) 及第 6(5) 條都以第 272 章第 12(1) 條為藍本。第 6(1) 及第 6(2) 條列出屬於無效的保單。第 6(3) 條則訂明第 6(1) 條不適用的情況。如果第 6(1) 條適用的話，而保險公司在有限制的情況下仍須付款，則保險公司可根據第 6(5) 條向受保人追收已付款項。我們認為現有的草案並無任何問題。</p> <p>有關擬議的投保範圍，請參閱我們就香港房屋經理學會、英國特許房屋經理學會亞太分會、香港測量</p>

團體 (意見書的立法會 文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議	政府當局的回應
			師學會及香港地產建設商會所提意見的回應。
	<p><u>保險通告</u></p> <p>(k) 該會認為，保險通告一旦遺失或銷毀，大可要求保險公司重新發出有關保險通告，或提供該通告的核證本或副本，而沒有需要規定擔任管理委員會職位者在此情況下須根據擬議規例第5(5)條作出法定聲明。</p>	<p>(g) 或可參考《汽車保險(第三者風險)規例》第12條，規定保險公司如信納保險證書已污損、遺失或銷毀，必須發出新證書。</p>	<p>規例第5(5)條以第272章第14條為藍本。在我們為規例定稿時，會考慮律師會的建議，參考第272A章第12條的內容(有關條文規定保險公司如信納證書已污損/遺失/銷毀，有責任必須發出新證書)。</p>
<b>(12) 公契的強制性條款</b> (條例草案第52條)			
<p>香港會計師公會 [CB(2)2554/04-05(01)]</p>	<p>(a) 部分舊公契對個別業主並不公平，但發展商現在仍然將此類舊公契的條款加諸新物業之上。</p>	<p>(a) 公契的修訂指引(1999年6月29日發出的法律諮詢及田土轉易通函第41號)應適用於所有公契(不論公契的日期為何)，而且應具有凌駕效力。</p>	<p>地政總署的公契指引只適用於那些在指引發出後所簽訂的公契。公契是一份契約，也是大廈發展商、經理人和首位買家所簽訂的私人合約。由於政府並無簽訂該契約，因此不宜試圖把公契指引應用於所有公契，用以凌駕公契的全部條文。</p>
<b>(13) 民政事務局局長轉授權力和職責</b>			
<p>香港房屋經理學會 [CB(2)2139/04-</p>	<p>(a) 支持有關建議。</p>		<p>所提意見備悉。</p>



團體 (意見書的立法會 文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議	政府當局的回應
05(01)]			
<b>(14) 設立大廈管理審裁處</b>			
房屋經理註冊 管理局 [CB(2)2102/04- 05(03)]		(a) 政府應盡快設立大廈 管理審裁處，由專業人 士負責就大廈管理糾 紛作出調停和仲裁。	房屋及規劃地政局現正進行第二階段的樓宇管理 及維修諮詢工作，當中包括就設立樓宇事務審裁處 (審裁處)的建議徵詢市民意見。有關的建議涉及不 少複雜的政策和法律問題，包括：審裁處的法律地 位和體制安排、審裁處與現時處理樓宇管理糾紛的 土地審裁處的關係、相對於《建築物條例》所訂明 的建築事務監督而言，審裁處在處理僭建工程方面 有哪些管轄範圍，以及設立審裁處對政府資源造成 的影響。詳情請參閱立法會第CB(2)2017/04-05(01) 號文件“解決大廈管理糾紛的其他方法”。
香港會計師公 會 [CB(2)2554/04- 05(01)]	(a) 應設立審裁處來解決 因大廈管理而引起的 糾紛，理由如下：  (i) 應保障物業的小 業主，使他們即使 在對法團提起的 訴訟中敗訴時，也 無須承受要支付 龐大得不合理的 法律費用這種風 險。這樣，業主才 可有效地爭取權 益。  (ii) 委任香港調解會 或香港和解中心	(b) 政府在設立大廈管理 審裁處時，應參考現時 處理勞資糾紛的機制 或根據《稅務條例》成 立稅務上訴委員會的 程序。大廈管理審裁處 應具備以下特點：  (i) 應在負責執行 《建築物管理條 例》的民政事務 總署轄下成立。  (ii) 審裁處的小組成 員應包括多名提 供義務服務的主	請參閱上一段的回應。

團體 (意見書的立法會 文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議	政府當局的回應
	<p>提供調解服務及解決糾紛並不適當，因為兩者並非法定機構。</p> <p>(iii) 如大廈管理糾紛的仲裁由土地審裁處負責處理，將會相當費時，而且費用高昂。</p>	<p>席、副主席及成員，並應由香港特別行政區行政長官委任。</p> <p>(iii) 主席或副主席及若干數目的成員會在有需要時參與審裁。</p> <p>(iv) 涉及爭議的一方可向民政事務總署登記，以便將個案轉交審裁小組處理。</p> <p>(v) 民政事務總署應在轄下處所召開審裁處聆訊。</p> <p>(vi) 民政事務總署可向爭議各方收取費用，來填補行政開支。</p> <p>(vii) 審裁小組的決定在某程度上應具法律效力。</p> <p>(viii) 應設有向土地審裁處或高等法院提出上訴</p>	

團體 (意見書的立法會 文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議	政府當局的回應
		的途徑，但不提出上訴的一方應無須承擔任何法律費用。	
<b>(15) 物業管理公司及從業員的發牌事宜</b>			
英國特許房屋經理學會亞太分會 [CB(2)2139/04-05(02)]  香港房屋協會 [CB(2)2102/04-05(02)]  香港物業管理公司協會有限公司  香港會計師公會 [CB(2)2554/04-05(01)]		(a) 有必要盡快設立發牌制度，規管物業管理公司及在職物業經理人的專業操守和行為。	為了掌握更多有關的資料，以便進行商議，我們會分兩個階段進行研究，以探討設立規管物業管理業界的制度是否可行。第一階段主要是研究目前本港物業管理業界的情況，以及外地機構現正實施的規管制度。我們希望在二零零六年年中完成第一階段的研究，然後根據研究結果進行第二階段的研究。第二階段研究的目的是評估是否需要設立規管制度，如確定有需要的話，便會研究哪個規管制度最適合本港物業管理業界的情況。
<b>(16) 沒有付款的業主的投票權</b>			
香港律師會 [CB(2)2149/04-05(01)]	(a) Reyes 法官在審理 <i>Rightop</i> HCA 2691/01 (10/3/05)一案時裁定，	(a) 應讓業主享有一個月 的付款期，如某業主未能在該段期間付款，才	如土地之上建有建築物，則擁有該幅土地的一份不可分割業權份數的人不論須否繳付管理費，或有否繳付管理費，都是該建築物的業主之一。業主之所

團體 (意見書的立法會 文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議	政府當局的回應
	<p>儘管公契分契訂明不盡責的業主會喪失投票的權利，但業主在業主大會上可決定聆聽沒有付款的業主陳詞，並接納其投票。雖然該案的裁決是因應公契分契的條文作出，而不在附表3、7及8所訂基準範圍內，但同一原則依然適用。Reyes法官在其判詞中提出下列意見：</p> <p>“商界人士通常享有由發票開出當日起計一個月左右的付款期，如在該段期間未能悉數付款，才視作拖欠帳款。”</p>	<p>把該業主界定為沒有付款的業主，而不准其出席法團或業主的任何會議或在會議席上投票。</p> <p>(b) 建議對條例第19(2)條及附表7第7(5A)段作適當修訂，以界定“業主沒有繳付”的涵義。</p>	<p>以享有投票權，是由於持有不可分割的業權份數，而不是由於繳付了與該等業權份數有關的管理費。</p>
<b>(17) 土地審裁處的審判權</b>			
<p>香港律師會 [CB(2)2149/04-05(01)]</p>	<p>(a) <i>Wong Hing Cheong &amp; anor v. Wah E. Investment Ltd &amp; anor</i> CACV 908/01 (2574/02)一案作出判決後，有一點似乎已很清楚，就是土地審裁處並不因條例第45條所載的事項而具專有審判權。</p>	<p>(a) 如立法目的是為了令土地審裁處和高等法院同時具有審判權，便應修訂第34A(1)(b)及第34B條，以切合有關情況。</p>	<p>關於條例第45條所載的事項，當局的政策原意並非賦予土地審裁處專有審判權。《土地審裁處條例》(第17章)也沒有條文訂明有關的規定。法庭就<i>Wong Hing Cheong</i>和<i>Foremost Building</i>等案件所作的裁決已清楚顯示，高等法院和土地審裁處同樣具有審判權。因此，我們認為無須在條例中訂明高等法院對有關條例的事宜的審判權。</p>

團體 (意見書的立法會 文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議	政府當局的回應
	<p>(b) 即使是法團清盤的情況，根據 <i>Re the Incorporated Owners of Foremost Building</i> HCCW 47/04 (28/10/04)一案的裁決，高等法院是有權將法團清盤的。然而，條例第34B條所載“清盤開始”的定義，與 <i>Foremost Building</i>一案的裁決卻不相符，因為該條文將“清盤開始”界定為“向審裁處提交法團清盤呈請的時間”。該條例第34A(1)(b)條也訂明“審裁處就某法團而發出清盤令”。</p>		
<b>(18) 附表3有關管理委員會主席沒有／延遲召開法團業主大會的條文</b>			
<p>香港律師會 [CB(2)2149/04-05(01)]</p>	<p>(a) 附表3第1(2)及2(1)段只訂明法團主席須在收到召開業主大會的通知後14天內，召開業主大會。第1(2)段並無指明業主大會必須在哪段期間舉行。</p> <p>(b) 如法團主席拒絕召開業主大會，或把舉行業</p>	<p>(a) 條例附表3應收納一項條文，讓持有份數百分率最小的業主有權召開法團的業主大會，也可採取下列擬議的做法：</p> <p>(i) 在附表3加入新的第1(2A)段，內容如下：</p>	<p>對於容許除管理委員會外，持有若干百分率的業權份數的業主召開業主會議的建議，我們有所保留，因為這樣會產生不少問題，包括在會議上通過的決議是否有效，或是否對所有業主均具約束力，尤其是如果所通過的決議涉及現屆管理委員會及部分委員的委任是否有效等問題時，便會引起更大的爭議。不過，我們建議在該段訂明確實舉行業主大會的時限。詳情請參閱法案委員會文件“業主要求法團主席召開法團業主大會的權利”。</p>

團體 (意見書的立法會 文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議	政府當局的回應
	<p>主大會的日期定得比業主作出要求的時間遲很多，法團成員在此情況下似乎不可自行召開業主大會。他們可以採取的做法，是(根據條例第45條及附表10第1段)向高等法院或土地審裁處提出申請，迫使主席按照該條例的規定行事，或根據第31(1)條向土地審裁處申請解散管理委員會並委任一名管理人。</p> <p>(c) 條例並無就管理委員會主席及／或委員在這方面的失責行為，施加刑罰或罰款。對比之下，根據《公司條例》第111條與有限公司召開周年大會有關的規定，如有失責的情況，公司成員可向法庭提出申請，要求法庭下令召開周年大會，而公司及其每名高級人員均可處罰款及按日計算的失責罰款。</p> <p>(d) 《公司條例》第113條</p>	<p>“如管理委員會主席在[21]天內未有召開應在有關業主請求召開業主大會的通知書發出日期後[28或60]天內舉行的業主大會，則該等業主可向法庭或土地審裁處提出申請，要求下令召開業主大會。”</p> <p>(ii) 在此情況下，應加入一項與該條例第40C(1)條類似的新條文，賦權法庭及土地審裁處召開業主大會。</p>	<p>根據土地審裁處判決的案例(LDBM323/2002)，附表3第1(2)段訂明召開業主會議的責任，在於管理委員會主席，而非管理委員會。因此，主席有法律責任履行其職責。如果管理委員會主席拒絕因應5%業主根據條例附表3所提出的要求召開會議，業主可以在業主會議上通過對主席的不信任票，或在法團每隔一次的業主周年大會上(管理委員會的所有委員均須卸任)，另選一人擔任管理委員會主席。此外，業主也可向土地審裁處申請發出命令，着令管理委員會主席召開業主大會。</p>

團體 (意見書的立法會 文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議	政府當局的回應
	<p>關乎應公司成員的請求書召開特別大會一事，當中訂明：</p> <p>(i) 公司董事局須立即安排召開特別大會；</p> <p>(ii) 如董事局在21天內未有召開應在上述公司成員請求召開會議的通知書發出日期後28天內舉行的特別大會，則請求召開該次特別大會的成員可自行召開會議。此會議須在3個月內舉行，而由此招致的費用最終會從支付予董事的費用或酬金中扣除。</p>		