

《2005年建築物管理(修訂)條例草案》委員會

政府當局回應團體/個別人士於2005年6月25日會議上提出的意見

| 團體/個別人士 (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) 委出管理委員會 (條例草案第4至7、19及36條) | | | |
| 民主建港協進聯盟 | (a) 為進行選舉管理委員會(下稱“管委會”)委員或任何須作出投票的業主大會上,當出現多於一個候選人或選擇方案時,目前用“多數票”的原則來通過決議這做法,會使任何一名候選人或方案即使得票達49%亦不能獲得大會通過。 | (a) 建議用“最多票”代替“多數票”作為業主大會通過決議的投票原則。 | 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,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”。 |
| | (b) 若同時有兩批業主希望成立法團,只要其中一批取得了大廈業主的業權紀錄,又能符合業權份數不少於“5%”的業主作召集人這規定而召開業主大會,另一批人便會有很大困難成立法團,因為這批人甚至可能會被阻止在住戶的信箱派發單張或上門接觸其他業主。這樣對這另一批人似乎 | (b) 建議當局應研究有關的問題。 | 條例第3條訂明,委任管理委員會的業主會議,可由合計擁有份數不少於5%的業主召開。雖然在大多數情況下這都是成立法團的第一步,但首批擁有5%份數的業主卻不一定符合現有/修訂的第3(2)(b)條的規定,即委任管理委員會的決議獲總共擁有份數不少於30%的業主支持。因此,我們不能通過法例條文或行政措施,指明只有首批擁有5%份數的業主才可向土地註冊處處長註冊(不論是首批根據條例第3條召開業主會議的業主,或是首批向民政事務處申請豁免查冊收費證明書的業主)。再者,合計擁有份數不少於5%的業主只是召開業主會議的人士,其他希望參與法團工作的業主也可在有關的業主會議上參選管理委員會。 |

| 團體/個別人士 (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 |
|--|--|---------|--|
| | 並不公平。 | | |
| 深水埗區議會房屋事務委員會轄下私人樓宇問題工作小組(下稱“工作小組”) [CB(2)2128/04-05(02)] | (c) 不贊同一刀切要求所有管委會必須遵照草案所訂明的程序成立。現時有部分大廈的管委會是按照公契訂立的程序選出，而公契是契約，如所有管委會一定要按擬議的規定成立，即以法例取代過往的契約，此舉有違契約精神。 | | <p>一般公契所指的“管理委員會”，其職能只與“按照法例成立的管理委員會相若”，因此，該等管理委員會並不是法定的管理委員會。法庭在HCAL 77/2000一案中裁定，除非建築物的公契明確述明，否則公契提述的管理委員會並不等於根據條例第3條委出的管理委員會。換言之，根據法院的裁決，確實有兩類委員會存在：一類是條例所指的管理委員會；另一類則是根據公契的規定成立的任何業主委員會(不論名稱為何)。我們的政策原意並非要讓條例條文凌駕於公契條文，而是要在條例中清楚訂明，只有按照條例規定成立的管理委員會，才會獲承認為法律實體。凡根據條例成立的管理委員會，必須由業主按照法例所訂明的規定和程序成立，而只有以這方式成立的管理委員會，才可根據條例第8條在土地註冊處註冊。業主仍然有權根據公契的規定成立其他種類的委員會，例如業主委員會、屋苑委員會，甚或管理委員會(不論公契內的名稱為何)。因此，“有違契約精神”的問題並不存在。條例經修訂後，召集人於委出管理委員會時均須遵照條例訂明的程序行事，而非按照公契辦理(不論有關規定是否較為嚴格)。</p> <p>根據土地註冊處的資料顯示，截至二零零五年七月三十一日，絕大部分的法團也是根據條例第3(2)(b)條所要求的業權份數比率而成立的。根據公契(而非條例)所要求而成立的法團共有61個。此外，由於現行條例在有關委任管理委員會的條文上確有不清晰的地方，過往一些業主在成立法團時，部分程序可能會根據條例的規定而部分程序則根據公契的要求(最普遍的是部分公契容許非業主，例如業主的配偶參與管理委員會的工作)。我們也發現，現時約7 500個法團中，其中約200個法團的成立資料並不齊全。因此，</p> |

| 團體/個別人士 (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>草案中有關的建議獲通過後，各區民政事務處的人員會向現時所有法團（並不規限於根據公契成立的61個）解釋修訂條例的規定。</p> <p>我們也建議在條例中加入一項過渡性條文，使這些法團在修訂建議獲通過成為法例後仍然有效。我們會要求這些法團在條例草案生效的四年後，遵照經修訂的附表2的規定行事。</p> |
| | <p>(d) 草案建議為委出管委會而召開的會議，其法定人數為全部業主人數的 10%，但委出管委會的決議則必須由業主以多數票通過，並必須獲總共擁有不少於 30%份數的業主支持。個別工作小組成員認為即使有關會議能達到所須的法定人數，但或會因不能得到不少於 30%份數的業主的支持，而出現不能通過任何決議的情況。</p> | <p>(c) 建議應容許法團按照須進行投票的事宜的重要性，彈性處理須要由擁有多少份數的業主通過有關決議。</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>(e) 就委任管委會副主席的建議應加入多些規定。</p> | <p>(d) 建議應規定管委會的副主席必須是業主之一，並須經業主投票選出。</p> | <p>條例草案第23條，修訂附表2第2段，規定在委出管理委員會後，業主須決議從業主當中委任管理委員會委員；業主並可藉決議從委員當中委任一人為管理委員會副主席。這已清楚表明所有管理委員會委員，包括副主席，也必須是業主身份。</p> |

| 團體/個別人士 (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 |
|---|---|-----------------------------|---|
| 美孚新邨第六期 業主立案法團 秘書葉炳霖先生 [CB(2)2128/04-05(04)] 美孚新邨居民聯 會主席 譚國雄先生 [CB(2)2001/04-05(03)] | (f) 由於目前並沒有明確規限每一幢大廈只可成立一個法團，因此一幢大廈或會成立多過一個法團(亦已有先例)。 | (e) 建議當局應處理有關問題。 | <p>條例第7條規定，妥為委任的管理委員會須在獲委任後28天內向土地註冊處處長申請將各業主根據條例註冊成為法團。根據條例第8條，土地註冊處處長如信納有關的法律規定已獲遵守，即須發出註冊證書。由發出註冊證書當日起，當其時的業主即成為一永久延續的法人團體，而獲委任的管理委員會即當作為該法團的第一屆管理委員會。此外，條例第16條訂明，建築物業主成立為法團後，業主所具有的與建築物公用部分有關的權利、權力、特權、職責，須由法團而非業主行使及執行。綜合上述各項條文，足見每幢建築物只可成立一個法團。</p> <p>在行政方面，土地註冊處處長只會根據條例第8條，向每幢建築物發出一張註冊證書。土地註冊處已設立有效的機制，防止為同一幢建築物註冊多於一個法團。該處備存了登記冊，記錄所收到的法團註冊申請。在處理申請時，土地註冊處處長會把有關建築物的名稱和地址與登記冊的資料互相核對，以確保同一幢建築物只有一個法團獲得註冊。在審批每宗申請時，都會根據個別情況考慮。</p> <p>須強調的一點是，在條例中的“建築物”一詞，不單指建築物本身，而是包括建築物所在的土地。此外，建築物(連同土地)須由業主及佔用人共同擁有或共同享用。有關業主共同擁有權(或共同享用權)的依據，載於建築物的公契內。因此，較確切的說法是，業主只可按一份公契成立一個法團。</p> |
| 民主黨 [CB(2)2062/04-05(01)] | (g) 贊成草案建議刪除附表2中有關公契的提述；及贊成委出法團管委會的業主會議的法定人數須為全部業主 | (f) 要求政府澄清在土地註冊準則上如何解決有關問題。 | 關於避免出現兩個法團的問題，請參閱上文所載有關本署對美孚新邨第六期業主立案法團秘書葉炳霖先生所提意見的回應。 |

| 團體/個別人士 (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>人數的 10%。由擁有份數不少於 30% 的業主決議委出管委會，但在技術上有可能同時有兩個均得到由擁有份數不少於 30% 的業主所委出的管委會。</p> | | |
| | <p>(h) 同意草案加入規定，要求在成功委任出管委會同一會議上，業主須以不可分割業權份數投票並以多數票通過決議，委任管委會委員。但若有 3 名或以上的管委會委員候選人，擬議通過決議的方式會出現有技術上的困難。</p> | <p>(g) 建議管委會應以多數票通過決議的方式產生，以避免出現兩個由不同業主任的管委會。政府亦應清楚解釋何謂“多數票”。</p> <p>(h) 若以互選方式委任管委會委員，建議當只有兩名管委會委員候選人，便以業權份數為計算基礎的“多數票”通過決議的方式選出；但當有 3 名或以上的管委會委員候選人，則應以業權份數為計算基礎的“最多票”通過決議選出。</p> | <p>關於多數票的問題，請參閱上文所載有關本署對民主建港協進聯盟所提意見的回應。</p> |
| <p>海怡半島業主委員會委員 尹錦章先生</p> | <p>(i) 根據現時的建議，為委出管委會而召開的會議，其法定人數須為全部業主的 10%，但以海怡半島為例，共有 9 900 多住戶，在物適適合場地以舉行業主大會有很大的困難。(海怡半島</p> | <p>(i) 建議當局能在人手和資訊科技的支援方面向法團提供協助，以縮短點票工作的時間。</p> | <p>為方便業主在成立法團的業主會議或法團成立後的業主大會上，就委任管理委員會時投票後點算之用，我們在二零零四年四月推出了一套名為「點票易」的電腦軟件，供法團和任何人士免費下載使用。我們也將有關電腦軟件製成光碟，派發予法團。</p> <p>就法定人數須為全部業主的 10% 的規定，其實有關規定一</p> |

| 團體/個別人士 (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>內的會堂只可容納大約 400 人)。</p> <p>(j) 除了在尋找適合場地有困難外，點票工作亦要花上起碼數小時才能完成。若居民沒有耐性而先行離開，更可能會出現因法定人數不足而流會的情形。</p> <p>(k) 根據現時《建築物管理條例》(下稱“條例”)的有關規定，大廈的單位若不多於 50 個，其組成的管委會的人數須不少於 3 人。這類小型大廈雖然往往面對迫切的維修問題，但卻時常因為達不到 3 名業主願意擔當管委會的工作而未能成立法團。</p> | | <p>直也適用於所有法團的會議(附表 3 第 5(1)(b)段)和業主會議(附表 8 第 11 段)。不過，目前根據條例第 3、第 3A 及第 4 條為委任管理委員會而召開的業主會議，並無有關法定人數的規定。條例草案建議訂明，所有為委任首屆管理委員會而召開的業主會議，其法定人數須為全部業主的 10%，以確保出席和參與會議的業主人數具有足夠的代表性。要強調一點，就是根據附表 3 第 4(1)段及經修訂的第 3、第 3A 及第 4 條，在法團會議和為成立法團而召開的會議上，業主可親自投票或委派代表投票。</p> <p>如法團在物色會議場地方面遇到困難，各區的民政事務處會盡量提供協助，安排一些政府場地(社會會堂)或協助租用學校禮堂等等。</p> |
| <p>保護業主物業管理權益協會 [CB(2)2001/04-05(13)]</p> | | <p>(j) 建議應明文規定既非業主亦非管委會委員的秘書及司庫，不得充任管委會委員，干預法團事務。</p> | <p>秘書職位(有關職位早已在《多層建築物(業主法團)條例》中訂明)和司庫職位(在 1993 年修訂法例時納入)從不只限由業主擔任，原因是業主未必具備秘書和會計/財務事宜方面所需的專門知識。不過，業主有權按他們的意願委任任何人(包括業主和非業主)擔任秘書及/或司庫。我們認為現時有關機制運作妥善。</p> <p>此外，條例草案建議加入附表 2 第 2(3)段和第 5(4)段，規定任何並非獲委任為管理委員會委員的人，並不憑藉他獲委任為管理委員會秘書或司庫(視屬何情況而定)而成為管理</p> |

| 團體/個別人士 (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 |
|--|---|--|---|
| | | | 委員會委員。 |
| (2) 對管理委員會委員的保障 (條例草案第15條) | | | |
| 沙田區議會議員 羅光強先生 | | (a) 當局應如何界定“真誠地行事”的具體意思。 | 有關“真誠地”一詞的闡釋，請參閱立法會CB(2)1885/04-05(02)文件“擬議訂立的第29A條 — 對管理委員會委員的保障”。 |
| 深水埗區議會房屋事務委員會轄下私人樓宇問題工作小組 [CB(2)2128/04-05(02)] | (a) 認為難以界定何謂“真誠地行事”。根據草案建議，是否任何管委會委員只須聲稱在執行職責時已真誠地辦事，他們便無須對法團或代表法團所作出的行為或造成的錯失承擔個人法律責任。 (b) 個別工作小組成員認為委員個人如真誠地辦事，便不須要承擔個人責任，但法團仍須要為管委會的決定負上法律責任。 | (b) 個別工作小組成員建議在修訂條文加入“在不抵觸現行法例的情況下真誠地辦事”，又建議法例應列明出任管委會委員資格。 (c) 個別工作小組成員建議在修訂條文加入“管委會委員須遵守主管當局根據條例第44條所發出的工作守則，並已真誠地辦事”，才無須承擔個人法律責任。 (d) 個別工作小組成員建議為法團管委會購買董事及主管的責任保險(Directors and officers Liability Insurance)，以減低法團因管委會作出錯誤決定或疏忽而被起訴的風險。 | 如果一名管理委員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擬議訂立的第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在舉證方面為管理委員會委員提供了抗辯，讓他們可藉此獲寬免本身的法律責任。 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。 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 |

| 團體/個別人士 (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) 建議必須要有完善的配套措施及機制，能確保管委會委員是真誠地辦事，才可採納現時有關的建議。例如加入措施，以提高招標過程中的透明度，或規定全部管委會的會議要開放予業主參加等，這樣可有助業主監察管委會委員是否真誠地處事。 | 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。 |
| 2004 至 2005 年度 屯門東南分區 委員會委員黎文 志先生 [CB(2)2001/04-05(02)] | (c) 草案對管委會的委員所提供的保障不足。 | (f) 由於該等委員只是為大廈業主服務，建議應在條例內增加對他們的保障條文，免使其因執行法團的工作而負起個人的法律責任。 | 所提意見備悉。條例草案建議，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。 |
| 民主黨 [CB(2)2062/04-05(01)] | (d) 贊成草案訂明管委會委員如真誠地辦事，他們對法團或代表法團所作出的作為無須承擔個人法律責任。 | (g) 建議要求委員除真誠外，亦要求他們合理地辦事才可無須承擔個人法律責任；但為了平衡委員的利益，建議須證明委員不真誠及不合理的舉證責任在控方。 | 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。 |
| 元朗區議會議員 陳惠清女士 [CB(2)2001/04-05(04)] | (e) 如果管委會委員不會因其委員身分而要負上任何個人法律責任，這容易給法團委員一個錯誤的訊息，以為 | | 擬議訂立的第29A條，並無禁止任何人向管理委員會委員採取法律行動。該條文只是提供法律依據，讓有關的管理委員會委員可向法院申請把其名字從訴訟中剔除。 其實，根據現行條例，除了與管理委員會個別委員的責任 |

| 團體/個別人士 (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>他們所作的任何決定都不須深思熟慮，因而或會作出一些草率和不負責任的決定。認為法團委員非同普通業主，既然他們有權決定公眾事務，就應向公眾和法律負責，這才是合理的權責問題。</p> | | <p>有關的條文或條例第17(1)(b)條指明的情況之外，在一般情況下，法團的法律責任不應轉嫁予個別業主或委員。條例第8(2)(a)條、第16條和第29條也反映了這一點。只要把這三條條文一併詮釋，並參考有關的案例(LDBM260/1999, LDBM360/1999, CACV143/1999)，便可明白當法團成立後，便是法人團體，可提出起訴和被起訴；業主所負有的與建築物公用部分有關的法律責任，須針對法團而非針對業主執行；而法團的管理委員會純粹代表法團執行和行使法團的職責和權力。不過，現行條例並沒有就此訂立明確的條文。如訂立了明確的條文，法院便可根據該條文行使酌情權，把有關委員的名字從訴訟中剔除，以縮短訴訟時間和減低所涉及的訟費。</p> |
| 元朗區關注大廈管理協會 | <p>(f) 很多業主擔心因執行法團的工作而要負上法律責任，因而不願意參予該等工作。為解決此問題，當局應盡量避免在法例上有任何含糊不清的地方，使法團容易觸犯法律，亦因而更嚇怕小業主不願意參與其工作。舉例而言，若大廈有僭建物的話，法團委員只須證明他們已依足一套法例所訂明就處理僭建物的規例辦事，便無須為該等僭建物所引起的法律問題負上責任。而政府當局亦應積極協</p> | | <p>條例草案所載的建議，正正是為理順現行條例中不清晰的條文，使委出管理委員會的程序更為合理、協助法團執行職務和行使權力，以及保障業主的權益。</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>民政事務總署也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。</p> |

| 團體/個別人士 (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 |
|--|---|--|---|
| | 助解決有關僭建物的問題。 | | |
| 葵青區議會吳劍 昇議員辦事處 | (g) 應在保障管委會委員與防止其濫權之間取得平衡。舉例而言，大型屋苑的法團背後的財力雄厚。若出現法團管委會委員濫權的情況，例如任意控告業主誹謗，便會對業主造成一定壓力。 | (h) 建議訂明管委會委員不單要“真誠地辦事”，亦要證明其對法團或代表法團所作出的行為或造成的錯失，是在經徵詢有關的專業人士後所作出/引致的，則該委員才不須承擔個人法律責任。 | 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。 至於有關要求管理委員會委員必須曾徵詢專業人士，該委員才不須承擔個人法律責任的建議，在實際執行上並不可行。 |
| 郭湯玉玉女士 張賢範先生 張李裕根女士 [CB(2)2001/04-05(08)] | (h) 對管委會委員的保障是否包括當該等委員觸犯條例的任何規定而被起訴時，可隨便使用大廈公家的錢聘請律師為其辯護；若否，應否立例管制有關行為。 | | 根據條例草案，法團在採購任何服務時(包括專業服務和法律服務)，如有關數額超過條例所訂的限額，便須進行招標，或在業主會議上通過。 |
| 保護業主物業管理權益協會 [CB(2)2001/04-05(13)] | (i) “真誠地行事”這用語缺乏客觀準則。 | (i) 建議法團管委會委員須證明他們在執行職責時已根據條例第 44 條之下所發出的工作守則而行事，才無須負上個人的法律責任。條例第 44 條應刪去“不遵守工作守則沒有刑事責任”。建議加入“在違反工作守則狀態下的開支損失，不得轉嫁給大廈小業主，不得要求小業主攤分這筆開支”。 | 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在舉證方面可為管理委員會委員提供抗辯理由。 條例第36條規定，任何人按條例規定的格式或為施行條例而發給、發出或制訂的通知作出陳述或提供資料；或提供條例所規定提供的資料，而明知或理應知道其中有虛假要 |

| 團體/個別人士 (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 |
|--|---|---|---|
| | | (j) 為何主管當局似乎從沒有行使條例第 40A 條所賦予的權力或根據條例第 36 條向有關人士施行罰則，以加強對法團工作的管制。 | <p>項，即屬犯罪。此外，條例第40A條規定，主管當局或獲授權人員可為確定建築物的控制、管理或行政事宜的方式而進入及視察建築物的任何公用部分；出席法團大會；要求法團提供資料；查閱帳簿及任何其他文件。</p> <p>要強調的是，條例賦予主管當局的酌情權，只是為確定建築物的控制、管理或行政事宜的方式。大廈管理是業主的責任，政府實不宜代業主進行細微的私人大廈管理工作或介入這方面的管理工作。</p> <p>當民政事務處職員得悉涉嫌違反條例的個案後，就會提醒有關法團的管理委員會留意條例的規定。在大部分個案中，涉嫌違例的情況都是由於法團與業主之間的糾紛及／或對條例缺乏了解所致。這些個案大都可以通過溝通及非正式調解而獲得解決。畢竟，我們的最終目的並不是要對任何一方加以懲處，而是確保業主的權益得到最大保障，以及締造和諧融洽的居住環境。必須強調的是，如果涉嫌違例的個案可能涉及貪污或犯罪行為，我們定會立即把個案轉交廉政公署及警方跟進。</p> |
| <p>(3) 管理委員會委員資格 (條例草案第23條)</p> | | | |
| 民主黨 [CB(2)2062/04-05(01)] | (a) 贊成草案中訂明被判處為期超過 3 個月的人，在 5 年後便不會喪失擔任管委會委員的資格；此外，亦贊成訂明那些已獲解除破產，又或已向債權人全數償還債 | (a) 建議法例應引入自我申報制度；為避免防礙私隱，建議若有關申報的內容在 5 年內有效才須申報；此外，亦要求政府澄清如何執行有關申報規定；及建議訂立 | 所提意見備悉。我們在草案中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能參與管理委員會，也無需作出任何法定聲明。 |

| 團體/個別人士 (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 |
|---------------------------------------|--|--|---|
| | 務的人，不會被禁止擔任管委會委員。 | 保障條款(Saving Provision)作為有管委會委員漏報或虛報有關委員資格的資料情況下的補救措施，以維持管委會已通過決議的效力。此外，亦建議緩刑亦應被視作監禁。 | 我們已建議修訂條例，訂明被判處為期超逾三個月而又不得選擇以罰款代替監禁(不論是否獲得緩刑)的人，在五年後便不會喪失擔任管委會委員的資格。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。 |
| 趙漢禮先生 [CB(2)2001/04-05(05)] | | (b) 認為長期欠交管理費的業主(例如 6 個月或以上欠交者)，不得出任管委會委員。 | 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。業主的產權，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。 |
| 富榮花園業主立案法團 | | (c) 建議管委會的委員如連續 3 次缺席業主大會(包括因不夠法定人數而取消的會議)，其管委會委員的資格便會被取消。 | 條例附表2第4(2)(c)段規定管理委員會委員如未得管理委員會同意而3次或多於3次連續沒有出席管理委員會會議，須停任委員。我們認為不宜在條例中加入有關規定委員必須出席業主會議的限制。如果其他委員或業主認為某委員不稱職，業主可以在業主會議上通過對該委員的不信任票，或根據附表2第4(2)(f)段，藉決議撤去其職。 |
| 保護業主物業管理權益協會 [CB(2)2001/04-05(13)] | (b) 業主如何得知任何一名管委會委員候選人是否符合條例附表 2 第 4(c)段的條件。 | (d) 建議土地註冊處在接獲法團上報之新任管委會委員名單時，須負責審查各委員有沒有曾被判處監禁 3 個月或以上的紀錄。並將審查之結果通知大廈資源統籌管理中心備案。土地註冊處應允許大廈業主了解審查結 | 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，而聲明表格須送交土地註冊處登記。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。 |

| 團體/個別人士 (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 |
|---|---|---|---|
| | | 果。各大廈業主如對某管理委員有懷疑，可向土地註冊處報請核查。報請資料應予保密。 | |
| (4) 管理委員會組織及工作程序 (條例草案第 23 條) | | | |
| 沙田區議會 [CB(2)2128/04-05(01)] | | (a) 建議管委會委員的任期不得超逾 3 年。 | 條附表 2 第 5 段規定，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，而法團須從業主當中委任新一屆管理委員會委員。這表示現行條例已有機制，讓不同的業主參與法團的工作。有關規定管理委員會委員任期的建議（相信是指在任期後不能再連任），有可能令一些大廈出現管理真空的情況，我們認為並不可行。此外，我們也認為如果大部分業主也支持某一位業主繼續當主席或參與管理委員會的工作，政府不適宜通過法例制止。 |
| 沙田區議會議員 羅光強先生 | (a) 即使管委會沒有在上一次業主周年大會後 12 至 15 個月內召開一次業主周年大會；或沒有最少每 3 個月舉行一次會議，但目前法例似乎並沒有針對這些違規的情況施加任何罰則。 | | 根據 LDBM98/2000 的裁決，附表 2 第 5 段規定，管理委員會的所有委員祇能在法團按照附表 3 第 1(1)(b)段召開的業主周年大會上退職，而在他們退職時，法團須按照條例委任新的管理委員會。如管理委員會並無召開周年大會，它亦無退職，所以它仍是合法的管理委員會；至於它並無召開周年業主大會一事，那祇是它沒有履行條例規定的職責，這跟退職與否毫無關係，因此有關管理委員會仍為合法的管理委員會。此外，在 CACV386/2000 一案，高等法院上訴法庭兩位法官指出，條例並無明文指現屆管理委員會會於任期後自動解散。因此，如果現屆管理委員會未有召開業主大會進行改選，該管理委員會便應繼續運作，直 |

| 團體/個別人士 (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 |
|---|---------|--|--|
| | | | 至下一次業主大會。如管理委員會一直未有計劃召開業主大會，業主可根據附表 3 第 1(2)段要求主席召開特別業主大會，或向土審裁處申請命令。 |
| 深水埗區議會房屋事務委員會轄下私人樓宇問題工作小組 [CB(2)2128/04-05(02)] | | (b) 根據條例的規定，管委會會議通知須在會議日期前最少 7 天由秘書送達管委會每名委員。工作小組建議容許管委會有酌情權，自行決定在緊急的情況下可給予少於 7 天通知，便可召開管委會會議。 | 根據 LDBM244/2002 的裁決，附表 2 第 8(1)(a)段規定，召開管理委員會會議是需要 7 天通知。在有關案件當時緊急的情況下，主席不可能發出這些通知來召開會議才作決定。條例也沒有對這些特發和緊急的情況作出規範。法庭認為主席在緊急的情況下透過電話獲得其他委員批准亦無不可，並沒有抵觸任何條例。 條例有關發出會議通知的規定，目的是要讓所有具資格出席會議的人士也知悉有關會議的詳情，並決定是否出席。這規定在召開業主會議時尤其重要。至於在召開管理委員會會議的時候，有關規定同樣適用。但由於管理委員會委員的人數一般比較少，遇有緊急的情況時，主席可考慮通知所有管理委員會委員有關管理委員會會議的詳情，以縮減發出會議通知的時間。 |
| 黃成光先生 [CB(2)2082/04-05(01)] [CB(2)2128/04-05(03)] | | (c) 建議法團主席及管委會委員不得連任兩屆。除非在沒有其他業主參予法團工作的情況下，其任期才可延續。 | 關於管理委員會任期的問題，請參閱上文所載有關本署對沙田區議會所提意見的回應。 |
| 油尖旺區議會議員 林浩揚先生及秦寶山先生 | | (d) 建議法例應規定當業主要求索取管委會所管有的文件，管委會須在合理時間內向業主提供有關文件。 | 條例第 27 條、附表 5、6 和 7 已載有條文，容許業主索取有關大廈的財務文件。條例草案也建議修訂附表 2 和 3，容許業主索取管理委員會和業主會議的紀錄。雖然有關條文並無明文規定法定時限，但管理委員會也必須於合理時間內向業主提供有關文件。 |

| 團體/個別人士 (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) 業主應有權出席管委會的會議。 | <p>就業主出席或列席管理委員會會議的安排，我們認為應交由法團作決定。我們一向鼓勵法團應盡量公開和有透明度，就業主出席或列席管理委員會會議的問題，法團可在業主大會上預先通過有關的安排，並知會業主。一般來說，如情況許可下（例如場地適合），管理委員會也會容許業主列席會議。</p> <p>即使業主未能出席管理委員會，條例也有條文規定管理委員會須公開有關的會議紀錄。附表 2 第 10 段規定管理委員會每次開會，秘書須保存會議紀錄。而經核證的會議紀錄，須在會議日期後 28 天內，由秘書展示於建築物內的顯眼處。條例草案也建議增加第 10(A)段，規定管理委員會須將會議紀錄保存不少於 6 年的期間，如業主以書面要求法團向他提供有關的會議紀錄副本，秘書在收取合理的複印費後，須將副本提供給該人。</p> |
| 葵青區議會吳劍昇議員辦事處 | | <p>(f) 建議法例應訂明業主可出席管委會的會議旁聽及取得有關的會議文件。</p> <p>(g) 主管當局應訂立規例，列明提供該等會議文件副本的費用。</p> | <p>關於業主出席管理委員會會議的問題，請參閱上文所載有關本署對油尖旺區議會議員林浩楊先生及秦寶山先生所提意見的回應。</p> <p>“合理的副本費”一詞，見於現行條例附表 5 第 4 段和附表 6 第 3 段，這些條文關乎提供每年預算和收支表及資產負債表的副本。這個詞句在其他法例也普遍使用，我們認為政府不宜在法例內規定副本費的款額。</p> |
| 藍田分區委員會 委員黃鍵鴻先生 | | (h) 建議規定法團管委會委員最多只可連任兩屆，以防止出現獨攬大權的情況。 | 關於管理委員會任期的問題，請參閱上文所載有關本署對沙田區議會所提意見的回應。 |

| 團體/個別人士 (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 |
|--|---|---|--|
| 富榮花園業主立案法團 | | (i) 建議法例應訂明管委會須於 24 至 30 個月內進行改選。主席最多可連任兩屆至三屆。 | 關於管理委員會任期和改選的問題，請參閱上文所載有關本署對沙田區議會和沙田區議員羅光強先生所提意見的回應。 |
| (5) 業主委任代表 (條例草案第 4 至 6、19、22、24 及 29 條) | | | |
| 沙田區議會 [CB(2)2128/04-05(01)] | (a) 關注與授權票有關各種問題：包括使用假的授權票、票箱被任意打開、遺失授權票、授權票因曾被塗改而引起是否還有效的爭議。 | (a) 為了防止授權票被冒簽或被塗改— (i) 建議必須在舉行業主大會前 7 日截收授權票，並須進行編訂號碼、核實。核實者須簽署作實；核實過程應容許業主監察。曾簽署授權票的戶號必須於截收後兩天內在大廈地下大堂內的壁佈板上展示；但授權票投票的意向不會被展示。 (ii) 建議容許業主在業主大會前 6 天或業主大會後 3 個月內查核自己的授權票。法團主席或管業處經理接到業主查核申請後的兩天內，必須向該業主 | 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書，並就有問題的委託書聯絡有關的業主和代表。我們認為不能把截止時間延長至 7 日，理由如下： (a) 如把時限定為 7 日，相信業主會議召集人或管理委員會主席(視乎屬於何種情況)會難以確定有足夠的法定人數出席會議； (b) 在 1970 年制定的《多層建築物(業主立案法團)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 小時的規定已過於嚴格。 我們知道現時法團大都有保存委託書這個做法，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託書一段時間。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。 我們對於委託書法定格式的建議，包括業主可否在委託書上向代表作出適當的投票指示；業主可否更改委託書的法 |

| 團體/個別人士 (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>展示該單位的授權票。</p> <p>(iii) 建議授權票必須有 18 歲或以上的見證人簽署，並須寫上身份證號碼、聯絡電話和地址，每位見證人最多可為 5 位業主見證。</p> | <p>定格式；委託書是否須列明業主的香港身份證號碼、聯絡電話號碼、簽署委託書的時間、見證人的姓名和簽署等等，持開放態度。</p> <p>為方便業主委任代表，在參照律政司的意見後，我們在 2004 年 6 月發出一套指引，供法團和業主參考。該套指引包括在核實委託書後，法團秘書可考慮在舉行業主會議地點的當眼處，張貼有委任代表的單位資料；法團也可考慮在會議紀錄內載列有委任代表的大廈單位資料，供業主參考。這兩項指引的目的，在於方便法團就委任代表在業主會議上投票的安排進行複核工作。</p> <p>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。</p> |
| 沙田區議會議員 羅光強先生 | <p>(b) 關注究竟應如何核實業主的簽名的真確性。</p> <p>(c) 關注若在法團會議舉行前一刻收到大量授權票，管委會可如何核實這些授權票的真確性。</p> | | 我們已建議訂明 24 小時為遞交委託書的最後時限，目的是讓管理委員會有足夠的時間核實委託書，並就有問題的委託書聯絡有關的業主和代表。 |
| 民主建港協進聯盟 | | (b) 建議授權票的內容應增多一項，即除了只授權代表出席會議外，業主亦可授權其代表投票。 | 關於委託書格式的問題，請參閱上文所載有關本署對沙田區議會所提意見的回應。 |
| 深水埗區議會房 | | (c) 建議應按照戶數的多寡決 | 關於遞交委託書時限、委託書格式、及公開委託書資料的 |

| 團體/個別人士 (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 |
|---|---|---|---|
| 屋事務委員會 轄下私人樓宇問 題工作小組 [CB(2)2128/04-05(02)] | | <p>定截收授權票的時限，並要求管委會在會議前公布簽署了授權票的業主的姓名及其單位，以便核實授權票的真偽。有工作小組成員認為 24 小時是最低要求，另有部分成員則認為最低要求應是 48 小時。</p> <p>(d) 個別工作小組成員建議法團主席應有酌情權決定是否接納受質疑的授權票。</p> <p>(e) 建議授權票必須包含一些基本資料，如業主姓名、委託人姓名、身份證明文件號碼、所代表的單位、委託人是否有投票權、就個別事項的投票意向等。</p> <p>(f) 建議法團為每一張授權票編訂獨立號碼，在派發授權票時應記錄單位所得的授權票編號，以便在收回授權票時與業主核實授權票的真偽。</p> | <p>的問題，請參閱上文所載有關本署對沙田區議會所提意見的回應。</p> <p>目前的法例並無規定誰有權決定委託書是否有效。我們認為實有必要在條例中訂明，如秘書收到有問題的委託書，誰應有權決定這些委託書是否有效。我們現建議賦予管理委員會主席權力，讓他決定有問題的委託書是否有效。至於為委任管理委員會而召開的會議，主持會議的人應獲賦予有關權力。</p> |
| 長洲街坊會 [CB(2)2001/04-05(01)] | (d) 授權票只是由管委會委員核實。有何機制以防止有偽造授權票、“造票”、假扮 | | 條例草案已建議一系列有關業主委任代表的修訂，包括清楚訂明須在舉行業主會議 24 小時前遞交委託書的絕對期限、法人團體業主委任代表的程序、以及在條例中加入委 |

| 團體/個別人士 (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 |
|---|--|---|--|
| | 業主作授權等問題。 | | 託書的標準格式。這些修訂建議的目的，是希望減少業主之間就委任代表事宜的爭議。 |
| 油尖旺區議會議員 林浩揚先生及秦寶山先生 | | <p>(g) 建議業主有權查核授權票的真偽。在一些情況下，業主根本對管委會的主席或委員不信任，所以不想由他們全權處理核正授權票的真偽的工作。</p> <p>(h) “24 小時”的截收授權票的期限應嚴格遵守，管委會不應有酌情權可延長該期限。</p> <p>(i) 建議授權人須在授權票上填寫其身份證號碼的頭 4 個數目字。</p> | <p>為方便業主委任代表，在參照律政司的意見後，我們在 2004 年 6 月發出一套指引，供法團和業主參考。該套指引建議法團每份發出的委託書都可附有內容清晰的資料用途聲明，解釋使用資料的目的，以及個別業主/代表有權要求查閱和更正表格內的資料。除此之外，指引建議在核實委託書後，法團秘書可考慮在舉行業主會議地點的當眼處，張貼有委任代表的單位資料；法團也可考慮在會議紀錄內載列有委任代表的大廈單位資料，供業主參考。</p> <p>關於遞交委託書時限、委託書格式、及公開委託書資料的問題，請參閱上文所載有關本署對沙田區議會所提意見的回應。</p> <p>條例草案已建議清楚訂明須在舉行業主會議 24 小時前遞交委託書的絕對期限。管理委員會或管理委員會主席也無權延長或縮短該期限。</p> |
| 美孚新邨第六期 業主立案 法團秘書葉炳霖 先生 [CB(2)2128/04-05(04)] 美孚新邨居民聯 會主席 譚國雄先生 [CB(2)2001/04-05(03)] | (e) 業主大會很大程度是靠業主委派代表出席會議才能有足夠的法定人數。因此授權票的設計應盡量方便業主委派代表出席會議，並且如有須要的話，可代其投票。 | <p>(j) 建議法例只須規定授權票必須載有的資料/事項/內容，但格式方面則容許一些彈性。</p> <p>(k) 建議擬議的授權票須載有業主就各個議決事項的投票意向，以免剝奪業主表達其意願的權利。授權票亦應印有“現委任大會主席 xxx 先生代表我出席會議”，以</p> | 關於遞交委託書時限、委託書格式、及公開委託書資料的問題，請參閱上文所載有關本署對沙田區議會所提意見的回應。 |

| 團體/個別人士 (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>方便那些找不到其他代表去代自己開會的業主仍可考慮選擇由大會主席作其代表。當局可參考美孚新邨第六期業主立案法團的委任代表表格(見附錄)。(美孚新邨法團的做法是在開會前便將所有授權票的投票意向作出統計,授權票亦會張貼在開會的會場內)。</p> <p>(l) 建議法團管委會於收到業主授權票(與最新的業主名冊相符)後翌日,在樓宇電梯大堂公布收到的授權票的清單。為了不抵觸私隱條例,授權票清單只列出那一戶住宅/商舖/車位交了授權票,而不會列出業主姓名,讓有關單位業主有機會知悉自己有沒有被人冒簽/行使偽冒授權票。</p> <p>(m) 建議“24 小時”的時限可因應屋苑的規模大小而酌情延長。</p> | |
| 民主黨 [CB(2)2062/04-05(01)] | (f) 贊成草案規定於業主會議 24 小時前遞交授權票,但反對授予可延長限期的酌情 | (n) 除授權票的標準格式外,建議接受其他合法的授權票格式;另外可規定授權票中 | 條例草案已建議清楚訂明須在舉行業主會議 24 小時前遞交委託書的絕對期限。管理委員會或管理委員會主席也無權延長或縮短該期限。 |

| 團體/個別人士 (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 |
|---|--|---|---|
| | 權。 | 提供委託者身份證開頭的 4 個數字以核對身份。 | 關於委託書格式的問題，請參閱上文所載有關本署對沙田區議會所提意見的回應。 |
| 元朗區議會議員 陳惠清女士 [CB(2)2001/04-05(04)] | (g) 對草案沒有設立有效的機制，防止偽造授權書感到失望。法團管委會在某程度上擁有絕對的權力，但非常諷刺的是權力來得卻十分“兒戲”。 | | 條例草案已建議一系列有關業主委任代表的修訂，包括清楚訂明須在舉行業主會議 24 小時前遞交委託書的絕對期限、法人團體業主委任代表的程序、以及在條例中加入委託書的標準格式。這些修訂建議的目的，是希望減少業主之間就委任代表事宜的爭議。 |
| 居屋業主勞耀光 先生 [CB(2)2001/04-05(06)] | (h) 業主大會只公布業權份數，卻不清楚交代出席戶數，此外，目前又沒有有效措施阻止有人藉偽做授權書出席投票。 (i) 關注到法例雖然授權業主可要求取得法團管委會所管有的文件，但假若管委會委員拒絕提供該等文件，又或向業主收取不合理費用，業主可以有甚麼協助。 | (o) 在缺乏可靠的核實授權票的機制之下，建議授權票應只用於授權代表出席會議，而不能讓業主藉授權票投票。此外，應公開業主大會出席住戶的單位號碼。 (p) 在業主大會中出席者取票後必須要投票，才可防止選票外流。 | 關於委託書格式及公開委託書資料的問題，請參閱上文所載有關本署對沙田區議會所提意見的回應。 |
| 陳榮俊先生 | (j) 不贊成業主可用授權票來投票，以免造成有操控的問題出現。 | | 容許業主委任代表出席業主會議，是為了方便那些不能親自出席的業主投票。雖然委託書在業主會議上引起了許多爭拗；但這並不表示代表制度應予廢除，因為此舉變相限制了業主選擇代表的自由。條例草案已建議一系列有關業主委任代表的修訂，包括清楚訂明須在舉行業主會議 24 小時前遞交委託書的絕對期限、法人團體業主委任代表的程 |

| 團體/個別人士 (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 |
|--|---|--|--|
| | | | 序、以及在條例中加入委託書的標準格式。這些修訂建議的目的，是希望減少業主之間就委任代表事宜的爭議。 |
| 郭湯玉玉女士 張賢範先生 張李裕根女士 [CB(2)2001/04-05(08)] | (k) 擔心只有管理公司及法團管委會委員開啟票箱，如果管理公司與委員會串通，就可以作出欺詐行為。事實上亦有發現授權票上被授權人士其實是已故人士或身在海外的人士，而簽署授權票的業主被揭發後只推說“一時大意”。 | (q) 授權票上授權的空格裡若預先寫上“本人授權法團主席某某”，雖然後面有“或授權……”的空格，但恐怕已有誤導的成份。 (r) 建議規定須在開會前在會場遞交授權票，當眾開票箱點票才合理。 | 關於遞交委託書時限及公開委託書資料的問題，請參閱上文所載有關本署對沙田區議會所提意見的回應。 條例草案建議清楚訂明須在舉行業主會議 24 小時前遞交委託書的絕對期限，目的是讓管理委員會有充分時間檢查和核實所收到的委託書，以及聯絡有關業主和代表以核實表格。如果條例規定在開會前在會場遞交委託書，並要當眾開票箱點票，管理委員會便不能就委託書預先作出核對工作。 |
| 屯門大興花園第二期 業主立案法團李 楸夏女士 | | (s) 授權書應有授權人的聯絡電話號碼。 | 關於委託書格式的問題，請參閱上文所載有關本署對沙田區議會所提意見的回應。 |
| 離島區議會議員 容詠嫦女士 [CB(2)2062/04-05(02)] | (l) 有物業管理公司遣派其職員接觸小業主，要求他們簽署空白的授權票，其後管理公司會利用這些授權票達到有利管理公司的投票結果。 | (t) 建議主管當局應根據條例第 40A 條行使權力查閱有關的文件，以調查任何與大廈管理工作有關而涉及欺詐的行為。 | 條例第40A條規定，主管當局或獲授權人員可為確定建築物的控制、管理或行政事宜的方式而進入及視察建築物的任何公用部分；出席法團大會；要求法團提供資料；查閱帳簿及任何其他文件。 要強調的是，條例賦予主管當局的酌情權，只是為確定建築物的控制、管理或行政事宜的方式。大廈管理是業主的責任，政府不宜代業主進行細微的私人大廈管理工作或介入這方面的管理工作。 當民政事務處職員得悉涉嫌違反條例的個案後，就會提醒有關法團的管理委員會留意條例的規定。在大部分個案 |

| 團體/個別人士 (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>中，涉嫌違例的情況都是由於法團與業主之間的糾紛及／或對條例缺乏了解所致。這些個案大都可以通過溝通及非正式調解而獲得解決。畢竟，我們的最終目的並不是要對任何一方加以懲處，而是確保業主的權益得到最大保障，以及締造和諧融洽的居住環境。必須強調的是，如果涉嫌違例的個案可能涉及貪污或犯罪行為，我們定會立即把個案轉交廉政公署及警方跟進。</p> |
| <p>柴灣金源樓業主協會主席 羅仁先生 [CB(2)2001/04-05(13)]</p> | <p>(m) 授權票錯漏百出。有法團在很短的時間之內收到數百張同一筆跡的授權票；有發現簽署授權票的授權人是已去世的業主；亦有發現同一張授權票在幾年來的業主大會上重覆被使用；還有發現由同一業主填寫的多張授權票。由於不准業主知道授權票的授權人的姓名等資料，所以不能防止法團舞弊。此外，即使偶然發現一、兩張假授權票，目前做法是僅取銷這一、兩張授權票。</p> | <p>(u) 建議訂立以下規定—</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 授權人只可授權 1 名親友代表自己參加大會並投票表決。 (ii) 被授權人只准接受 1 人授權。 (iii) 授權票上須指明就某一已知的項目代表自己投票。必須禁止就未預先知道的項目用授權票投票。 (iv) 授權票名單(授權人和被授權人)應在大會召開前 1 日公布，至大會之後兩週止，以供授權業主本人覆核。 (v) 應允許授權票在開會報到時遞交。 | <p>我們不認同須限制每名受委託人可以代表的業主人數，因為此舉變相限制了業主選擇代表的自由。</p> <p>關於遞交委託書時限和委託書格式的問題，請參閱上文所載有關本署對沙田區議會所提意見的回應。</p> |

| 團體/個別人士 (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 |
|--------------------------------------|---|---|--|
| (6) 終止經理人的委任 (條例草案第16及28條) | | | |
| 民主黨 [CB(2)2062/04-05(01)] | (a) 同意草案訂明有關機制只適用於終止委任根據公契委任的經理人，而終止委任法團委任的經理人須按合約規定處理。 | (a) 建議劃一終止合約經理人及公契經理人的委任可藉份數不少過 30%的業主通過，令法團較容易終止表現不理想的經理人。但根據合約及普通法精神，建議終止合約經理人及公契經理人的委任分別須有 6 個月及 3 個月通知。 | <p>我們曾就放寬條例有關終止委任公契經理人機制的修訂建議進行公眾諮詢。有關建議甚具爭議性。雖然大部分業主、法團和區議員都支持有關建議；但地產發展商、物業管理公司和商會、一些專業團體以及部分法團卻強烈反對。</p> <p>贊成的一方認為，現時的安排要求過於嚴苛和難以達到。另一方面，地產發展商、物業經理人、一些專業團體以及部分法團強烈反對放寬終止委任機制，他們所提論據包括指建議可能令大廈更換經理人的次數趨於頻密，使物業管理工作欠缺長遠計劃和前瞻。反對有關建議的人(當中包括法團)認為，由於業主更容易通過投票終止經理人的委任，會對大廈管理的正常運作構成干擾，造成不穩定的情況，同時可能會引起居民和物業經理人之間不必要的糾紛。</p> <p>我們在仔細考慮所收到的不同意見後，認為當局在2000年修訂條例，規定業主必須擁有業權份數並支付有關該份數的管理開支或負有支付該等開支的法律責任，才有權就終止委任公契經理人的決議投票，已平衡了一般業主和公契經理人之間的利益。在業主間分配不可分割業權份數和公用地方方面，每幢大廈的情況都不盡相同，因此難以修訂現時50%份數的比率，並設定一個適用於所有大廈的標準。據我們所知，已有法團根據現行機制，成功終止經理人的委任。因此，我們認為現行由份數不少於50%的業主議決終止公契經理人的委任的機制可予保留。</p> |
| 香港業主會有限 | (b) 有大業主(發展商)以公契指 | (b) 建議修改法例，放寬終止委 | 關於放寬終止委任公契經理人機制的問題，請參閱上文所 |

| 團體/個別人士 (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 |
|------------------------------|--|--------------------------------------|--|
| 公司 [CB(2)2128/04-05(05)] | <p>定與其關係密切的物業管理公司來管理有關物業，而且簽訂長達 20 年的服務合約，令小業主無權轉換其他物業管理公司，因為如須更換管理公司，便須要有份數不少於 50%的業主贊成才可終止公契委任的經理人。</p> <p>(c) 在制訂公契時，大業主佔有業權份數較多，如有關建築物的商場、停車場以致外牆等的發展和擁有權，因此使大業主對該建築物物業有舉足輕重的發言權。有關物業的地租、管理和維修等費用亦須由小業主共同分擔，但他們卻無權分享有關的收益(如外牆廣告等)。</p> <p>(d) 由於小業主對擁有長期合約的管理公司“無法解僱”，於是這些管理公司可以隨意增加管理費，與相熟的分判商如清潔公司、電梯公司、水電冷氣公司、消防公司等串通，將維修費報大數，以致大廈的管理經費赤字纍纍，令小業主苦不堪言。</p> | <p>任公契經理人的現行規定，加強對管理公司的監管，提高透明度。</p> | <p>載有關本署對民主黨所提意見的回應。</p> <p>地政總署法律諮詢及田土轉易處所發出的《大廈公契指引》已規定，公用地方的不可分割份數不應有投票權。指引也規定，發展商可把地段內不屬於公用地方的未出售部分留作私人用途，唯必須在公契內清楚界定及指明保留範圍；而保留範圍必須在公平合理的基礎上獲分配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。此外，指引也規定，不可分割份數和管理份數均須以同一標準，即建築樓面面積釐定。</p> <p>至於管理費方面，條例附表 7 第 1 段（是強制性條款，須隱含地納入所有公契內）已載有條文，規定經理人在釐訂管理費時所須遵從的程序。</p> <p>條例草案建議修訂有關採購的條文，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。有關規定同時適用於經理人。</p> |

| 團體/個別人士 (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 |
|--|---|---|--|
| 郭湯玉玉女士 張賢範先生 張李裕根女士 [CB(2)2001/04-05(08)] | (e) 要得到份數不少於 50%的業主贊成以及要發出3個月書面通知才可解僱公契委任的經理人是不合理的。 | | 關於放寬終止委任公契經理人機制的問題，請參閱上文所載有關本署對民主黨所提意見的回應。 |
| 屯門大興花園第二期 業主立案法團李 楸夏女士 | (f) 終止公契經理人的規定何時才可放寬。 | | 關於放寬終止委任公契經理人機制的問題，請參閱上文所載有關本署對民主黨所提意見的回應。 |
| (7) 業主立案法團及經理人的採購 (條例草案第13及28條) | | | |
| 沙田區議會 [CB(2)2128/04-05(01)] | | (a) 建議凡涉及價值 20 萬元或以上的採購項目必須先在業主大會上進行討論。 | 條例草案的建議如下： (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。 我們認為，條例草案所訂建議的數額較為切實可行，並能在保障業主權益和法團運作兩者之間取得平衡。 |
| 民主建港協進聯 | (a) 現時條例未能有效處理 | | 除修訂採購的限額外，我們也糾正了《建築物管理條例》 |

| 團體/個別人士 (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 |
|--|--|---|---|
| 盟 | <p>“圍標”的問題。</p> <p>(b) 目前只靠利益申報及舉報等機制處理投標過程中可能出現的利益沖突的情況，是未能完全解決有關問題。</p> | | <p>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。如業主對有關採購過程有意見，可要求管理委員會主席召開業主特別大會討論。</p> |
| <p>深水埗區議會房屋事務委員會轄下私人樓宇問題工作小組 [CB(2)2128/04-05(02)]</p> | <p>(c) 大型屋苑與單幢式樓宇採購品的金額有很大差距。草案應就採購事宜的擬議修訂加入分級制，訂定不同戶數的建築物須遵從不同的採購招標價值的下限。</p> <p>(d) 修訂建議中提及“如招標的價值超過每年預算的20%，由法團透過業主大會通過決議決定接納或拒絕”，有工作小組成員擔心召開業主大會並不容易，如法團無法召開業主大會，便無法進行採購。</p> <p>(e) 現時有很多法團在一些持續性合約(如保安、清潔及維修服務等)將到期但又未完成招標程序時，便會自動與現時的承辦商續約，當中所牽涉的金額也很大，工作</p> | <p>(b) 工作小組個別成員認為如招標的價值超過法團每年預算的10%已是一個很大的數額，須由法團藉業主大會通過決議，決定是否接納或拒絕。</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> <p>我們認為，條例草案所訂建議的數額較為切實可行，並能在保障業主權益和法團運作兩者之間取得平衡。</p> |

| 團體/個別人士 (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 |
|--------------------------------|---|---|--|
| | 小組成員關注這些法團是否已違法。 | | |
| 長洲街坊會 [CB(2)2001/04-05(01)] | (f) 條例未能處理“圍標”的問題。希望當局澄清條例有沒有規定法團要經業主大會通過決議以決定聘請哪個工程承建商。 | | 除修訂採購的限額外，我們也糾正了條例中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。如業主對有關採購過程有意見，可要求管理委員會主席召開業主特別大會討論。 |
| 油尖旺區議會議員 林浩揚先生及秦寶山先生 | (g) 由於小型樓宇的每年預算的金額通常很少，現時有關採購事宜的擬議修訂恐怕會迫使小型樓宇的法團須經常召開業主大會，以通過是否接納或拒絕有關採購的招標結果。 | (c) 建議就有關擬議修訂加入“大廈分級制度”，以賦予小型樓宇在遵從有關規定時有較大彈性。 (d) 當局應就招標方式提供詳細指引供法團參考。 | 就“大廈分級制度”，請參閱上文所載有關本署對深水埗區議會房屋事務委員會所提意見的回應。 在條例草案通過成為法例後，我們會進一步檢討工作守則中有關招標的指引。此外，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。 |
| 滙秀企業有限公司 | (h) 美孚新邨的8個法團已就條例草案作出討論，關注到有一些採購項目，業主並不想一定要通過招標方式取得。例如為安全起見，業主寧願由原廠保養商為大廈的電梯提供保養服務，而非透過招標選取保養商。 | (e) 建議容許業主可酌情決定那一類的採購只須經業主大會通過決議便可與承辦商續約，而無須一定要招標。 (f) 有關“緊急事故清單”的建議，希望當局能提供解釋何謂“緊急事故”的指引。此外，若法團發覺已經 | 我們認為在續訂合約時，如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。我們建議修訂草案內採購規定，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。 我們也重新考慮有關“緊急事故清單”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 |

| 團體/個別人士 (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>在業主大會通過的“緊急事故清單”有所遺漏時該如何處理。</p> | <p>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)。</p> |
| <p>美孚新邨第六期 業主立案法團 秘書葉炳霖先生 [CB(2)2128/04-05(04)] 美孚新邨居民聯 會主席 譚國雄先生 [CB(2)2001/04-05(03)]</p> | <p>(i) 大型屋苑的每年預算一般很大(美孚新邨便超過 1,400 萬元以上),若招標的價值是要超過法團每年預算的 20% 才須要由法團藉業主大會通過決議以決定接納或拒絕,或會造成管委會權力過大。</p> <p>(j) 條例草案第 13(b)條規定“……為此而提交的投標書是否採納,須取決於在法團業主大會上通過業主決議”。對以上規定,即標書須提交給大會表決是否採納,可以有不同的理解,造成很大的困擾。</p> <p>理解 1: 將所有(或若干)招標的標書提交大會,完全交由大會表決,選定其中一個。</p> <p>理解 2: 由管委會經一定程序篩選出最後的一位承</p> | <p>(g) 當局應按屋苑的戶數,或屋苑的每年預算的金額訂立分級制度。原則上應要讓所有業主能參與決定價值超過 200 萬元以上的採購項目。</p> | <p>就“大廈分級制度”,請參閱上文所載有關本署對深水埗區議會房屋事務委員會所提意見的回應。</p> <p>條例草案建議加入新的第 20A(2A)條,規定如任何供應品、貨品或服務須以招標承投方式取得,為此而提交的投標書是否獲採納,須取決於在法團業主大會上通過的業主決議。這表示法團應知悉所有收到的標書,並就每份標書決定是否採納。實際上,我們知道有些管理委員會會先就收到的標書進行篩選,再向法團作詳細報告及建議。我們認為這方法並無不妥,不過管理委員會必須先徵求法團的同意,並須向法團匯報所收到的標書總數,而法團也有權要求重新審議不被管理委員會建議的標書。</p> <p>在條例草案通過成為法例後,我們會進一步檢討工作守則中有關招標的指引。</p> |

| 團體/個別人士 (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>建商，提交法團大會，決定對管委會“提交的標書是否採納”。</p> <p>管委會在收到第一輪標書後簡單地提交給大會表決，這無疑是最省事和不用承擔責任的做法。但是一個採取鄭重態度的管委會，就應多次會見這些投標承建商議價及討論。反覆經過這些步驟，各承建商的高下一般已十分清楚。不同承建商的經驗、工作態度和作風，都只有在反覆會見中才能體察和判斷。如果僅憑第一輪各承建商的落標總價就由法團業主大會去投票決定由誰中標，實際上則是對廣大業主十分有害的。</p> | | |
| | <p>(k) 贊成採購金額在 20 萬元或以上須予招標。但若干服務應另作處理—</p> <p>(i) 管業公司、包括護衛服務(選取標書的標準往往只著眼投標價而忽略其他隱藏收費，一般管委會委員多數</p> | <p>(h) 建議准許法團藉業主大會通過決議，可以就該 3 類的現行服務合約是否續約抑或重新招標作出決定。</p> | <p>就續約服務事宜，請參閱上文所載有關本署對滙秀企業有限公司所提意見的回應。</p> |

| 團體/個別人士 (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>缺乏這方面的知識和經驗)。</p> <p>(ii) 重要及安全攸關的設備，如電梯、保安系統。</p> <p>(iii) 保險(美孚承保金額共約 70 億)。</p> <p>這些服務如經常招標，勢必大大影響服務的延續性。</p> | | |
| <p>民主黨 [CB(2)2062/04-05(01)]</p> | | <p>(i) 建議將須招標的採購項目價值設立分級制，500 戶以下的建築物訂為超過 10 萬元，500 戶或以上的建築物訂為超過 20 萬元，或相等於法團每年預算的 20%(以較小者為準)，則該等採購項目須以招標承投方式取得。</p> <p>(j) 政府須澄清招標的具體要求及規定。法團須要緊急的法律諮詢服務時，由於費用龐大，因此須進行招標。但招標工作可能會對法團的工作造成延誤導致巨大損失；而特別是大律師提供的法律服務，都須要經中間人轉介，政府要澄清如何對此進行招標。</p> | <p>就“大廈分級制度”，請參閱上文所載有關本署對深水埗區議會房屋事務委員會所提意見的回應。</p> <p>我們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。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。</p> <p>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，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。</p> <p>就有關在違規的情況下簽訂的採購合約是否合法的問題，可參考 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，</p> |

| 團體/個別人士 (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>(k) 建議訂定凡未按規定進行招標或按規定經業主大會通過的採購合約，經法庭判決可為無效；同時加入保障條款(Saving Provision)，即使採購合約未按規定進行招標或按規定經業主大會通過在以下情況亦仍有效：</p> <p>(i) 有關合約合理公道； 或</p> <p>(ii) 採購按規定要業主大會通過者，供應商已查明業主大會有通過採購之紀錄；或</p> <p>(iii) 對須要招標的合約，供應商是以標書方式獲得合約。</p> <p>(l) 建議加入罰則，如法團違反招標規定，則管委會每名委員屬犯罪，一經定罪，可處第五級罰款。</p> <p>(m) 原則上同意訂立緊急事故清單。但政府當局須要澄清如何界定緊急事故，若對定義有爭議應如何處理；另外，當局亦須解決如何避免管委會藉清單濫權，而又同時給予法團一定的彈性。建</p> | <p>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。</p> <p>不過，我們考慮到實際的情況(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。</p> <p>就“緊急事故清單”，請參閱上文所載有關本署對滙秀企業有限公司所提意見的回應。</p> |

| 團體/個別人士 (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 |
|---|---|--|---|
| | | 議政府當局在澄清有關定義後訂立緊急事故清單範本讓法團參考。 | |
| 元朗區議會議員 陳惠清女士 [CB(2)2001/04-05(04)] | (l) 業主與法團發生的糾紛，都是涉及財務上的管理，又或是工程招標的程序問題，雖然政府部門訂有工作指引，因這些指引並不是法例，始終不被重視。 | (n) 應將《有關供應、物料及服務的採購及選用事宜守則》定為法例。 | 我們已建議修訂條例中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。《有關供應、物料及服務的採購及選用事宜守則》旨在向法團和業主給予指導及指示。條例草案通過成為法例後，我們會進一步檢討工作守則中有關招標的指引。 |
| | (m) 反對須以招標方式取得的供應品、貨品及服務的擬議價值下限，以天盛苑為例，法團每年預算的 20% 已是 800 多萬元的巨額款項。 (n) 業主與法團發生的糾紛，都是涉及財務上的管理，又或是工程招標的程序問題，究其原因，往往是法團運作欠缺透明度及沒有一個檢查機制而引起，雖然政府部門訂有內部檢查的工作指引，因這些指引並不是法例，始終不被重視。現時擁有數千個單位的新型屋苑，累積的維修保養基金隨 | (o) 認為採用分級制的方法值得重新考慮，使不同的價值下限適用於有不同單位數目的建築物。 | 就“大廈分級制度”，請參閱上文所載有關本署對深水埗區議會房屋事務委員會所提意見的回應。 |

| 團體/個別人士 (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>時可以是幾千萬元，當局如何確保公用資源運用得宜。</p> <p>(o) 有法團就一項工程揀選承辦商而舉行業主大會，出席會議委員 10 位，贊成某一間承辦商的只有 3 位，反對工程的有 1 位，無意見不表決的有 6 位，最後法團向業主發出通告，指會議通過決議決定工程由 3 位委員贊成的一間進行。關注究竟多數票如何界定。</p> <p>(p) 草案未有詳細界定何為“越權”，及法團的權力範圍，只籠統地指法團委員會的決定如超越了本身的權力就是越權。</p> | | |
| 趙漢禮先生 [CB(2)2001/04-05(05)] | <p>(q) 有關規定價值超過 20 萬元或每年預算 20% 款額的採購項目須作公開招標，並須獲得不少於 5 份標書方可的建議，若法團經過公開招標後，仍無法取得 5 份標書，這次招標結果是否有效？</p> <p>(r) 若上述規定硬性執行，一切以“價低者得”為招標的</p> | | <p>《有關供應、物料及服務的採購及選用事宜守則》訂下擬徵求的標書的最少數目。我們理解“徵求”一詞的涵義並不清楚。條例草案通過成為法例後，我們會進一步檢討工作守則中有關招標的指引。</p> <p>要強調的是，招標並不一定代表以“價低者得”為準則。條例要求法團進行招標，目的是希望讓業主有所選擇。在考慮選擇供應商時，管理委員會和法團可考慮除價錢以外，其他如口碑、供應商質素、過往經驗等因素，來作出決定。</p> |

| 團體/個別人士 (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>原則，會否影響一些服務所須的質素，尤其優質的專業服務一般收費不低，若只以收費價錢作選擇的原則，恐怕中標者所提供的服務未必合乎要求。</p> <p>(s) 不同意任何管委會委員若不按條例草案第 13 條的招標程序進行招標，就會涉及刑事罪行及有可能被罰款。因為每位委員只是義務工作者，亦非專業人士，因招標程序未達法例要求而惹上官非受罰，這樣有誰願意當管委會委員。</p> | | <p>就罰則問題，請參閱上文所載有關本署對民主黨所提意見的回應。</p> |
| <p>藍田分區委員會 委員陳奕華先生</p> | <p>(t) 擔心現時有關採購的修訂建議會導致經常須要召開業主大會去通過決議，以決定是否接納或拒絕招標結果。</p> <p>(u) 若一切採購項目的價值一旦達到訂明的限額，便硬性規定須以招標方式取得，會忽略所須服務須達到的質素(例如電梯維修保養合約)，能提供安全良好服務的保養商未必是出價最平</p> | | <p>我們認為，條例草案所訂建議的數額較為切實可行，並能在保障業主權益和法團運作兩者之間取得平衡。</p> <p>就招標準則問題，請參閱上文所載有關本署對趙漢禮先生所提意見的回應。</p> <p>就續約服務事宜，請參閱上文所載有關本署對滙秀企業有限公司所提意見的回應。</p> <p>就“緊急事故清單”，請參閱上文所載有關本署對滙秀企業有限公司所提意見的回應。</p> |

| 團體/個別人士 (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>的一個。</p> <p>(v) 有關“緊急事故清單”的建議，業主或會因何謂“緊急事故”而產生糾紛，而清單亦因而最終不能在業主大會上通過。當中會否阻延或影響法團進行所須的採購，使其蒙受損失。</p> | | |
| 藍田分區委員會 委員黃鍵鴻先生 | (w) 大型屋苑的採購項目價值很多會超出 20 萬元，根據現時建議，該類屋苑便須頻密地召開業主大會。 | | 我們認為，條例草案所訂建議的數額較為切實可行，並能在保障業主權益和法團運作兩者之間取得平衡。 |
| 居屋業主葛美萍 女士 [CB(2)2001/04-05(07)] | (x) 有業主每當要求查閱管理公司簽訂的合約，都被法團及管理公司拖延。業主大會雖然通過決議讓法團與管理公司繼續簽約，但有關的合約條文在大會上完全沒有提及。 | (p) 建議當局應把條例第 44 條之下的工作守則頒布成為法例，而不可以只是“指引”而已。 | 我們已建議修訂條例中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（管理服務數額一般應包括在內）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。《有關供應、物料及服務的採購及選用事宜守則》旨在向法團和業主給予指導及指示。條例草案通過成為法例後，我們會進一步檢討工作守則中有關招標的指引。 |
| 郭湯玉玉女士 張賢範先生 張李裕根女士 [CB(2)2001/04-05(08)] | (y) 有些法團是在開業主大會時才告訴業主有關招標的詳情，並即時要業主投票，由於招標文件的內容全靠委員口述，是否屬實都成疑 | (q) 建議法例應規定招標細則要張貼在大廈的顯眼處讓業主參閱。而開標書的方法，以及供業主查閱的時間，都應受規限。 | 根據《有關供應、物料及服務的採購及選用事宜守則》，管理委員會須製備一份建議書，列明所需物料或服務供應的種類、有關的預算費用，以及公開招標期間。招標建議書的副本須張貼於建築物內的當眼處。此外，管理委員會必須將所有投標文件、合約副本、帳目及發票，以及其他屬 |

| 團體/個別人士 (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>問。而業主只准在投票過後一段時間才可查閱有關文件，但又被限制查閱的時間，標書的內容是否與在業主大會上宣讀的內容一樣也成疑問。</p> | <p>(r) 對單位數目少的大廈來說，採購項目的價值達 20 萬元已經是一個很大的金額。因此，採購項目價值達 20 萬元，才須以招標方式取得這做法並不恰當。建議訂立分級制，從而對不同單位數目的大廈有不同的規限。</p> | <p>法團所有並與採購或選用供應、物品和服務事宜有關的文件，妥為備存及保管不少過 6 年。管理委員會須讓監督、租客代表、業主、註冊承押人，或任何其他由業主或註冊承押人以書面授權作為其代表的人士，在合理的時間內，查閱有關文件。</p> <p>就“大廈分級制度”，請參閱上文所載有關本署對深水埗區議會房屋事務委員會所提意見的回應。</p> |
| <p>屯門大興花園第二期 業主立案法團李 楸夏女士</p> | <p>(z) 有關“如招標的價值超過法團每年預算的 20%，須由法團藉業主大會通過”的建議，對大型屋苑而言，其每年預算通常在 1,000 萬以上，要超過其 20% 才須由業主大會通過有關招標的話，這會否造成漏洞。</p> | | <p>我們認為，條例草案所訂建議的數額較為切實可行，並能在保障業主權益和法團運作兩者之間取得平衡。</p> |
| <p>南區區議會議員 楊小璧女士</p> | <p>(aa) 贊成草案的建議，即如招標項目的價值超過法團每年預算的 20%，則須由法團藉業主大會通過決議，決定是否接納或拒絕</p> | <p>(s) 建議條例須清楚訂明若為此目的而舉行的業主大會因不夠法定人數而流會，法團須作出甚麼安排(例如會否延會)。</p> | <p>我們認為，為通過採購項目而舉行的業主大會的程序(包括因不夠法定人數而流會的情形)，跟一般的業主會議無異。</p> |
| <p>物業管理行政及 文職人員協會</p> | | <p>(t) 建議根據大廈的戶數訂立分級制，以施加不同的規限，即須進行招標的採購項目的價值下限就大型屋苑</p> | <p>就“大廈分級制度”，請參閱上文所載有關本署對深水埗區議會房屋事務委員會所提意見的回應。</p> |

| 團體/個別人士 (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 |
|--|---|--|--|
| | | 而言，與適用於小型大廈的下限有所不同。 | |
| 保護業主物業管理權益協會 [CB(2)2001/04-05(13)] | (bb) 由於普通業主通常只知自己每月要交多少管理費，而不知大廈的總業權份數，亦不知道每月大廈的管理費總金額及法團每年預算是多少。因此，業主對“超過法團每年預算 20% 的工程”實際數目是多少也不清楚。 | (u) 建議有關的修訂不應採用“超過法團每年預算的若干百分比”這模糊的概念。 | 條例第 21 條規定管理委員會須釐定業主就某段期間須向大廈基金繳付的款額。附表 5 第 1 段規定管理委員會根據第 21 條釐定的款額，須以管理委員會擬備的預算為基準。附表 7 第 1 段也規定大廈經理人就釐定管理開支總額的程序，包括須就每個財務年度擬備預算草案。我們認為擬備預算是法團財務安排的一個重要程序；而“超過法團每年預算的若干百分比”是一個非常客觀的標準。此外，如按每年預算的百分比訂定限額，這已是另一種形式的分級制，可切合各類不同規模的大廈的需要。 |
| (8) 基金的設立 (條例草案第 12 條) | | | |
| 柴灣金源樓業主協會主席 羅仁先生 [CB(2)2001/04-05(13)] | | (a) 建議當局在法例內應訂明有關常用基金的徵款辦法，並規定要嚴格執行。 (b) 建議在條例第 20(2)條加入“法團可藉業主大會通過設立一定款額的備用基金，並在一定限期之前徵收滿額。此定額基金按工作守則開銷之後，不足之數要補徵，以維持定額”。 (c) 希望獲得提供有關屋宇署 | 條例第 20 條規定法團須設立並維持一項常用基金以支付法團的費用及支付地稅、保險費、各種稅項及其他支出(包括與保養及修理有關的支出)。第 20 條也規定法團可設立並維持一項備用基金以供用作任何屬未有預計或緊急性質的開支；及以便在常用基金不足時用作付款。 條例第 21 條規定管理委員會釐定業主向基金繳付款額的程序。附表 5 規定有關的款額，須以管理委員會擬備的預算為基準。我們認為現行條例已載有條文就有關基金的運作訂下規則。 我們知道，有些法團管理委員會定期從大廈管理費收入中 |

| 團體/個別人士 (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 |
|---|--|---|--|
| | | 頒布的大廈維修費徵收辦法的詳情，以作參考。 | 撥出一部分款項，以備不時之需。有關的款項已計入管理費的日常維修支出，並從常用基金中調撥；業主不必額外繳款。有關的調撥安排，除涉及條例的詮釋外，也關乎有關大廈的公契有沒有訂明管理費的釐定及徵收方法、日常維修項目所涵蓋的範圍，以及維修費用的攤分方法。不過，我們一向鼓勵法團在處理大廈管理事務，特別是任何有關財政方面的事宜，也應知會業主，例如通過業主周年大會上提交的財務報告，向業主作報告。 |
| (9) 法團帳目 (條例草案第14條) | | | |
| 長洲街坊會 [CB(2)2001/04-05(01)] | (a) 關注到若法團不依從條例第 27 條將收支帳目公開，又不聘請藉業主大會通過決議所批准的會計師審計有關的財務報表，小業主可採取甚麼行動。 | | 如法團未有依從條例第 27 條的規定，業主可根據附表 3 第 1(2)段要求主席召開特別業主大會，或向土審裁處申請命令。 |
| 黃成光先生 [CB(2)2082/04-05(01)] [CB(2)2128/04-05(03)] | | (a) 建議法例應訂明管委會在收到業主的的要求後多少天內一定要提供有關法團帳目文件的副本。 | 條例第 27 條、附表 5、6 和 7 已載有條文，容許業主索取有關大廈的財務文件。雖然有關條文並無明文規定法定時限，但管理委員會也必須於合理時間內向業主提供有關文件。 |
| 2004 至 2005 年度 屯門東南分區 委員會委員黎文 志先生 | (b) 若公契經理人是一些大型地產發展商的集團旗下的物業管理公司，物業管理處或會在大廈出現建築問題 | | 條例第 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。 |

| 團體/個別人士 (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 |
|------------------------------|--|---|---|
| [CB(2)2001/04-05(02)] | 時會維護發展商的利益，並要求小業主獨力承擔維修費。此外，其財務報告亦可能是由其同一集團內的會計師擔任，業主方面的意見更不被考慮。 | | |
| 物業管理行政及 文職人員協會 | (c) 當局應加強對業主對法團帳目這方面的知情權的保障。 | (b) 建議當局應針對法團一些行為，例如拒絕讓業主查閱帳目，法團委員不准個別業主就大廈管理及法團帳目有關事宜派發單張在其他業主的信箱等，訂定罰則。 | 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。如法團未有依從有關的規定，業主可根據附表 3 第 1(2)段要求主席召開特別業主大會，或向土審裁處申請命令 (LDBM351/1998, LDBM297/2000)。 |
| 筲箕灣太安樓業主協會主席 陳坤明先生 | (d) 有業主立案法團多年來沒有提供帳簿、支票存根供業主查閱。而大廈將進行 6,000 萬元維修的工程，但業主卻沒法取得關於標書建議書、承辦商的報價表、承辦商發給法團的帳單等資料。 | (c) 建議條例應訂立罰則，向凡違反條例所訂明管委會委員的職責或有關的工作守則的法團管委會委員施行。 | 市民普遍認為，政府如根據條例就大廈管理不善向法團或業主提出檢控，會令業主不願義務參與法團工作。有鑑於此，政府一向都以積極進取的方式，處理涉嫌違反條例的情況。當民政事務處前線人員得悉涉嫌違反條例的個案後，就會提醒有關法團的管理委員會留意條例的規定。在大部分個案中，涉嫌違例的情況都是由於法團與業主之間的糾紛及／或對條例條文缺乏了解所致。這些個案大都可以通過溝通及非正式調解而獲得解決。畢竟，我們的最終目的並不是要對任何一方加以懲處，而是確保業主的權益得到最大保障，以及締造和諧融洽的居住環境。必須強調的是，如果涉嫌違例的個案可能涉及貪污或犯罪行為，我們定會立即把個案轉交廉政公署及警方跟進。此外，除提 |

| 團體/個別人士 (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 |
|------------------------------|---|--|--|
| | | | 出檢控外，還可循其他途徑處理違反條例的情況，包括召開業主會議解決業主間的糾紛、向土地審裁處提出民事訴訟等。 |
| | (e) 應檢討目前在舉行週年大會時法團才須貼出財務報表的做法，以讓業主有時間審查帳目。 | (d) 條例第 27(1)條“省覽”二字應該修訂為“審核”。 (e) 建議每一個財務年度的財務報表必須隨同召開週年大會的通知書於開會 14 日前發給業主。每個財務年度財務報表必須得業主大會藉各業主通過決議所接受。因此，週年大會的議程應有一項“通過該年度核數報告”。 (f) 對不肯逐年公布帳目的法團應視為不能履行法團職務。應由民政事務處起訴該法團之管委會，予以解散。由所屬區域民政事務處執行條例第 30 條重選管委會。上一屆管委會如無清楚的帳目交代，下一屆的管委會應向廉政公署舉報。經公布的任何財務年度的財務報表應和送交會計師審核的那份內容一樣。如公布與送審的財務報表內容有不 | 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。 條例草案建議加入第27(1AA)條，訂明財務報表須包括收支表（該表須真實而中肯地反映法團在該表所關乎的期間內的財務往來）；及資產負債表（該表須真實而中肯地反映該法團在收支表的結算日期當日的財務狀況）。這表示根據第27(1A)條由會計師所審核的法團財務報表，也須在業主周年大會上提交法團省覽。 條例第27(1)條中“省覽”二字，與公司條例（第32章）第122條相符。 |

| 團體/個別人士 (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 |
|---|--|--|--|
| | | 同，顯示有法團委員或想利用會計師審核不嚴使不法開支蒙混過關。如查出有這情況，應該按條例第 36 條追究責任。 | |
| (10) 業主立案法團及經理人的財政安排 (條例草案第 28 條) | | | |
| 沙田區議會 [CB(2)2128/04-05(01)] | | <p>(a) 建議應檢討法例，確保管理公司把收到的全部費用或回贈必須用於管理和維修上。</p> <p>(b) 凡涉及增加向業主徵收管理費的事宜，必須經業主大會商討。</p> | <p>條例附表 7 訂明，經理人須開立一個有利息的戶口，而只將該戶口用於建築物管理方面。為確保經理人為法團收取的管理費會存放在獨立戶口，跟其本人的款項分開存放，及確保經理人不會把不同大廈的管理費存放在一個戶口，我們建議在條例中訂明，經理人須就管理大廈所收取的款項開立一個或多個以法團為戶名的獨立信託／客戶戶口。</p> <p>條例第 21 條規定管理委員會須釐定業主就某段期間須向大廈基金繳付的款額。附表 5 第 1 段規定管理委員會根據第 21 條釐定的款額，須以管理委員會擬備的預算為基準。此外，附表 7 第 1 段（是強制性條款，須隱含地納入所有公契內）已載有條文，規定經理人在釐訂管理費時所須遵從的程序，包括須就每個財務年度擬備預算草案，而各業主就管理開支而分擔的款額，須據此計算及調整。如業主對有關安排有意見，可要求管理委員會主席召開業主大會作討論。</p> |
| 深水埗區議會房屋事務委員會轄下私人樓宇問 | (a) 工作小組成員關注法團委員的操守問題，若法團戶口的運作由個別法團委員負 | (c) 建議當局應檢討法例，設立機制監管法團管委會委員。 | 在收緊對物業管理公司在財務管理方面的規管後，我們也曾考慮應否在條例中加入相應的罰則。《建築物管理條例》 |

| 團體/個別人士 (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 |
|------------------------------------|--|---|--|
| 題工作小組 [CB(2)2128/04-05(02)] | 責，憂慮會否出現挾帶私逃的情況出現。 | (d) 工作小組成員普遍認為，現行法例中亦有訂明，經理人須為大廈開設專用戶口，只是法例上欠缺罰則，令法例執行上出現問題。因此當局應針對這方面作出改善。 | 檢討工作小組委員會曾討論就經理人開立戶口加設罰則的問題，但未能達成共識。建議修訂的附表7第3和第4段因此並無加入法定制裁條文。 |
| 民主黨 [CB(2)2062/04-05(01)] | (b) 贊成訂明經理人須就管理大廈方面收取的款項開立以法團為戶名的獨立戶口。 | (e) 建議擬議修訂應包括加入罰則，任何人一經定罪，可判以第 5 級罰款；另建議管理公司須為法團戶口及帳目進行核數。 | 就加入罰則的問題，請參閱上文所載有關本署對深水埗區議會房屋事務委員會轄下私人樓宇問題工作小組所提意見的回應。 條例第 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。有關規定同時適用於有聘用經理人的大廈。此外，附表 7 第 2(6)段規定如法團藉業主通過的決議，決定收支表及資產負債表應由決議所指明的一名會計師或其他獨立核數師審計，則經理人須不延誤地安排由該人進行該項審計。 |
| 居屋業主葛美萍女士 [CB(2)2001/04-05(07)] | | (f) 建議附表 7 的第 2(5)(b)段亦須包括一切單據、發票、憑單及收據及其他文件。 | 附表 7 第 2(1)段規定經理人須備存恰當的帳簿或帳項紀錄及財務紀錄，並須保存該等帳簿或紀錄所提述的一切單據、發票、憑單、收據及其他文件最少 6 年。附表 7 的第 2(5)(b)段則規定經理人須准許業主在任何合理時間查閱帳簿或帳項紀錄及任何收支表或資產負債表；及在收取合理的複印費後，向任何業主提供該名業主所要求的紀錄或文件的副本。 當制定附表 7 時，當局考慮到有關單據、發票等文件可能涉及一般性的商業資料，例如經理人員工的薪酬，因此並沒有將有關文件納入附表 7 第 2(5)(b)段。我們知道現時部 |

| 團體/個別人士 (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 |
|--|---|---------|--|
| | | | 分法團也容許業主查閱單據、發票、憑單、收據及其他文件。不過，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。 |
| | (c) 關注到當業主向管理公司查閱及索取單據等文件的副本時，管理公司竟要求收取高昂的工作費及不合理的影印費。當業主想透過派發單張聯絡其他業主，從而組織行動去迫使管理公司作出改善，但卻遭管理公司人員阻撓不准派發單張入住戶的信箱。 | | <p>“合理的副本費”一詞，見於現行條例附表 5 第 4 段和附表 6 第 3 段，這些條文關乎提供每年預算和收支表及資產負債表的副本。這個詞句在其他法例也普遍使用，我們認為政府不宜在法例內規定副本費的款額。</p> <p>現行由地政總署發出的《大廈公契指引》規定，大廈經理人如獲業主委員會或法團(如已成立的話)批准，可訂立大廈守則(指引第 13 段)，該等守則不可與大廈公契相抵觸。根據公契，大廈經理人一般有責任管理大廈，包括令業主／住客免受滋擾。據我們所知，部分法團和物業管理公司訂立大廈守則，以規管業主所進行的宣傳活動(例如派發傳單和進行家訪)，理由是有些業主／住客會認為該等活動構成滋擾。我們認為個別宣傳活動是否構成滋擾，應交由業主本身作決定。因此，業主要保障本身權益，便應盡早成立業主委員會或法團，以確保議決的大廈守則符合多數業主的意願。如業主對法團和物業管理公司訂立的大廈守則有意見，可要求召開業主會議討論有關事宜。</p> |
| 郭湯玉玉女士 張賢範先生 張李裕根女士 [CB(2)2001/04-05(08)] | (d) 若管理公司沒有在每 3 個月的期間後，在大廈內展示就該期間管理公司擬備法團的收支概算表，或收支概算表沒有支出明細，當業主要求提供有關資料又不獲回應，業主可採取甚麼行動？ | | 附表 7 是強制性條款，須隱含地納入所有公契內。如果經理人未有遵守附表 7 的規定，或業主對有關經理人的做法有意見，可要求召開業主大會作討論。有關的業主也可向法院申請命令，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因疏忽而未有遵從規定而蒙受損失，可向經理人索償。 |

| 團體/個別人士 (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 |
|---|---|--|--|
| 司徒健女士 | | (g) 建議當局應加強機制，確保往往涉及龐大金額的大廈維修費沒有被濫用，以及要有適當監管。 | 我們已建議修訂條例中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)採購建議。 |
| (11) 法團的一般權力 (條例第14條) | | | |
| 黃成光先生 [CB(2)2082/04-05(01)] [CB(2)2128/04-05(03)] | | (a) 建議法團管委會須要得到份數達 70%至 90%的業主支持才可使用其建築物內的公用部份，但在緊急情況之下，法團得當局同意便可使用。 (b) 若法團行使公用部份時對小業主造成滋擾，當局應禁止法團對該公用部份的使用。 | 條例第 18(1)(a)條規定法團須使公用部分和法團財產維持良好合用的狀況，並保持清潔。條例第 34I 條規定任何人不可 - (a)將建築物公用部分的任何部分改作自用，除非該項改變乃由業主委員會(如有的話)藉決議批准者;(b)使用或准許他人使用建築物公用部分的任何部分，以致不合理地干擾建築物的任何業主或佔用人對該等部分的使用或享用；或對合法在建築物內的任何人造成滋擾或危險。 |
| (12) 法團會議及程序 (條例草案第24條) | | | |
| 沙田區議會 [CB(2)2128/04-05(01)] | (a) 雖然法例規定在不少於 5% 的業主要求下，管委會主席須在收到要求後 14 天內召開法團的業主大會。但目前有一些管委會主席不按這 | (a) 建議法例應訂明有關管委會主席一定要在收到業主的的要求後最多兩個月內召開業主大會。而會議主持應該是發起要求召開會議的 | 對於容許除管理委員會外，其他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 |

| 團體/個別人士 (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 |
|---|--|---|---|
| | 規定辦事，而是不斷拖延並拒絕召開業主大會。 | <p>業主。他們亦應被准許把會議的議程派入各住戶的信箱，不得受管理公司阻撓。</p> <p>(b) 附表 3 應加入所有法團會議上通過決議的過程均須錄影或錄音，法團管委會並須保留有關錄影帶/錄音帶。</p> | <p>過，我們建議在附表 3 第 1(2)段訂明管理委員會主席在收到不少於 5%業主的的要求後須確實舉行業主大會的時限。詳情請參閱法案委員會文件 CB(2)222/05-06(02)號“業主要求法團主席召開法團業主大會的權利”。</p> <p>根據條例附表 2 第 10(4B)段及附表 3 第 6(3)段，管理委員會及業主會議的會議記錄，須在會議日期後 28 天內，由秘書展示於大廈內的顯眼處。條例草案建議讓業主有權在支付由管理委員會釐定的合理費用後，可取得管理委員會及業主會議的會議記錄副本。</p> <p>我們知道現時部分法團有在業主會議上錄影或錄音的做法。不過，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> |
| 長洲街坊會 [CB(2)2001/04-05(01)] | (b) 會議紀錄及會議通告雖然要張貼在“大廈顯眼處”但若該等文件字體細又張貼在高處，業主仍很難閱讀。 | (c) 建議法例應規定管委會要逐戶派發該等文件。 | 條例草案建議讓業主有權在支付由管理委員會釐定的合理費用後，可取得管理委員會及業主會議的會議記錄副本。我們認為目前無須在條例中規定法團和管理委員會要逐戶派發該等文件，以免對法團的行政工作造成額外負擔。 |
| 黃成光先生 [CB(2)2082/04-05(01)] [CB(2)2128/04-05(03)] | | (d) 建議法例應明確表明業主在出席業主大會時有權自備錄音機進行錄音。 | 我們認為有關業主自備錄音機進行錄音的安排應交由法團作決定。如業主對管理委員會的決定有意見，可要求在業主大會上討論。 |
| | (c) 根據法例，如業主對法團不滿，可運用 5%業權份數召開業主大會，但困難在於發 | (e) 建議修訂法例，以授權主管當局在此情況下批准及協助有關業主進行派發傳單 | 就不少於 5%業主要求主席召開會議的問題，請參閱上文所載有關本署對沙田區議會所提意見的回應。 |

| 團體/個別人士 (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 |
|---|--|---|--|
| | 起人如何可聯絡其他業主，以迫使法團主席召開會議。 | 在其他業主的信箱內。 (f) 建議法例應規定法團容許業主將其對法團不滿的意見張貼在大廈的壁報板。 | 我們認為有關大廈壁報板的安排應交由法團作決定。如業主對管理委員會的決定有意見，可要求在業主大會上討論。 |
| 油尖旺區議會議員 林浩楊先生及秦寶山先生 | (d) 當管委會主席收到不少於5%的業主要求後超過14天仍不召開法團的業主大會，業主唯有採取法律行動，但業主便因此須承擔律師費及訴訟費。 | | 就不少於5%業主要求主席召開會議的問題，請參閱上文所載有關本署對沙田區議會所提意見的回應。 此外，法院曾在LDBM 323/2002和LDBM 367/2004指出，根據附表3第1(2)段召開業主大會的責任，在於管理委員會的主席。在LDBM 323/2002中，法院裁定答辯人(即：管理委員會主席)須支付其本身的訟費以及申請人(即：大廈的兩名業主)的訟費。我們認為這項裁決已起很大的作用，可促使管理委員會的主席履行其法定職責。 |
| 美孚新邨第六期 業主立案法團 秘書葉炳霖先生 [CB(2)2128/04-05(04)] 美孚新邨居民聯會主席 譚國雄先生 [CB(2)2001/04-05(03)] | (e) 根據條例附表3的規定： “在不少於5%業主的 要求下，管委會主席須在收到要求後14天內，就業主所指的事宜召開法團業主的大會” 此外又規定： “...召開會議的通知，須於會議日期前最少14天送達每名業主”(附表3第2(1)段)。 既要在收到要求後14天內召開(不是“宣布召開”)法 | | 法院曾在LDBM 173/2000一案中裁定，附表3第1(2)段所提述的“召開”一詞並非指正式進行會議，而只是指發出召開會議的通知。 我們已建議在該段訂明管理委員會主席在收到5%業主的 要求後須確實舉行業主大會的時限。詳情請參閱法案委員會文件CB(2)222/05-06(02)號“業主要求法團主席召開法團業主大會的權利”。 |

| 團體/個別人士 (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>團業主大會，又要在會議日期前最少 14 天將通知送達每名業主，要同時滿足這兩個要求，管委會就只能有一天的工作時間(在收到5%業主要求的當天)，因而也只有有一個小小的法團裡，業主人數不多(例如 50 - 60 人)，才可能做到。至於由一些業餘義務工作的委員籌備一個業主大會的話，便須要更多時間(一個近千戶業主的法團，最少也得 4 - 6 個星期)。這樣，在法團出現矛盾時，這些規定成為一些管委會阻撓、拖延召開法團業主大會的借口。</p> | | |
| <p>民主黨 [CB(2)2062/04-05(01)]</p> | | <p>(g) 建議加入標準的選舉程序讓法團作參考。</p> | <p>我們曾建議在條例中加入會議及選舉程序，不過《建築物管理條例》檢討工作小組委員會經討論後未能達成共識。委員會的普遍意見認為有關細節不應加入法例，而應該以工作守則形式發出。在條例草案通過成為法例後，我們會進一步檢討工作守則中的指引。此外，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，當中也會包括有關會議及選舉程序的指引。</p> |

| 團體/個別人士 (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 |
|--|---|--|---|
| 陳榮俊先生 | | (h) 建議法例應規定法團管委會在業主大會舉行後 7 天內，要把有關的會議紀錄張貼在大廈顯眼處。因為時間越拖延得長，曾出席有關業主大會的業主便越不容易察覺會議紀錄有任何失實的地方。 | 根據條例附表 3 第 6(3)段，業主會議的會議記錄，須在會議日期後 28 天內，由秘書展示於大廈內的顯眼處。我們認為應容許管理委員會有足夠時間預備有關記錄。 |
| 郭湯玉玉女士 張賢範先生 張李裕根女士 [CB(2)2001/04-05(08)] | (f) 對單位數目少的大廈來說，法團會議的法定人數“須為全部業主的 10% 的人數”這要求太低。以郭女士所住的大廈為例，只有 32 個單位，4 名業主已達法團會議的法定人數，在投票時 3 票已構成多數票。因此，法團管委會很容易可以趁其他業主外遊時開會通過決議。 (g) 關注到有法團管委會沒有把法團每次業主大會的會議紀錄展示於建築物的顯眼處，並推說沒時間安排。 | (i) 建議對於單位數目少的建築物，其法團會議的法定人數應另有規定。 | 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。 要強調的是，根據附表3第3(3)段，在出席人數達到法定人數的法團會議上提出的一切事項，均由親自投票或委派代表投票的業主，以多數票決定。所指的多數票，是以份數作為基準，而非業主人數。 此外，就有法團在其他業主外遊時召開會議的關注，附表3第2段規定，管理委員會秘書須在法團會議日期至少14天前，向每一名業主發出會議通知。如業主對管理委員會安排的日期有意見，可要求主席更改日期，或另行要求主席召開特別業主大會，討論業主關注的事情。 |
| (13) 擔任管理委員會職位者每人可得最高津貼額 (條例草案第 25 條) | | | |

| 團體/個別人士 (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 |
|--|---|--|--|
| 長洲街坊會 [CB(2)2001/04-05(01)] | (a) 關注到若擔任管委會職位人士的津貼金額沒有經法團在業主大會藉通過決議批准，業主可做甚麼？ | | 建議修訂後的條例第18(2)(aa)條規定，支付津貼予管理委員會委員，津貼為法團藉業主大會的決議批准並按照但不超過附表4所指明的最高津貼者。如業主對有關安排有意見，可要求管理委員會主席召開業主特別大會討論。 |
| (14) 投購第三者風險保險 (條例草案第33條及擬議《建築物管理(第三者風險保險)規例》) | | | |
| 深水埗區議會房屋事務委員會轄下私人樓宇問題工作小組 [CB(2)2128/04-05(02)] | (a) 擔心即使有保險公司接受一些有違章建築或受僭建物影響的大廈購買第三者保險，但最終會否出現不獲賠償的情況。 | (a) 建議政府當局與保險業界商討，清楚界定保障準則及範圍。有個別工作小組成員建議，對一些沒有成立法團的大廈應進行強制管理，先讓一些公營機構作初步的管理，並協助有關的業主商討購買保險事宜。 | 2005年建築物管理(第三者風險保險)規例擬稿詳述強制法團購買第三者風險保險的規定，其中包括所須投保的範圍。保險單承保的第三者風險法律責任須包括法團就建築物的公用部分，對第三者身體受傷及死亡所負的法律責任。至於對第三者財物的投保，則屬非強制性質。此外，保單無須承保因違反法例對不獲認可的建築工程所施加的責任而產生的法律責任。 規例擬稿也訂有條文，以保障法團及第三者的權益。保險公司可參照在承保期內可提出的申索的次數、有關建築物的樓齡、狀況和保養、有關建築物的用途等事項，在法團的保單內加入限制。規例擬稿規定，如法團已付出所有合理的努力管理樓宇和保持樓宇狀況良好，則保險單內的這些限制均屬無效。此外，如第三者就保單中所承保的訂明法律責任取得判法團或業主敗訴的判決，則保險公司須向第三者支付根據該判決以該保險單的保額為上限而須支付的款項。 |
| | (b) 全港現時有許多因僭建物問題而沒法投保的私人大廈，擬議 12 個月的寬限期 | (b) 建議屋宇署、地政總署應加快為大廈拆卸僭建物。 | 根據保險業聯會提供的資料和18區民政處同事從探訪法團所知，大部份管理良好的樓宇其實已經購有第三者意外保險。 |

| 團體/個別人士 (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 |
|------------------------------|---------|---------|--|
| | 恐怕太短。 | | <p>如業主或業主立案法團為其樓宇購買第三者責任保險時，因僭建物問題而尋求協助，屋宇署會視乎個別情況考慮發出清拆令取締有關的僭建物。屋宇署就失修樓宇發出法定維修命令，會將命令在土地註冊處登記，直至命令獲履行後才予以撤銷。</p> <p>在清拆僭建物方面，屋宇署採取三管齊下的方法：(i)遏止新違建工程。凡正在興建或新近建成的違建工程，一經發現，屋宇署會立即採取行動加以取締；(ii)進行大規模清拆行動，務求逐步減少現有違建工程數目；以及(iii)除了透過檢控加強阻嚇作用之外，屋宇署還致力教育市民和舉辦宣傳活動，提高市民在這方面的意識。過去五年，屋宇署已透過推行多項大型行動，包括樓宇維修統籌計劃、清拆外牆違建物行動及天台僭建物清拆行動等，成功清拆了超過15萬個僭建物。</p> <p>此外，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，當中包括強制驗樓、自願樓宇評級、樓宇事務審裁處等的建議徵詢市民意見。</p> <p>現時屋宇署提供為數七億元的「樓宇安全貸款計劃」，向私人樓宇的業主提供貸款，以進行維修工程或清拆僭建物。香港房屋協會和市區重建局也同意，在他們現行協助業主管理維修樓宇的計劃基礎上（房協的「家居維修貸款計劃」和市建局的「樓宇復修貸款計劃」），進一步加強對業主的支援，包括增加貸款或資助額上限、放寬貸款或資助申請資格、擴大服務範圍等，協助有需要的業主進行樓宇檢驗和維修的工作，以及為合資格的業主提供資助金等。</p> |

| 團體/個別人士 (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 |
|--|--|---|--|
| | | | 就擬議的強制法團投購第三者風險保險的 12 個月寬限期，我們持開放態度。 |
| | (c) 擔心若法例訂明沒有法團的大廈亦須要購買保險，於徵收業主保險費時，可能會出現困難。 | (c) 建議因應不同條件的大廈，設立不同的最低保障標準。而投保金額的多少應由個別建築物的法團自行決定。 (d) 個別工作小組成員建議，有關規例應規定每年將保險通知單遞交土地註冊處作紀錄，以保障將來的買家知悉有關資料。 | 有關強制購買第三者風險保險的規定，現階段只適用於法團。而現時把保額訂為 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，歡迎業界和公眾提出意見。 2005 年建築物管理(第三者風險保險)規例擬稿詳述強制法團購買第三者風險保險的規定，其中包括保險公司須向法團發出保險通告，法團須在建築物內的顯眼處展示有關通知書。此外，主體條例規定法團須通知土地註冊處處長與其訂立第三者風險保單的保險公司名稱和保單涵蓋的期間。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。 |
| 滙秀企業有限公司 | (d) 當局應考慮如何處理有僭建物的大廈在投保第三者風險保險所遇到的困難，以及保險業界在承保這類大廈時所存在的困難。 | (e) 希望當局能著手為法團解決有關業主拒絕清拆僭建物這問題。 | 關於清拆僭建物的問題，請參閱上文所載有關本署對深水埗區議會房屋事務委員會轄下私人樓宇問題工作小組所提意見的回應。 |
| 美孚新邨第六期 業主立案法團 秘書葉炳霖先生 [CB(2)2128/04-05(04)] 美孚新邨居民聯 會主席 譚國雄先生 | (e) 當局應強制違例業主清拆其寓所的僭建物。條例規定所有法團須就建築物的公用部分與保險分司訂立第三者風險保單，會否造成一個不公平現象，就是若保單亦涵蓋大廈內的僭建物的 | | 2005年建築物管理(第三者風險保險)規例擬稿詳述強制法團購買第三者風險保險的規定，其中包括所須投保的範圍：保單無須承保因違反法例對不獲認可的建築工程所施加的責任而產生的法律責任。 關於清拆僭建物的問題，請參閱上文所載有關本署對深水埗區議會房屋事務委員會轄下私人樓宇問題工作小組所提意見的回應。 |

| 團體/個別人士 (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 |
|------------------------------|-------------------------|---|--|
| [CB(2)2001/04-05(03)] | 話，會否使保費十分高昂，造成對其他業主不公平。 | | |
| 民主黨 [CB(2)2062/04-05(01)] | (f) 贊成強制法團投購第三者風險保險。 | <p>(f) 為了更能保障第三者的權益及更切合不同的建築物的規模，初步建議引入分級制，500 戶或以下的建築物須購買不少於 1,000 萬元保額的第三者風險保險；501 至 2 000 戶的建築物須購買不少於 2,000 萬元保額的第三者風險保險；而 2 001 戶以上的建築物須購買不少於 3,000 萬元保額。</p> <p>(g) 建議政府研究由香港房屋協會設立基金，接受不能購買第三者風險保險的舊式大廈及違例建築物投保(只要其符合一定條件)。</p> <p>(h) 政府須要澄清，沒有成立法團但有管理公司管理之大廈是否須要投保及有關的責任問題；而若一間管理公司管理多幢單幢式大廈，又應如何處理；另外，未有成立法團及沒有管理公司管理的大廈應如何處理；當局如何保證缺乏維</p> | <p>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，歡迎業界和公眾提出意見。</p> <p>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。</p> <p>關於舊式大廈及違例建築物投保的問題，請參閱上文所載有關本署對深水埗區議會房屋事務委員會轄下私人樓宇問題工作小組所提意見的回應。</p> <p>有關強制購買第三者風險保險的規定，現階段只適用於法團。</p> |

| 團體/個別人士 (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 |
|------------------------------|------------------------------------|---|--|
| | | 修的舊式樓宇有保險公司願意承保。 | |
| | (g) 政府在修訂中維持了法團無限額的法律責任，以保障第三者的權益。 | (i) 政府須要澄清法團無限責任的意思，這責任是否只限於有關大廈樓宇的價值，抑或是成立有關法團的業主個人無限責任。 | <p>法團是根據《建築物管理條例》成立的一個法人團體，有法律地位代表一座大廈所有的業主執行管理大廈公用部份的權力及責任。成立法團的目的，並不是要減少或限制業主的民事法律責任。</p> <p>法團的第三者責任，即業主的第三者責任。民事法律責任的分配是根據很多不同的條例及法律原則訂定，每個獨立個案的情況皆有異，不能一概而論。每宗個案都要由法院個別考慮其對受害人適當的賠償金額。從受害人的角度看，規限因疏於管理而危害他人的單位業主對第三者之責任，似乎不是合乎大眾利益的做法。</p> <p>如果法團的責任是有限的，其他單位如物業管理公司、承建商以及服務供應商會否願意與法團簽訂合約便會成疑。限定法團對第三者的責任其實會對法團的運作及大廈的有效管理做成影響。</p> |
| 葵青區議會吳劍昇議員辦事處 | | <p>(j) 建議在實施條例第 28 條時，應實施分級制，規定不同單位戶數的大廈/屋苑可投購不同賠償額的保險，而非要一律投購相同金額的第三者風險保險額。</p> <p>(k) 當局須積極考慮如何協助有嚴重維修/僭建物問題/沒有成立業主立案法團的大</p> | <p>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，歡迎業界和公眾提出意見。</p> <p>關於僭建物的問題，請參閱上文所載有關本署對深水埗區議會房屋事務委員會轄下私人樓宇問題工作小組所提意見的回應。</p> |

| 團體/個別人士 (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 |
|------------------------------------|---|--|--|
| | | 廈投保。 | |
| 香港業主會有限公司 [CB(2)2128/04-05(05)] | (h) 希望民政事務總署積極與保險業界商討，強制保險公司為盡社會責任接受任何樓齡、任何狀況的樓宇購買第三者風險保險。 | (l) 如保險業界不能提供所需服務，則政府有責任設立基金，以協助小業主支付有關賠償。 | 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。 |
| 物業管理行政及文職人員協會 | (i) 擔心有嚴重維修問題的大廈得不到保險公司接受其投保。 | | 關於僭建物的問題，請參閱上文所載有關本署對深水埗區議會房屋事務委員會轄下私人樓宇問題工作小組所提意見的回應。 |
| (15) 對第三者作出賠償的基金 | | | |
| 民主黨 [CB(2)2062/04-05(01)] | (a) 政府在有關的《立法會參考資料摘要》中表示不會動用公帑成立賠償基金。但會考慮與保險業界商討成立一個基金，用以發放恩恤金予在大廈公用地方內受傷或死亡的人士的親屬。 | (a) 政府當局須交代有關研究的進度及時間表。當局應研究如何防止賠償基金被濫用。另外，當局亦要澄清賠償基金是否涵蓋未有購買第三者風險保險的大廈。 | 我們會與保險業界商討，研究可否設立一個基金，用以發放恩恤金予在大廈公用地方內受傷或死亡的人士。為了不延誤條例草案的制定程序，我們會在日後考慮這項工作。現階段我們會集中和保險業界商討有關強制法團購買第三者風險保險的規定。 |
| (16) 法團申請貸款的權力 | | | |
| 民主黨 [CB(2)2062/04-05(01)] | (a) 政府當局在這方面的建議的理據並不充份。 | (a) 建議當局應修訂法例，授權法團為不負責任的業主向政府申請貸款，以進行法定 | 我們會繼續與有關的決策局和部門商討這項建議，並將於稍後向法案委員會提交有關文件。 |

| 團體/個別人士 (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 |
|------------------------------|---|---|--|
| | | 工程。 | |
| 油尖旺區議會議員 林浩楊先生及秦寶山先生 | (b) 假若法團可代業主申請貸款以支付與大廈維修有關的費用，當局應考慮如何為有關業主在這方面提供法律上的保障。 | | 這正是我們未能在條例草案中，包括有關修訂條例以授權法團為不負責任的業主向政府申請貸款的其中一個原因。我們會繼續與有關的決策局和部門商討這項建議，並將於稍後向法案委員會提交有關文件。 |
| (17) 在獨立屋宇所組成的屋邨成立法團 | | | |
| 康樂園業主聯誼會 | (a) 自 1985 年爭取成立業主立案法團，但至今仍未能成立。 | (a) 希望當局盡快修訂法例以解決由獨立屋組成的屋苑在成立業主立案法團方面的困難。 | 本署已就湯家驊議員就獨立屋宇屋苑成立法團所提出修訂法例的建議，向立法會提交文件。條例旨在為業主成立法團提供法律依據，以便大廈業主能更有效地管理和保養共同擁有的公用部分。鑑於獨立屋宇屋苑(包括康樂園)內所謂的“公用部分”，仍屬於發展商或其中一位業主管有的私人物業，我們認為，這些屋苑的業主並無充分理據根據條例成立法團。 |
| (18) 強制管理和維修大廈 | | | |
| 民主黨 [CB(2)2062/04-05(01)] | | (a) 建議政府應推行強制驗樓計劃，對新、舊樓宇作定期檢驗。計劃開始時，政府可以提供第一次免費樓宇檢查。5 年之後，樓齡超過 20 年的個別屋苑或大廈要自行實施驗樓計劃，繼而進行 | 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，當中包括強制驗樓的建議徵詢市民意見。 |

| 團體/個別人士 (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 |
|---|-----------------------------|---|---|
| | | 維修工程。若大廈欠缺維修基金，政府可提供免息或低息貸款。 | |
| (19) 成立大廈監察委員會 | | | |
| 黃成光先生 [CB(2)2082/04-05(01)] [CB(2)2128/04-05(03)] | | (a) 建議法例規定凡每月收取達 50 萬元管理費的大廈，便要設立監察委員會；收取 50 萬元以下管理費的大廈，則由業主投票決定是否須要成立。監察委員會的職位由業主擔任，但同一名業主不能同時兼任法團管委會委員及監察委員會委員。 | 根據條例第 29 條，條例授予法團的權力及委以的職責，須由管理委員會代表法團行使及執行。業主如果對管理委員會的工作有意見，可根據附表 3 第 1(2)段集合不少於 5%的業主，要求管理委員會主席在收到要求後 14 天內，就業主所指明的事宜召開法團的業主大會。我們認為並無需要在管理委員會以外再加設法定的監察委員會。 |
| 陳榮俊先生 | | (b) 建議法例應規定業主須成立監察委員會以監察其大廈所委聘的管理公司及其法團的運作。監察委員會成員應由業主大會通過決議委任出來。 | 就設立監察委員會的建議，請參閱上文所載有關本署對黃成光先生所提意見的回應。 |
| (20) 設立大廈管理審裁處 | | | |
| 沙田區議會 [CB(2)2128/04-05(01)] | (a) 建議成立專責處理大廈問題的審裁處，避免業主要負 | | 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 |

| 團體/個別人士 (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 |
|---|---|--|---|
| | 起龐大的法律費用。 | | 詢市民意見。 |
| 2004 至 2005 年度 屯門東南分區 委員會委員黎文 志先生 [CB(2)2001/04-05(02)] | (b) 建議設立樓宇管理審裁處，以較簡易的程序處理與樓宇管理有關的糾紛。 | | 就設立樓宇事務審裁處的建議，請參閱上文所載有關本署對沙田區議會所提意見的回應。 |
| 油尖旺區議會議員 林浩揚先生及秦 寶山先生 | (c) 建議成立樓宇管理審裁處處理涉及法團的糾紛。 | | 就設立樓宇事務審裁處的建議，請參閱上文所載有關本署對沙田區議會所提意見的回應。 |
| 富榮花園業主立案法團 | (d) 建議成立大廈管理事務審裁處，以較低廉訴訟費去進行訴訟。 | | 就設立樓宇事務審裁處的建議，請參閱上文所載有關本署對沙田區議會所提意見的回應。 |
| 離島區議會議員 容詠嫦女士 [CB(2)2062/04-05(02)] | (e) 贊成成立處理大廈管理糾紛的審裁處(或類似勞資審裁處或處理稅務問題的上訴委員會)，而小業主所須負擔的法律費用希望可盡量得到豁免。 | | 就設立樓宇事務審裁處的建議，請參閱上文所載有關本署對沙田區議會所提意見的回應。 |
| 保護業主物業管理權益協會 [CB(2)2001/04-05(13)] | (f) 贊成設立大廈管理審裁處，負責處理一些初級的大廈管理糾紛。如：公契爭拗、無法索取法團的資料文件、管理費的追索、工程開 | (a) 凡大廈管理有關的案件所涉及的訴訟雙方，法團和業主都必須親自出庭，不得延請律師及代理人。敗訴一方，要負責一定的合理罰款 | 就設立樓宇事務審裁處的建議，請參閱上文所載有關本署對沙田區議會所提意見的回應。 條例草案建議修訂條例中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 |

| 團體/個別人士 (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 |
|------------------------------|------------------------------|--|--|
| | 支違反工作守則等。法律性較複雜個案的才轉介給土地審裁處。 | (以不須導致傾家蕩產為原則)。如敗訴一方是法團，罰款必須由各管委會委員自行承擔，不得轉嫁大廈小業主。如管委會委員中有人曾經明確反對過敗方的意見，並有紀錄在案的話，可免付交罰款。 | 的採購項目(包括專業法律服務)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)採購建議。如業主對有關採購過程有意見，可要求管理委員會主席召開業主特別大會討論。 |
| (21) 物業管理公司的發牌事宜及監管 | | | |
| 民主建港協進聯盟 | | (a) 建議物業管理公司應受發牌制度的管制。 | 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狀況，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有需要設立規管制度，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狀況。 |
| 元朗區關注大廈管理協會 | | (b) 建議當局應加強對物業管理公司的監管，例如當這些公司在大廈管理方面的開支超出了法團所通過的預算時便要負上法律上的責任。 | 就監管物業管理公司的建議，請參閱上文所載有關本署對民主建港協進聯盟所提意見的回應。 |

| 團體/個別人士 (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 |
|---|--|--|---|
| (22) 管理費的攤分 | | | |
| 離島區議會議員 容詠嫦女士 [CB(2)2062/04-05(02)] | (a) 愉景灣的業主佔業權份數 23%，而發展商佔 77% ¹ 。但業主卻要負責 99% 的管理費，而發展商及其附屬公司只負責 1%。管理費的分擔有不公平的現象。 | (a) 建議《大廈公契指引》應適用於無論於何時訂立的公契。 | 大廈公契通常訂明有關管理費的安排。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。基於同樣原因，政府也不宜試圖把地政總署的公契指引應用於所有公契，用以凌駕公契的全部條文。 |
| (23) 其他 | | | |
| 屯門大興花園第二期 業主立案法團李 楸夏女士 | | (a) 要求澄清條例第 38 條提述的“秘書備存登記冊”是否指土地註冊處的登記冊。 | 條例第 38 條規定管理委員會秘書須備存登記冊，將有關建築物的每個單位分別列明，並就每個單位填上業主的名稱和地址；及已登記承接人(如有的話)的名稱和地址。條文所指的登記冊是由管理委員會秘書備存，與條例第 12 條中土地註冊處處長須備存的法團登記冊不同。 |
| 保護業主物業管理權益協會 [CB(2)2001/04-05(13)] | | (b) 建議簡化條例第 34K 條及第 34L 條的用語如下— (i) 第 34K 條，建議簡化為“業主委員會的職權與法律地位，和業主立案法團管委會的職權與法律地位相 | 公契所指的“業主委員會”或“管理委員會”，其職能只與“按照法例成立的管理委員會相若”。因此，該等管理委員會並不是法定的管理委員會。法庭在 HCAL77/2000 一案中裁定，除非建築物的公契明確述明，否則公契提述的管理委員會並不等於根據條例委出的管理委員會。有關修訂第 34K 條的建議是將所有根據公契而成立的業主組織等同於在條例下成立的業主立案法團，並不可行。 |

¹ 註：但容女士估計，由於愉景灣尚在發展，業主所佔的業權份數其實只有十多個百分比，而發展商佔八十多個百分比。

| 團體/個別人士 (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>同。同樣受附表 2 規管”。</p> <p>(ii) 第 34L 條，建議簡化為“任何代理人(管理公司或律師)不得直接向業主以任何理由索償。必須執行補償原則，出示法團合法開支手續，實際開支的證據，支出多少，索取多少”。</p> | <p>我們認為無需修改條例第34L條。此外，條例草案已建議修訂《建築物管理條例》有關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（包括專業法律服務）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)採購建議。有關採購的規定也適用於經理人。</p> |

民政事務總署
二零零五年十一月