《2005年建築物管理(修訂)條例草案》委員會

逐條審議條例草案條文時提出的事項

目的

1. 《2005年建築物管理(修訂)條例草案》委員會舉行了多次會議[1]，逐條審議條例草案條文。條例草案委員會就條例草案和全體委員會審議階段修正案(修正案)草擬文本，提出了若干項問題。本文件載述政府對這些問題的回應。

政府的回應

主管當局所作的轉授
標明修訂文本－第40E條；條例草案／修正案－第19A條

2. 在二零零六年十月五日的會議上，委員對政府建議刪除《建築物管理條例》(條例)第2條的“獲授權人員”一詞以及加入第40E條，表示關注。新訂的第40E條授權條例的主管當局，即民政事務局局長，可藉書面授權任何公職人員行使條例授予主管當局的權力，以及執行條例委以主管當局的職責。目前，條例的部分條文[2]已訂明主管當局可授權公職人員執行其工作。而新訂的第40E條則會讓主管當局授權公職人員代為執行條例的其他條文[3]所提述的工作。

3. 議員認為，新訂的第40E條的擬議授權範圍可能過廣。政府的政策原意，當然不是讓主管當局把條例賦予的所有權力和職責(特別是有關強制性管理大廈的權力和職責)都授予其他公職人員，但新訂的第40E條確實讓主管當局可以作出這樣的授權。我們在重新考慮此事後，會提交修正案撤回條例草案的這項建議。我們會保留條例中有關“獲授權人員”的定義和提述，並會提交修正案，刪除條例草案第4

---

[1] 條例草案委員會曾在下列日期舉行的會議上討論了有關問題：二零零六年十月五日、二零零六年十月十七日、二零零六年十月二十四日、二零零六年十一月二日、二零零六年十一月七日、二零零六年十一月九日、二零零六年十一月十六日、二零零六年十一月二十一日、二零零六年十一月二十四日和二零零六年十一月二十九日。

[2] 條例第4(1)、15(2)、27(2)、28(1)、28(3)、31(1)、38(4)、40A(1)條、附表5第5段和附表6第4段。

[3] 條例第3A(1)、5(3)、8(1)、20A(2)、34E(4)、34E(6)、34E(8)、40B(1)、40B(3)、40C(1)、42(3)、44(1)條和附表7第5段。(請注意，條例草案建議修訂條例第5(3)、20A(2)、40B(3)條和附表7第5段。)

部。

對過半數票的提述
標明修訂文本—第2B條；條例草案／修正案—第3A條

4. 我們認為，新訂的第2B條現時的草擬方式是恰當的。綜合該條和新訂的第3(10)(d)、3A(3H)(d)、4(12)(d)、40C(11)(d)條以及附表3第5(2)段(有關條文訂明，就會議而言，獲業主委任代表他出席和投票的代表，須視為出席會議的該業主)，該條現時的草擬方式已清楚顯示在計算業主會議的票數時，代表所投的票也會計算在內。因此，我們認為無須修訂新訂的第2B條。

擬議新訂的第3(1)(c)條有關委任召集人的事宜
標明修訂文本—第3(1)(c)條；條例草案／修正案—第4(a)條

5. 新訂的第3(1)(c)條訂明，委出管理委員會(管委會)的任何業主會議，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。

6. 條例並無硬性規定如何作出委任召集人的決定，業主可藉召開會議或由業主簽署授權書的方式委任召集人。無論採取哪一種方式，重點是召集人必須由總共擁有份數不少於5%的業主委任，以符合新訂的第3(1)(c)條的規定。在這方面，土地註冊處會準備一張表格範本，以方便業主委任召集人。

在報章刊登業主會議通知
標明修訂文本—第3、3A、4、40C條；條例草案／修正案—第4、5、6、19條

7. 經考慮議員的意見後，我們決定刪除有關業主會議召集人須於報章刊登會議通知的規定，並會提出修正案，相應修訂條例第3(6)、3A(3D)、4(8)和40C(7)條。

條例相對大廈公契

8. 在二零零六年十月五日的條例草案委員會會議上，議員問及業主可否按照大廈公契(公契)所載的程序，通過與業主立案法團(法團)的決定相反的決議。此外，在二零零六年十月二十四日的條例草案委員會會議上，議員進一步詢問，法團根據條例第14(1)條通過有關大廈公用部分的管理事宜的決議，可否凌駕公契的條文。

9. 公契對大廈的全體業主均具約束力。除非公契的條款正式予以修

訂或更改，而更改的條款已在土地註冊處登記，否則原有的公契仍對全體業主具約束力。這與有關普通法權利的原則一致，即除非法例明文訂明或有關條文有此必然含意，否則不能剝奪普通法權利[4]。

10. 條例第16條訂明，業主根據條例成立為法團後，業主就建築物公用部分所具有的權利、權力和特權須由法團而非業主行使及執行。第16條已清楚表明，在法團成立後，業主藉公契就公用部分具有的權利、權力和特權，會歸屬於法團；只有法團才有權行使該等權利、權力和特權。業主不再有權根據公契行使該等權利、權力和特權。由於該等權利已不再由業主行使，即使業主是按照公契所載的程序就公用部分的管理事宜通過決議，有關決議也屬無效。

11. 在這方面，議員可參考下列關於法團權利的判決書。在*Chau Mei Lee Fragrance & The Incorporated Owners of Wing Lee Mansion and Ng Yee Tim* (CACV 97/1996)一案中，有關的判案書指出："… it is quite clear from the opening words of the section (section 16) that those rights may only be enforced, so far as common areas are concerned, by the corporation for it is explicitly stated that they should be exercised 'to the exclusion of the owners'"。在*See Wah Fan and The Incorporated Owners of Ki Tat Garden (Phase I)* (CACV 389/2002)一案中，有關的判案書指出："It is clear from the wording of section 16 that the rights and obligations of the owners in respect of the common parts of a building are to be enforced by and against the corporation to the exclusion of the owners. It is in mandatory terms."。

12. 至於由法團通過的決議會否凌駕公契的條文，一般的情況是，法團無權通過與公契有抵觸的決議。不過，如公契的條款與某項法定條文有所抵觸，而該項條文具凌駕效力，那麼，法團根據該項條文所通過的決議便可凌駕公契的條文。

13. 關於這點，議員可參考下列判決書。在*Yu Chau Yeung against Incorporated Owners of Yee Hong Building* (LDBM 76/1995)一案中，有關的判案書指出："… there is a general principle that every owners incorporated must act according to the law and within its powers granted by law and the governing DMC."。在*The Incorporated Owners of Hing Hon Building and Leung Kam Wah* (LDBM 145/1999)一案中，有關的判案書指出："Where the DMC has provided for the amount to be contributed by the owners, the DMC must be followed. Where the DMC does not so provide, then the amount to be contributed shall be in accordance with the respective shares of the owners (S.22(2) BMO)"。在

[4] 請參閱Paul Kent、Malcolm Merry and Megal Walters所著的*"Building Management in Hong Kong"*一書(LexisNexis Butterworths) 第290-291頁。

東京街恆順大廈業主立案法團 訴 李子明(CACV 321/2003)一案中，有關的判案書指出："根據大廈公契13(j)條或該條例第14(1)條所作的決議，須和公契沒有抵觸，否則議決無效。該條例第14(1)條只賦予法團一般權力，在法團會議通過有關公用部分的控制、管理、行政事宜或有關該等公用部分的翻新、改善或裝飾的決議。但業主繳款數額的釐定仍需根據該條例第22條行事。該條例第22(1)(a)條明確訂明，業主所需繳付的款額，須'由管委會按照公契確定'。換而言之，不論是業主大會或法團管委會都無權改變公契所列明業主所需繳費的計算方法。……申請人計算各業主要最終負責的維修及管理費用，必需以上述基礎行事，否則違反了公契及該條例的規定。如申請人沒有根據上述基礎行事，而隨意將各業主攤分維修及管理費的比例分成104份或151份，申請人的決定並非是按照公契確定，對各業主並沒有約束力，亦屬無效。"

委任代表

標明修訂文本—第3(10)條、附表1A、附表8第14段；條例草案／修正案—第4(c)、22、29(j)條

14. 在二零零六年十月十七日和二零零六年十一月九日的條例草案委員會會議上，議員就委任代表的事宜提出數項問題。

15. 新訂的第3(10)(a)(i)條[5]規定，委任代表的文書須由業主簽署。議員問及有身體殘障的人士可否根據該條文有效地委任代表。關於這點，《釋義及通則條例》(第1章)第3條已訂明，"簽名"／"簽署"對不能書寫的人來說，包括加蓋或印上印章、標記、拇指紋或圖章。

16. 新訂的第3(10)(a)(ii)條[6]規定，如業主是法人團體，即使其章程另有規定，委任代表的文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。議員詢問，"即使其章程另有規定"的字眼會否令屬於法人團體的業主產生混淆。

17. 在委任代表方面，不同的組織章程細則會有不同的規定。因此，我們在新訂的第3(10)(a)(ii)條中加入"即使其章程另有規定"的字眼，可劃一有關委任代表出席根據條例召開的業主會議的規定。不過，條例並沒有提及法人團體就此授權他人簽署的程序。因此，法人團體仍須按其組織章程細則所訂的程序授權他人簽署。

---

[5] 相關條文包括第3A(3H)(a)(i)、4(12)(a)(i)、40C(11)(a)(i)條和附表3第4(2)(a)段。

[6] 相關條文包括第3A(3H)(a)(ii)、4(12)(a)(ii)、40C(11)(a)(ii)條和附表3第4(2)(b)段。

18. 考慮到議員對新訂的第3(10)2(ii)條的草擬方式的意見，我們會提交修正案，把有關條款修訂為："如業主是法人團體，則須(即使其章程另有規定)*蓋上其印章或圖章*並由獲該法人團體就此而授權的人簽署。"

19. 新訂的第3(10)(e)(iii)條規定，凡有委任代表的文書送交召集人，召集人須在會議地點的顯眼處展示該業主的地址的資料。召集人須展示的應為"業主的單位"的資料。我們會提交修正案，修訂新訂的第3(10)(e)(iii)、3A(3H)(e)(iii)、4(12)(e)(iii)、40C(11)(e)(iii)條，以及新訂的附表3第4(5)(a)(ii)段。

20. 新訂的第3(10)(e)(ii)條[7]規定，業主會議的召集人須按照第3(10)(c)條決定委任代表的文書是否有效。第3(10)(c)條訂明，委任代表的文書須按照第3(10)(a)和第3(10)(b)條訂立和送交，方屬有效。根據這兩項條文，委託代表的文書須符合條例所列的格式，由業主簽署／法人團體蓋上其印章或印戳以及由獲法人團體授權的人簽署，並在法定時限內(即會議舉行時間48小時前)送交。議員關注召集人在審核委任代表的文書方面所負的法律責任，並詢問可否在條例中加入保障條文。

21. 召集人如沒有理由認為委任代表的文書不妥當(例如沒有接到有關該文書是否有效的質詢、該文書並無可疑之處等)，或沒有理由懷疑有人存心偽造文書，則召集人作為一個合理行事的人，認為該文書有效，是可以接受的。

22. 關於建議加入類似第29A條的保障條文，為召集人在審核委任代表文書方面的責任提供保障，這牽涉人權和有關《基本法》的問題。如落實建議，公眾提出民事訴訟的權利便會在程序上受到禁制，而法庭的司法管轄權和其他權力也會受到限制。如建議獲得接納，這意味着在條例下受委屈的一方將無法因業主會議召集人的作為或錯失而要求他作出補償；同時，由於該項行為與召集人的法定職責有關，受委屈的一方也不能由法團取得任何補償。這會使到受委屈的一方不能訴諸法庭，申索補償。

23. 在考慮議員的意見後，我們會對附表1A的委任代表文書的法定格式作出以下的修訂：

(a) 指明在表格上填寫業主姓名和委任代表姓名的地方；

---

[7] 相關條文包括第3A(3H)(e)(ii)、4(12)(e)(ii)、40C(11)(e)(ii)條和附表3第4(5)(b)段。

(b) 刪去在表格1的內文中填寫建築物名稱的地方，因為表格上的標題已顯示建築物名稱；
(c) 指明簽署的地方應由業主簽署。

24. 我們贊同議員的意見，認為在條例草案通過後，應向法團和業主發出詳細的行政指引和指示，讓他們得知如何遵守有關委任代表的新規定。有關指引和指示會包括但不限於如何核實委任代表的文書、如何處理無效的委任代表的文書(例如同一名業主送交超過一份委任代表的文書)、展示委任代表文書的資料的標準格式，以及與委任代表有關的其他良好做法。

25. 此外，條例草案委員會在二零零六年十一月二十四日的會議上，討論了條例附表8的修訂建議。根據條例第34F條，附表8的條文，凡與公契一致者，須隱含地納入所有公契內。我們贊同議員的意見，認為要求業主委員會採用條例新訂的附表1A所載有關委任代表文書的法定格式，有助業主委員會順暢地運作。因此，我們會提交修正案，以修訂附表8。不過，對於建議除法團外，業主委員會也須遵守所有關於委任代表方面的新規定，我們則有保留。有關委任代表方面的新規定包括向每一名已委任代表的業主發出收據、在會議地點展示有關資料，以及保留委任代表的文書等。這些規定如對業主委員會也適用，會令業主會議召集人須承擔很多責任。雖然有些業主委員會(特別是大型屋苑的業主委員會)獲得大廈經理人提供協助，但有些則沒有這方面的協助。業主委員會只是諮詢組織，並非法人團體，要業主委員會遵行這些規定，會令業主委員會委員的負擔大增。此外，業主委員會的組織受大廈公契規管，因此未必設有秘書一職。建議的新規定是為法團而設的，如何使這些規定適用於業主委員會，實在需要仔細研究。我們會在法團實行有關安排後，從實際運作的角度進一步研究這問題。

防止成立多於一個法團
標明修訂文本－第8(1A)條；條例草案／修正案－第9A條

26. 條例新訂的第8(1A)條訂明，凡一份公契就某建築物而有效，土地註冊處處長不得就該建築物向多於一個法團發出註冊證書。在二零零六年十月二十四日的條例草案委員會會議上，議員問及這項新訂條文的法律依據。附件A載有闡釋有關依據的文件。

更改法團名稱
標明修訂文本－第10(1)條；條例草案／修正案－第44條

27. 條例第10(1)(b)條訂明，法團可藉業主以不少於75%的多數票通

過的決議，更改法團名稱。考慮到議員對這項條文的草擬方式的意見，我們會把條文中“多數票”的字眼刪去，因為75%的票已確保屬多數票。

土地註冊處處長備存的法團登記冊
標明修訂文本—第12(2)條；條例草案／修正案—第10條

28. 第12(2)(d)條訂明，土地註冊處處長須將每個法團的管委會主席、副主席(如有的話)、秘書和司庫的姓名及地址，列入法團登記冊內。我們接納議員的意見，同意把須呈報資料人士的範圍擴大，以涵蓋管委會所有委員。

有關“with necessary modifications”的中文翻譯
標明修訂文本—第14(4)條；條例草案／修正案—第10A條

29. 條例第14(4)條訂明，條例附表2第6段經必要的變通後，適用於第14(2)條有關管委會委員的委任。我們認為，“with necessary modifications”的中文翻譯“經必要的變通後”，應維持不變，因為這與其他條例的譯法一致。

管委會委員的津貼
標明修訂文本—第18(2)(aa)條；條例草案／修正案—第11(a)條

30. 修訂的第18(2)(aa)條訂明，管委會全體委員均可獲發放津貼，但須藉業主大會所通過的決議批准，且不超過條例附表4所指明的最高津貼額。議員認為，由於主席、副主席(如有的話)、秘書及司庫須根據條例的規定承擔較多的法定職務，因此只有他們才合資格領取津貼。我們接納議員的意見。此外，我們也會相應修訂條例附表4的條文標題。在修訂後，秘書及司庫即使並非管委會委員，也符合資格領取津貼。

31. 在二零零六年十一月二十一日的條例草案委員會會議上，議員問及管委會委員所領取的津貼是否須課稅。《稅務條例》(第112章)第8(1)(a)條訂明，每個人在每個課稅年度從任何有收益的職位或受僱工作所得而於香港產生或得自香港的入息，均須予以徵收薪俸稅。因此，根據條例第18(2)(aa)條領取津貼的人，須就此繳交薪俸稅。此外，《稅務條例》第12(1)(a)條進一步訂明，在確定任何人在任何課稅年度的應評稅入息實額時，須從該人的應評稅入息中扣除完全、純粹及必須為產生該應評稅入息而招致的所有支出及開支，但屬家庭性質或私人性質的開支以及資本開支則除外。稅務局在決定是否扣除有關的支出及開支時，會考慮納稅人的職位和工作性質，以及每宗個案的其他相關因素。

法團採購供應品、貨品和服務
標明修訂文本－第20A條；條例草案／修正案－第13條

32. 在二零零六年十一月二日的條例草案委員會會議上，議員就法團採購供應品、貨品和服務方面的規定，提出了數項問題。

33. 新訂第20A(2A)條訂明，如有關的供應品、貨品或服務當其時由某供應商提供予法團，而法團藉業主大會通過的業主決議決定向同一供應商採購該等供應品、貨品或服務，則法團可決定不以招標承投方式採購該等供應品、貨品或服務。議員對此事的看法分歧。我們認為，應保留這項條文，讓法團可靈活行事，在業主大會上決定哪種做法最合乎大多數業主的利益。此外，我們也接納議員的意見，同意業主大會除了要決定應否招標／豁免招標之外，還要決定新採購合約的條款及條件。我們會提出修正案，作出修訂。

34. 新訂第20A(6)(b)條訂明，法團可因採購合約不符合法定的採購規定，而廢止該合約。新訂第20A(7)條訂明，法庭可就合約各方的權利及法律責任作出命令和指示。為了釐清上述兩項條文的關係，我們會提交修正案，訂明根據第20A(6)(b)條作出的決議，須不抵觸法庭根據第20A(7)條作出的任何命令。

35. 議員也建議，法庭在根據第20A(7)條作出命令時，應考慮供應商是否已從合約中得益。我們接納這項建議，並會提交修正案，作出修訂。

36. 我們在二零零五年四月就條例草案向議員提交立法會參考資料摘要，當中建議採購規定在條例草案實施後十二個月開始生效，使法團及大廈經理人有足夠時間熟悉新規定。我們在重新考慮有關建議後，認為業主和大廈經理人在諮詢期內已清楚了解新規定，而有關修訂確實可改善現行機制，並獲市民支持，因此我們建議盡快實施有關條文(即與其他條文同日生效)，使業主受惠。我們已計劃在條例草案通過後約三個月，在憲報公布修訂條例的各項條文(與法團第三者風險保險有關的條文除外)開始生效。這應可讓市民有足夠時間了解新訂的條文。

展示有關法律程序的資料
標明修訂文本－第26A條；條例草案／修正案－第13A條

37. 條例草案委員會在二零零六年十一月七日的會議上，討論應否把向小額錢債審裁處提出的法律程序豁除於新訂的第26A條的適用範

圍，即管委會是否須就有關法律程序在建築物的顯眼處展示通知。議員對此事的看法不一。我們認為，所有的法律程序都應讓業主知悉，不能有例外。

38. 我們已向議員提供*Yeung Chung Lau and Incorporated Owners of Century Industrial Centre and Ors* (DCCJ 381/2006)一案的判決書，以供參考。在這宗案件中，業主會議通過決議，為成為被告人的管委會主席的訴訟提供財政支援，法庭裁定有關決議無效，因為有關決議無論是與“建築物的運作、檢修、保養、維修、重建、保險或管理事宜”(公契條文)，或是與“公用部分的控制、管理、行政事宜或有關該等公用部分的翻新、改善或裝飾”(條例第14(1)條)，都沒有關係或關連。正如我們在二零零六年十一月七日的條例草案委員會會議上提及，該案的被告人，即有關大廈的法團，已提出上訴。由於有關事宜顯然屬法律爭議點，高等法院已給予上訴許可。

39. 議員問及新訂的第26A條是否涵蓋法團成為訴訟第三方的情況。根據《高等法院規則》第16號命令(第4章附屬法例A)，訴訟的被告人可向並非已是該宗訴訟一方的人發出第三方通知書，藉以向該名人士申索分擔款項或彌償。法團如接獲第三方通知書，便即成為訴訟的一方，在就通知書中針對其提出的申索作抗辯方面，具有猶如遭被告人起訴時所具有的相同權利。因此，有關通知業主的規定也會適用於這些情況。

<u>對管委會委員的保障</u>
<u>*標明修訂文本－第29A條；條例草案／修正案－第15條*</u>

40. 新訂第29A條對管委會委員的保障，只限於委員代表法團在行使條例授予法團的權力或執行條例委以法團的職責時所作出的作為。此外，條例第29條訂明，條例授予法團的權力或委以的職責，須由管委會代表法團行使及執行。綜合這兩項條文的規定，只要管委會是根據條例的條文履行職責，則管委會的個別委員明顯地無須為管委會作出的作為負上法律責任。

41. 我們已向議員提供有關*宜高物業管理有限公司對新蒲崗大廈業主立案法團*(DCCJ 14835/2000)一案的判決書，以供參考。有關判決書的詳細資料載於二零零五年十月發給議員的條例草案委員會文件(立法會CB(2)222/05-06(01)號文件)，該文件已在二零零六年一月二十六日的條例草案委員會會議上討論。在該案件中，法官裁定：

> “The Second and the Third Schedules to the Building Management Ordinance, when read together, expressly provide that the powers and

duties of the chairman of an incorporated owners are the convening and chairing of meetings, exercising a casting vote when necessary and signing minutes of meetings. In other words, the powers and duties of the chairman of an incorporated owners are limited to matters concerning meetings.

When all the above provisions are read together, I believe the highest authority of decision-making of an incorporated owners is vested in the general meeting of the owners, and next in the management committee. Individuals including the chairman of an incorporated owners do not have any authority to make decisions. Section 29 of the Building Management Ordinance provides that the powers and duties of an incorporated owners 'shall be' exercised and performed on behalf of the incorporated owners by the management committee. The meaning could not be clearer. It means that an incorporated owners is under collective leadership, and the chairman is merely the chairman of meetings and not the leader or chief executive of a corporation."

由法團購買第三者風險保險
標明修訂文本—第28、41(ca)條；條例草案／修正案—第33、20條

42. 在二零零六年十一月七日的條例草案委員會會議上，議員詢問為何要把條例第28(1)條(由《2000年建築物管理(修訂)條例》修訂)中"佔用人"一詞刪除，有關修訂使法團無須代佔用人購買第三者風險保險。如要就某項風險投保，受保的事物或人物必須具有"可保權益"。一般來說，保單持有人必須與該份保險的主題有某種關係。根據條例第2條，"佔用人"指合法佔用單位的租客、分租客或其他人，但不包括該單位的業主。妥善管理和維修保養大廈公用部分的責任，是由業主而非佔用人承擔的。因此，條例應只規定法團(代表大廈全體業主)就大廈的公用部分購買第三者風險保險。事實上，根據條例成立的法團只可代表全體業主，並不能代表居於或暫住在大廈的佔用人的利益。

43. 議員進一步詢問，佔用人會否承擔第三者在大廈死亡或受傷的法律責任。這是有可能的。事實上，除了佔用人，個別業主(相對於法團／全體業主)也可能負上法律責任。任何人因為在大廈發生的意外而蒙受損失或損害，均可就財物損失、身體受傷或死亡申索賠償。這屬民事法律責任，會由法庭在考慮各方面因素後決定責任誰屬。這些因素包括但不限於：涉及的是大廈的公用部分，還是業主有獨有享有權的單位；該宗意外是由個別業主、法團還是承辦商造成的；索償人是否須就意外負上責任；任何其他法庭認為相關的因素。如法庭裁定

法團須對意外負責，則法團須支付法庭所裁定的損害賠償，並可根據所購買的第三者風險保單要求保險公司作出賠償。不過，假如法庭裁定個別業主及／或個別佔用人對意外負上責任，則有關業主／佔用人應負責支付法庭所裁定的損害賠償。如由法團負責個別業主及／或個別佔用人所需支付的賠償金，實有欠公平，且不恰當。關於這一點，議員或可參考其他相關的判決書：*Wong Sau Kam and Yeung Kong, the administrators of the estate of Yeung Ki Yee, deceased and Shum Yuk Fong and others* (HCPI 798/1998), *Wong Lai Kai and The Incorporated Owners of Lok Fu Building, Yuen Long* (CACV 189/1999 和 CACV 195/1999), *Chan Yan Nam and Hui Ka Ming trading as Kar Lee Engineering and others* (HCPI 1169/2000 和 CACV 342/2002), *Leung Tsang Hung and Lee Wai Yu, the administrators of the estate of Liu Ngan Fong Sukey, deceased and The Incorporated Owners of Kwok Wing House* (HCPI 595/2002 和 CACV 195/2004)。個別業主及個別佔用人可自行決定是否購買第三者風險保險。根據消費者委員會[8]進行的一項家居責任保險的調查，市場有為佔用人提供第三者風險保險。

44. 有議員詢問是否有需要保留條例第28(3)條。根據該項條文的規定，法團可為建築物的公用部分及法團的財產向保險公司投購火險及其他保險，並保持各項保險有效，保額則以能使公用部分及財產恢復原狀所需款額為準。該條實際上是以條例第18(2)(d)條為藍本的，而在《2000年建築物管理(修訂)條例》有關保險的條文生效後，第18(2)(d)條便會廢除。此外，地政總署發出的《大廈公契指引》，也載有類似的條文。因此，我們認為宜保留條例第28(3)條，以賦權法團投購火險及其他保險，保障業主的利益。不過，我們會提出修正案，修訂條例第28(6A)條，訂明有關給予土地註冊處處長通知的規定，只適用於法團根據條例第28(1)條投購的第三者風險保險，而非根據條例第28(3)條投購的火險及其他保險。我們也會相應地修訂新訂的第12(2)(da)條。

45. 我們已重新考慮條例第28(1)、28(1A)和28(3)條的字眼。正如上文所述，我們已在條例草案中刪除第28(1)和28(3)條的“佔用人”一詞。由於法團已代表全體業主，而且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(根據條例第16條)，因此，我們只須簡單規定法團投購保險便可(而無須規定法團代表法團本身以及業主投購保險)。基於同一理由，條例第28(1A)條似乎無須保留；該項條文訂明，法團須以代理人的身分，代表建築物的業主投購保險。為此，我們會提出修正案，刪除第28(1A)條，並修訂第28(1)和第28(3)條。我們也會相應地修訂條例第41(ca)條；該項條文授權行

[8] 《選擇》月刊第345期(2005年7月)

政長官會同行政會議訂立規例。

46. 我們明白委員對新訂的第41(ca)(xi)條的關注。該條訂明，行政長官會同行政會議可就下列事項訂立規例 — 法團就第三者風險、火險及其他風險與保險公司訂立保險單，以及就該等保險單而適用的條件及規定，包括(但不限於)廢止在二零零五年三月三十一日後就法團或建築物業主對第三者的法律責任而訂立或達成的安排、協議或共識，或在該日期後訂立或達成的安排、協議或共識中關於該等法律責任的部分。建議的修訂旨在保障第三者的權益。上述條文如沒有指定的日期，即二零零五年三月三十一日，便只適用於在規例生效後訂立的安排、協議或共識。如法團在法例生效前訂立該等安排、協議或共識，藉此逃避法律責任，便會令有關條文失去原有的效果。雖則如此，我們明白議員對上述條文的追溯效力的關注，因此會提出修正案，刪除條文指定的日期，這表示《建築物管理(第三者風險保險)規例》的法律效力，只會在刊登憲報當日或之後開始生效。

47. 在二零零六年十二月七日的條例草案委員會會議上，委員討論了立法會CB(2)446/06-07(01) 號文件[9]，並要求政府考慮把強制投購第三者風險保險的規定的適用範圍擴大至涵蓋建築物經理人。雖然我們認同有關建議的良好目的，但是對於在現階段把這個法定規定的適用範圍擴大至涵蓋建築物經理人，我們有所保留。有關原因詳列如下—

(a) 條例附表7訂明經理人的職責(主要關乎財務安排和委任結束後的責任) 。根據條例第34E條，附表7的條文須隱含地納入每一份公契內。換言之，在附表7中加入新條文，指令經理人投購保險，只會在業主／法團和經理人之間產生一項合約條款，而並不會施加法定責任於經理人之上。

(b) 根據第28(2)條，如果法團未有遵從法定要求投購保險，即屬犯罪。由於附表7的條文只是合約條款，我們不能在條文中訂定任何刑事法律責任。

(c) 委員建議我們仍然可以在附表7中加入條文，要求建築物經理人投購保險，而有關保險須符合《建築物管理(第三者風險保險)規例》(規例) 所訂明的規定。可是要實行有關建議存有重大的困難—

i. 現時的規例草擬本是條例的附屬法例，並只適用於法團。

[9] *政府就議員對《建築物管理(第三者風險保險)規例》草擬本的建議／意見所作的補充綜合回應*

根據條例，法團須投購第三者風險保險。法團，作為受保人，會與保險公司簽訂有關合約。如果我們要求經理人投購保險，便須對條例作出重大修改，以釐清經理人與業主的關係，即經理人是代表業主投購保險，而受保人為業主(而非經理人) 。

ii. 規例草擬本不但向法團施加法定責任，同時也就其他事項訂立規定。如果保險公司參照建築物的狀況或保養，以及建築物的用途等事項，在保單內加入限制，則除非有關的保單同時規定受保人須作出合理的努力以保持建築物處於良好狀況及保養，否則保單內的限制屬無效。此外，如果第三者取得判法團敗訴的判決，則保險公司須向第三者支付根據該判決而須支付的款項，有關款項以保單的保額為上限。法團如接獲清盤令不會影響第三者根據《第三者(向保險人索償權利)條例》(第273章) 向保險公司追討判定賠償的權利。在這方面，我們不能通過在附表7加入條文(有關條文只會是公契的條款)而訂明有關事項。但是有關事項卻正正是規例中為了保障業主權益而訂明的重要元素。

iii. 規例的草擬本特別訂明，如果法團與第三者簽訂協議，而該協議看來是否定或限制法團的任何法律責任，則任何該等協議均屬無效。如果我們在附表7中加入相應的條文，使這個規定適用於建築物經理人，有關條文也只會是一項業主與經理人之間的公契條款。經理人與第三者簽訂的協議不會包含有關條文。

iv. 基於上述理由，只有數條載於規例草擬本的條文可以通過公契條文的形式而使之適用於經理人。這些條文包括關於保單最低保額，以及經理人須張貼保單的相關資料以供業主參考的規定。這是非常不全面的。

v. 另外一個要注意的地方，是建築物經理人只是法團／業主的代理人。無論由經理人代業主投購保險看來是如何有利的，業主都仍然可以就此事給予經理人相反的指示。如果經理人因爲根據業主的指示而未有投購保險(可能是因為欠缺足夠資金)，則有關經理人只是違反了公契的條款；而在這情況下，業主實在不大可能會對經理人採取法律行動。因此，事情的重點是法例並沒有向未有成立法團的業主施加投購第三者風險保險的法定責任；通過公契條款而把有關規定施加於經理人的建議並不能夠達到這個目的。

48. 由於這個課題甚為複雜，我們建議在制定《建築物管理(第三者風險保險)規例》後再行研究有關課題。如我們在二零零六年十二月七日的條例草案委員會會議所提到，根據條例第42條，行政長官會同行政會議可以藉憲報刊登的命令，修訂附表7。因此，如果我們在稍後時間能夠找到方法解決上述的問題，我們可以通過一個相對較快的法例修訂工作，在附表7中加入條文，規定建築物經理人投購保險。

<u>第40B條的建築物管理代理人名單</u>

49. 條例第40B(1)條規定，在某些情況下，主管當局可命令任何建築物的管委會委任建築物管理代理人管理該建築物。第40B(3)條規定，主管當局會不時在憲報上刊登從事建築物管理業務的公司名單。下文扼述有關納入建築物管理代理人名單的資格準則。

50. 在《2000年建築物管理(修訂)條例》通過後，政府根據房屋署用於公共屋邨的《認可物業管理公司名冊》，就納入第40B條所述的建築物管理代理人名單，訂立了一套資格準則，並向《2000年建築物管理(修訂)條例草案》委員會報告。有關的準則臚列如下：

(a) 代理人須是根據《公司條例》(第32章)註冊成立，或根據香港特區的其他法例註冊成立的公司；

(b) 代理人現時在香港特區管理500個或以上的住宅／商業單位。商業單位的數目，是以假設每個單位的建築樓面面積為50平方米計算；

(c) 代理人具有至少三年在香港特區管理物業的經驗，並至少有一名全職人員或僱員擔任董事或高級管理人員的職位，而該名人員或僱員必須是香港房屋經理學會或香港測量師學會的執業會員，並在取得物業管理資格後有至少三年的工作經驗；

(d) 代理人須具有穩健的財政背景。

現時，我們已公布的名單上有67家物業管理公司。

51. 我們現正進行有關物業管理公司發牌事宜的顧問研究，並同時就此檢討有關名單。

管委會組織及工作程序(附表2)

52. 議員分別在二零零六年十一月九日、十六日及二十一日的會議上，討論條例附表2的修訂建議。

管委會的人數
標明修訂文本—附表2第1、2段；條例草案／修正案—第23(c)、(d)條

53. 議員對附表2第1段有關管委會的法定最少人數的草擬方式，提出了意見。我們接納議員的意見，並會提出修正案，修訂該條文的草擬方式。關於這問題，我們已把有關*The Incorporated Owners of Blocks F1 to F7 of Pearl Island Holiday Flat 對 Wong Chun Yee and others* (CACV 1911/2001) 一案的判決書，交予議員閱覽。判決書內容載於二零零六年二月發給議員的條例草案委員會文件(立法會CB(2)1182/05-06(01)號文件)，該文件已在二零零六年四月二十七日的條例草案委員會會議上討論。法庭在上述案件中裁定，如只是管委會的人數減至(可能因委員辭職或其他原因而出現空缺)少於條例規定的最少人數，不會令致管委會無效；在這情況下，管委會可按照附表2第6段的規定填補職位空缺。我們會提出修正案，使條例附表2第6段有關填補管委會委員職位空缺的條文，明確訂明上述由法庭所作的詮釋。在修訂後，即使未能符合附表2第1段的規定，附表2第6段仍會適用。

54. 此外，議員認為，為了更清楚起見，應在附表2第2段訂明，業主會議就委任管委會委員進行投票前，必須先由業主藉過半數票通過的決議決定管委會的人數。我們贊同這項意見。事實上，管委會大都採用這個做法，上述決議案並已納入我們發給公眾參考的會議通知範本內。議員也詢問，業主會議議程所列的決議案如只簡單使用“委出管委會”的字眼，是否可以接納。由於我們已在向公眾提供的議程範本中列出了所有必要的決議案，相信差不多全部業主都會使用這個範本。雖則如此，如議程上的決議案只簡單使用“委出管委會”的字眼，該決議案仍屬有效，因為各項有關委任管委會委員的決議案，均屬其附帶的決議案。在這方面，議員可參考*Kwan & Pun Company Limited and Chan Lai Yee and others* (CACV 234/2002) 一案的判決書：

> “In respect of the first issue, I have no hesitation at all to find that no separate resolution is required for the appointment of the management committee. Counsel informed the Court that the agenda of the meeting consisted of only one item, namely, the appointment of the management committee. The resolutions passed for the appointment of the members and office bearers of the management committee could only indicate that

the owners at the meeting were doing precisely what the agenda set out to do, namely the appointment of the management committee. As a matter of fact, even before the list of nine names were put forward, it was explained to the owners that the purpose of the meeting was to appoint the management committee.

***

I agree that this appeal should be allowed. In relation to the first point raised on appeal that there was no separate, specific resolution for the appointment of a management committee (even though the meeting was asked to vote on the appointment of members for a management committee), on the facts of the present case, that is a mere exercise in semantics. It is significant that the only item on the agenda here was the appointment of a management committee. There was no separate item for the appointment of members for the committee. There was no evidence that anyone at the meeting had moved any additional resolution beyond the single item on the agenda.

Although the judge accepted the evidence of Mr Liu that he thought there would be a separate, specific resolution for the appointment of a management committee, the question must be whether Mr Liu's belief was reasonable. In my judgment, such a belief, however genuinely held, was not reasonable. Quite apart from the fact that there was only one item on the agenda, what was the point of voting for members of a body if that body may or may not even come into existence, no resolution having been passed for it? The judge did not suggest that there was any satisfactory evidence from Mr Liu to substantiate the reasonableness of his belief that there would be a separate, specific resolution for the appointment of a management committee coming after the vote for appointing members to it."

"得票最多者當選"的投票制度
標明修訂文本—附表2第2、3、6段；條例草案／修正案—第23(d)、23(g)、23(gb)條

55. 議員建議，在通過管委會人數的決議時，可採用"得票最多者當選"的投票制度，以簡化業主會議的程序。不過，我們認為，就這項決議而言，採用過半數的投票制度應不會有太大困難或不能實行。因此，我們建議繼續採用這個制度。我們會在條例草案通過後，並因應"得票最多者當選"的投票制度應用於委任管委會委員的情況，檢討有關事宜。

56. 我們在二零零六年十一月九日的會議上表示，會修訂附表2第2、

5和6段，以清楚表明所有關於管委會的委任事宜，均須採用“得票最多者當選”的投票制度，而不是採用過半數的投票制度。

57. 附表2第2(1A)(b)(ii)段[10]訂明，如得票最多的候選人獲相同的票數，則主持業主會議的人須以抽籤方式決定結果，而中籤的候選人將獲委任。議員認為，如果主持業主會議的人是候選人之一，由該人抽籤並不公平。條例第3(7)條[11]訂明，根據第3條召開的業主會議須由召集人主持；換言之，召集人會負責抽籤工作。條例並無訂明可把這項權力轉授予另一人。雖然召集人有可能競逐管委會職位，但我們並不認為單是由他抽籤便會導致利益衝突。抽籤的工作並不涉及行使酌情決定權。如要避免串謀的情況出現，關鍵是注意抽籤的方法。如果方法妥善，候選人中籤與否，純屬運氣。

管委會的任期
標明修訂文本－附表2第3段

58. 條例附表2第3段訂明，根據第2(1)(a)段委任的管委會委員，必須擔任有關職位，直至新一屆管委會委員根據附表2第5(2)(a)段獲委任為止。議員認為應修訂條例，規定所有管委會均須召開周年大會，按時作出委任；如未能依時遵辦，有關的管委會便會失效。

59. 雖然我們理解議員所關注的問題，但對於議員的建議，我們有很大保留。在委任新一屆管委會委員以接替現任委員前，如管委會自動解散或不再有權代表法團，又或全體管委會委員被迫卸任，有關的大廈便會進入“無管理狀態”，業主將無法恢復原有情況，使管委會重新具有效力。結果是將沒有人根據條例第29條代表法團行使第18條訂明的權力和執行該條訂明的職能，以履行各項大廈管理職務，包括收取每月的管理費；就大廈公用部分所需進行的維修保養工程與承辦商訂立合約，或與承辦商或工人作出有關的安排；處理升降機和扶手電梯保養合約的續約事宜；處理保險合約的續約事宜；處理物業管理代理人和有關人員的續約事宜等。屆時，業主便須向法庭提出申請，由法庭根據條例第31條發出命令，委任一名管理人。

60. 此外，條例如加入這樣的明訂條文，大廈無人管理的情況，不單會在管委會延遲召開業主大會的情況下才出現。在某些情況下，業主大會無法委出新一屆管委會以取代現屆管委會(例如因為會議法定人數不足、無人願意擔任新一屆管委會的職位等)。這未必是因現屆管

[10] 相關的條文為附表 2 第 2(2A)(b)(ii)、5(2A)(b)(ii)、5(2C)(b)(ii)、6(7)(b)(ii)和 6(8)(b)(ii)段。
[11] 相關的條文為條例第 3A(3E)、4(9)和 40C(8)條，以及附表 3 第 3(1)段。

委會有任何過失所致。另一方面，如到期卸任的管委會蓄意拖延委出新管委會的投票程序，業主可根據條例訂明的若干補救方法，採取行動。議員可參考下列案件的判決書：*The Incorporated Owners of Maple Mansion 訴 Ho Yiu Keung and Regent Talent Industrial Limited* (LDBM 98/2000)、*The Incorporated Owners of Finance Building and Bright Hill Management Consultants Company Limited* (CACV 386/2000) 以及 *Leung Ho Sing and others and Shum Yiu Tung and others* (CACV 108/2006)。這些判決書均持有相同的觀點。

61. 議員提出的建議對管委會的運作有重大和廣泛的影響。對於這項建議，公眾的意見很可能有分歧。由於我們進行公眾諮詢時並沒有提及這項建議，我們並不同意，在現時修訂工作進入最後階段時，才把建議加入條案草案。

管委會委員自行作出聲明的規定
標明修訂文本－附表2第4段；條例草案／修正案－第23(f)條

62. 條例新訂的第7(3)(e)條訂明，每名管委會委員須提交一份聲明書，聲明他們符合條例附表2第4(1)段所述的委任資格。土地註冊處現正準備供管委會委員作出聲明的法定表格。根據附表2新訂的第4(3)段，每一名管委會委員須在獲委任後的14天內，向管委會秘書送交該份聲明書。議員認為，委員可能沒有足夠時間，填寫聲明表格。

63. 經考慮議員的意見後，我們會提交修正案，容許管委會委員有最多21天的時間按附表2第4(3)段的規定，向秘書提交聲明表格。由於條例第7(1)條訂明，管委會須在獲委任後28天內向土地註冊處處長申請將法團註冊，因此，在最極端的情況下，即所有委員都在第21天提交聲明書，則秘書有七天時間向土地註冊處處長提出申請。這個21天的規定，也同樣適用於在其後委出管委會，以及因委員的情況有所變動而需要提交新聲明書的情況。在這些情況下，秘書將會有較長時間(由他收到聲明書起28天內)向土地註冊處處長送交聲明書。我們會提交聲明書，就附表2第4(4)和第4(5)段作出相應的修訂。

64. 附表2新訂的第4(3A)段訂明，管委會委員如沒有遵守第4(3)段，即停任管委會委員。我們在此確認，新訂的第4(3A)段的字眼已清楚指出，停任委員職位是永久且不可推翻的。如該人希望再次獲委任為管委會委員，須根據條例附表2的規定尋求重新獲得委任。條例附表2第4(2)段也使用相同的字眼。

填補管委會的職位空缺

標明修訂文本—附表2第6、6A段；條例草案／修正案—第23(gb)、23(gc)條

65. 條例草案委員會在二零零六年四月二十七日的會議上，討論了立法會文件“*管理委員會會議法定人數及其他有關的事宜*”(立法會CB(2)1182/05-06(01)號文件)。正如該份文件所闡釋，根據現行條例，可由管委會會議或法團的業主大會填補主席／副主席的職位空缺。但如填補其他職位(委員)的空缺，則只可由管委會決定，即使是法團的業主大會，也不能通過有關決議。我們並無建議更改現時填補主席／副主席職位空缺的機制，我們只是建議容許法團的業主大會填補其他職位的空缺。

66. 議員指出，在填補管委會職位空缺的事宜上，修訂的附表2第6(1)段並無清楚說明管委會抑或法團具有凌駕權力。正如上文所闡釋，在填補管委會的職位空缺方面，業主可選用上述兩個機制的其中一個。在填補主席／副主席職位空缺方面，有關機制一直行之有效。如管委會在填補職位空缺一事，沒有召開法團業主大會，則有關的委任只會是臨時性質，是為了確保法團運作順暢而作出的署任安排。

67. 為了進一步加強臨時性質這個概念，我們會提交修正案，修訂附表2新訂的第6(3)(b)、6(4)(b)和6(5)(b)段，訂明根據有關條例而作出的委任只會直至下一次法團業主大會。這意味著只要召開法團業主大會(不論有關會議是根據附表3的1(1)(b)段而召開的周年大會，還是根據附表3第1(1)(c)和(2)段、隨時可以在周年大會前召開的特別業主大會)，根據新訂的第6(3)(b)、6(4)(b)和6(5)(b)段委任的主席和委員，其任期都會立即屆滿。根據過去經驗顯示，管委會的空缺一般都是在委任有關委員數個月後才出現。這表示就算業主決定到下一次的周年業主大會才委任主席／委員，臨時被委任的主席／委員的任期也最多是數個月。

68. 上述的修訂也可以回應委員另外一個關注。如管委會在填補有關空缺後，無論基於任何原因(例如應業主要求或管委會主動提出)，召開業主大會填補有關空缺的話，則那些“臨時”主席和委員均會自動停任。因此，在這情況下，將不會出現因為根據不同機製而委任了兩個管委會主席的問題。

69. 管委會如選擇在管委會會議上填補職位空缺，業主可藉會議記錄得知有關事宜，有關的會議記錄會根據附表2第10(4B)段在會議舉行當日起計28天內張貼。

70. 附表2新訂的第6A段訂明一個新的機制，讓管委會餘下的委員(儘管有關管委會並未達到管委會會議法定人數)可以只為填補空缺的原因召開業主大會。我們並不認為規定餘下的管委會委員在特定時限內召開會議是可行的做法。在任何情況下，如果業主不滿意那些餘下的管委會委員召開這個特別業主大會的效率，他們隨時可以根據條例第31條向土地審裁處提交申請，要求委任管理人。如那些餘下的管委會委員想避免繁複的法院程序，他們必定會適時地採用這個新機制。

管委會的議程
標明修訂文本－附表2第8段；條例草案／修正案－第23(h)條

71. 在訂定議程方面，根據"Shackleton on The Law and Practice of Meetings"[12]一書，議程內容由召開會議的團體的管理委員會或其主席決定。秘書通常會主動擬訂議程，並在有需要時諮詢有關人士的意見，以確保沒有遺漏任何項目。如對於某一項目應否納入議程有爭議，秘書應審慎行事，把該項目納入議程之內，讓會議作出最後決定。為保持公正，如有委員作出要求，秘書應按其要求把任何可視為適當會議事項的項目納入議程之內。就大廈管理來說，管委會會議的議程，應在諮詢管委會委員的意見後，由主席／副主席決定(如會議是根據附表2第8(1)(a)段召開)，或由秘書及該兩名要求召開會議的委員決定(如會議是根據附表2第8(1)(b)段召開)。我們會在條例草案通過後印發詳細指引，說明上述事宜。

72. 我們會提出修正案，修訂附表2第8(2A)及(3)段，確保管委會所有委員，以及本身並非管委會委員的秘書和司庫，均獲發會議通知。

73. 此外，條例草案委員會在二零零六年九月二十一日的會議上，討論了"*政府就議員的建議／意見所作的補充綜合回應*"(立法會CB(2)3038/05-06(01)號文件)。當時，議員建議規定管委會須把管委會會議議程內容告知業主。現行條例沒有硬性規定管委會必須在議程列出擬通過的所有決議案，目的是讓管委會有更大彈性，以處理緊急的大廈管理事宜。此外，附表2第7段訂明，管委會須最少每三個月舉行一次會議；第8(3)段並規定，如管委會議決須定期舉行會議，而決議指明此等會議的日期、時間、地點，則秘書須將此決議的副本一份，送交管委會的每名委員，之後有關送交通知的規定便可獲豁免。管委會會議記錄須在會議後28天內展示，業主可從而知悉管委會討論的事項和通過的決議。我們也在條例附表2加入新訂的第10A段，容許業主於繳付合理的複印費後，取得任何管委會會議記錄的副本。

[12] 請參閱"Shackleton on The Law and Practice of Meetings"(Sweet and Maxwell)(第九版)第5-16段。

法團會議及程序
標明修訂文本—附表3第1段；條例草案／修正案—第24(ba)條

74. 議員在二零零六年十一月二十一日的條例草案委員會會議上，討論關於附表3的修訂條文。

75. 在會上議員大多認為，如有5%業主根據條例附表3第1(2)段要求召開特別業主大會，主席應在收到要求後的30天內舉行有關會議。雖然我們認同委員的意見，認為30天的期限較為易記，但是有關期限可能會為管委會主席帶來實際困難。現行條例規定主席在收到要求後14天內召開會議(即發出會議通知)。即使主席在訂定的期限前發出會議通知，但由於附表3第2段就會議通知所訂明的規定，實際上可以讓主席舉行會議的日子也是寥寥可數。如果某一建築物習慣在周末舉行業主會議，那麼管委會主席可以選擇的日子將會更為有限。因此，我們會把委員建議的期限延長半個月，由30天改為45天。這與公司條例(第32章)和新加坡的《土地業權(分層)法》相關規定是大概一致的，有關條例的相關規定分別是49天和6個星期。

76. 修訂的附表3第1(2)段訂明，在不少於5%的業主要求下，管委會主席須在收到要求後14天內，就業主所指明的事宜召開法團的業主大會，並在收到要求後的35天內(將修訂為45天內)舉行該業主大會。此外，修訂的附表2第8(1)(b)段訂明，管委會會議須由秘書在收到兩名管委會委員的要求後14天內召開，並在收到該要求後21天內舉行。議員認為，條例如已訂明舉行會議的日期，便不一定要指明召開會議的日期。

77. 我們知悉議員的意見。不過，我們認為，條文應保留該兩個日期，即召開會議和舉行會議的日期。法庭已在*顏偉國 訴 何蘭及嘉都大廈業主立案法團*(LDBM 173/2000)的判決書中清楚指出，“召開”一詞不是指正式進行有關的會議，而只是指發出開會的通告。鑑於這項關於少數業主權益的條文非常重要，為免再引起爭議，我們認為應清楚訂明召開會議(即發出通告)和實際舉行會議的日期。

78. 正如我們在二零零六年十一月二十一日會議上所解釋，由於條例第5B條和附表11已訂明有關計算業主的百分率的規定，因此，我們會刪除附表3第9段。

79. 此外，議員在二零零六年九月二十一日的會議上討論“*政府就議員的建議／意見所作的補充綜合回應*”(立法會CB(2)3038/05-06(01)號文件)文件時，詢問為會議過程錄影或錄音是否等同《個人資料(私隱)條例》所述的收集個人資料行為。用任何錄像或錄音記錄帶或設

備收集有關任何人的影像或聲音，如構成有關某人的資訊的圖像或聲音陳述，即屬個人資料。會議記錄所載有關已表明身分的出席者的意見，也屬個人資料。由於出席業主會議的人士應早已預計到，自己的身分會讓人知道，以及自己在會議上發表的意見也會以書面形式記錄下來，所以他們出席會議並發表意見時，應已同意予以這樣做。換言之，業主如出席業主會議並公開發言，便應已默許其意見被記錄。不過，除非所有與會者都會預計會議將會進行錄影／錄音(例如會議一直都採取這做法)，否則我們認為應根據《個人資料(私隱)條例》所載的保障資料原則，事先向出席業主會議的人士說明會進行錄影／錄音，以及進行錄影／錄音的目的。至於會議應否進行錄影／錄音的問題，則可藉決議決定。

公契的強制性條款：經理人方面的規定
標明修訂文本—第34J條、附表7第8、9段；條例草案／修正案—第17、28(h)、28(i)條

80. 條例草案委員會分別在二零零六年十一月二十一日和二十四日的會議上，討論了有關條例附表7的修訂建議。

81. 附表7第7段訂明終止委任經理人的機制。我們會提交修正案，刪除條例草案第17(b)條，以保留現行條例第34J(4)(b)條有關“按附表7終止委任經理人”的字眼。這是因為有關機制同時適用於公契經理人和合約經理人(如其合約沒有訂明終止委任的條款)。

82. 條例附表7第8段訂明有關離職的經理人移交職務予業主委員會或新任經理人的規定。經考慮議員的意見後，我們會提交修正案修訂第8(2)(b)段，以確保只有為擬備附表7第8(2)(a)段所訂明的收支表和資產負債表而需要的帳簿、帳項記錄、文據、文件及其他記錄，才可以在離職的經理人被終止委任或其合約屆滿後兩個月內送交新任經理人或管委會。而根據附表8第8(1)段的規定，其他財物或記錄均須在切實可行的範圍內盡快送交，而不可遲於任期結束後14天。

83. 新增的附表7第9段訂明，經理人須就業主之間就關乎建築物管理的事宜互相通訊的渠道，諮詢法團或業主委員會。有議員認為，讓業主委員會作出決定不一定最符合所有業主的利益。在考慮過議員的意見後，我們會修訂這項條文，訂明經理人須在業主大會上就擬採用的通訊渠道諮詢法團。議員也在會上建議，除非業主大會通過決議明確禁止某一通訊渠道，否則經理人應容許各種通訊渠道。我們對這項建議有保留，因為這會削弱經理人妥善管理大廈的公用部分的權責。

業主的百分率的計算
標明修訂文本—附表11；條例草案／修正案—第32條

84. 條例草案委員會在二零零六年十一月二十四日的會議上，討論了關於附表11的修訂。我們知悉議員對附表11的草擬方式的看法，但仍認為有關業主的百分率的計算，應載於附表內，無須移至主體條例。我們會與土地註冊處處長保持聯繫，並擬訂指引，以協助法團在業主會議上計算業主的數目。

過渡性條文
條例草案／修正案—第36條

85. 條例草案委員會在二零零六年十一月二十九日的會議上，討論了條例草案第5部(條例草案第35及36條)。條例草案第36條訂明，過去按照公契(而不是條例)成立的管委會，在管委會的組織及工作程序方面，仍可依照未經修訂的附表2處理有關事宜，但為期最多四年。議員詢問，管委會如在限期後仍不採取措施，遵行經修訂的附表2的規定，會有何後果。

86. 根據從土地註冊處得來的記錄，約有60個法團是按照其大廈公契的條文成立的。我們會與這些法團聯絡，鼓勵並協助他們遵行新規定。事實上，我們已改善了附表2的條文(例如管委會的人數、“得票最多者當選”的投票制度、填補空缺的機制等)，應不難說服業主通過決議遵行經修訂的附表2的規定。

87. 附表2訂明管委會組織及工作程序。如管委會在限期屆滿後仍未採取任何措施，遵行經修訂的附表2的規定，管委會的有效性(包括管委會部分委員的委任的有效性)將成疑。這個情況與一些現有的管委會不遵從現行附表2的規定(例如委任程序、管委會會議的法定人數、發出召開會議的通知等)，或新的管委會不遵從新訂的附表2的規定一樣，兩者並沒有不同。在對管委會的有效性存疑的情況下，受屈的業主可向法庭提出申請，就沒有遵行有關的規定會否令整個管委會無效或只是令部分委員的委任無效，作出裁決。法庭作出裁決時，會考慮個案的所有情況，而法庭的裁決可能會對管委會所作出的決定有所影響。

88. 議員建議讓法團可在任何業主大會(而不只是在業主周年大會)上決定會否遵行經修訂的附表2的規定。我們接納這項建議，並會相應修訂第36(3)(a)條。

委員會審議階段修正案

89. 經修訂的修正案(立法會第CB(2)638/06-07(02)號文件)已發給議員。而修正案的標明修訂文本(立法會第CB(2)638/06-07(03)號文件)也已發給議員，有關文本顯示我們就早前提交的修正案[13]的修訂。

條例的執行

90. 我們現應議員的要求，提交資料文件(附件B)，載述條例各項條文的執行情況。

徵詢意見

91. 請議員就上述事項提出意見。

民政事務總署
二零零六年十二月

[13] 立法會第CB(2)3140/06-07(02)號文件

附件A

《2005年建築物管理(修訂)條例草案》委員會

新擬訂的第8(1A)條

《2005年建築物管理(修訂)條例草案》委員會(條例草案委員會)在二零零六年十月二十四日舉行會議時，議員問及有關新擬訂的第8(1A)條的法律依據，以及該項條文是否凌駕現行的第8(1)條。新擬訂的第8(1A)條訂明，凡一份公契就其建築物而有效，土地註冊處處長不得就該建築物向多於一個法團發出註冊證書。本文件載述政府對這些問題的回應。

2. 《建築物管理條例》(條例)(第 344 章)旨在利便建築物或建築物羣的單位的業主成立法團，並就建築物或建築物羣的管理以及由此附帶引起或與此相關的事宜而訂定條文。

3. 根據條例第 2 條，“建築物”指 —

(a) 包括地庫或地下停車場在內共有 2 層或多於 2 層的建築物，單位數目不限；

(b) 該建築物所在的土地；及

(c) 以下的其他土地(如有的話) —

(i) 與該建築物或土地屬<u>同一擁有權者</u>；或

(ii) 與根據第II部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；

4. 因此，條例中“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，該土地與建築物須屬同一擁有權或為業主及佔用人的共同使用、享用及利益而持有。有關業主的同一擁有權(或共同使用、享用及利益)的依據，載於該建築物的公契。因此，受同一份公契規管的業主只可成立一個業主立案法團(法團)，以便管理他們享有同一擁有權的“建築物”。

5. 條例第 8(1)條訂明，土地註冊處處長如信納條例第 3、3A、4 或 40C[1]條，以及第 7(2)和 7(3)[2]條的條文已獲遵守，即須以主管當局不時指明的表格發出註冊證書。就以條例第 3 條為例，第 3(2)(b)條訂明，如無公契，或公契並無委任管理委員會(管委會)的規定，合計擁有份數不少於 30%的業主可藉決議委任管委會。

6. 條例第 2 條訂明，“業主”的定義是指土地註冊處記錄顯示，當其時擁有一幅上有建築物土地的一份不可分割份數的人，以及管有該份數的已登記承按人；“份數”是指按照條例第 39 條所釐定的業主於某一座建築物所佔的份數。根據條例第 39 條，業主的份數一般應按照公契規定的方式釐定[3]。換言之，所有涉及土地的同一擁有權

---

[1] 條例第 3、3A、4 和 40C條載列為委出管理委員會而召開的業主會議的程序。

[2] 條例第 7(2)和 7(3)條載列向土地註冊處申請註冊成為法團的程序。

[3] 第 39 條規定，業主的份數須照土地註冊處註冊的文書包括公契(如有的話)所規定的方式釐定；或如無文書，或文書沒有這個規定，則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。

的問題，均與大廈公契有關。雖然現行第 8(1)條的條文如單獨詮釋，可能會理解為只要符合條例第 3、3A、4 或 40C條的規定，土地註冊處處長便須發出註冊證書，而符合條例規定的申請可能不只一份，但當所有有關的條文一併詮釋時，便會清楚知道一幢具備有效公契的建築物，只可成立一個法團。根據上文所闡述有關“建築物”、“業主”和“份數”的定義，一幢受一份公契規管的建築物，其業主不可能成立多於一個法團。同樣地，如果有多於一幢建築物而有關建築物是由不同的公契所規管，其業主也不能成立一個法團，因為業主無法根據不同的公契計算他們各自擁有的份數

7. 條例草案委員會早前討論有關問題時，委員關注條例的條文是否足以防止一幢建築物成立超過一個法團。我們在會上闡釋了上述條文，並指出根據條例第 8 條，土地註冊處處長只會向一幢已具備有效公契的建築物發出一份註冊證書。不過，有議員認為應加入明確條文，以闡明有關事宜。

8. 考慮到議員的意見，我們在提出委員會審議階段修正案時，建議在條例加入新訂的條文第 8(1A)條，訂明土地註冊處處長不得就已具備有效公契的建築物，向多於一個法團發出註冊證書。這並不是新的政策建議，而是為闡明條例的現行原則訂立的明確條文。

民政事務總署

二零零六年十二月

附件B

《2005 年建築物管理(修訂)條例草案》委員會
《建築物管理條例》的執行

1. 本文件闡述有關《建築物管理條例》(條例)(第 344 章)各項條文的執行情況。

條例的目的

2. 管理私人物業是業主的當然責任。條例旨在提供一個法律綱領，方便業主成立業主立案法團(法團)，以法人團體的身份更有效地管理所居住的大廈。條例中訂明法團及其管理委員會(管委會)的一般運作程序，以確保程序一致，並保障業主的權益。

訂有罰則的條文

3. 條例中訂有罰則的條文不多。在現行九項訂有罰則的條文當中，四項與法團違反註冊規定有關，其餘五項關乎法團沒有備存恰當的帳簿或帳項記錄、不當使用“業主立案法團”字句、作出虛假陳述和提供虛假資料，以及沒有遵從條例的主管當局[1]的命令等事宜。此外，新訂的第 28(2)條(該條藉《2000 年建築物管理(修訂)條例》增訂，但尚未生效)訂明，如果法團不遵從規定，就建築物的公用部分與保險公司訂立第三者風險保單，即屬刑事罪行。這些條文詳載於附錄1。

4. 市民普遍認為，如政府以沒有根據條例妥善管理大廈為理由，檢控法團、管委會委員或業主，會令業主不願參與法團的義務工作。市民的看法也可以從下述的事例中清楚看到：市民對於政府早前建議

[1] 條例的主管當局是民政事務局局長。

在條例中進一步就法團採購事宜訂立罰則，表示強烈反對；但就十分支持在條例中加入保障管委會委員的條文，使他們無須為法團的集體決定負上個人責任的建議。

5. 政府一直都以積極進取的方式，處理涉嫌未有遵從條例規定的情況。當民政事務處前線人員得悉涉嫌違反條例的個案後，都會提醒有關法團的管委會留意條例的規定。在大部份個案中，涉嫌違例的情況都是由於管委會委員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和非正式調解而獲得解決。畢竟，政府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。

6. 不過，必須強調的是，我們如發現涉嫌違例的個案可能涉及貪污或犯罪行為，便會立即把個案轉交有關當局處理。

7. 如果民政事務處在進行調查後，認為有關個案可能違反了條例的規定，我們會徵詢律政司的意見，以確定是否有充分理據提出檢控。

8. 根據律政司發出的*《檢控政策和常規》*，檢控人員決定是否提出檢控時，必須考慮兩點。首先，是否有充分證據支持提出或繼續進行法律程序？第二，假使證據充分，提出檢控是否符合公眾利益？在權衡公眾利益準則時，還須考慮檢控以外是否存在其他處理辦法或這類辦法的成效。民事補救方法是可供考慮的處理辦法之一。事實上，以民事法律程序處理爭拗，尤其是涉及大廈管理的個案，可能會更為合適。簡而言之，律政司會適當地考慮每宗個案，並作出評估，然後才決定是否提出檢控。

條例的一般執行情況

9. 至於條例中沒有訂立罰則的其他條文，也有若干方法可確保這些條文獲得遵行。正如上文所闡釋，大部份因未有遵行條例而引起的糾紛和投訴，均源於對法例規定的誤解。《2005 年建築物管理(修訂)條例草案》(條例草案)獲通過成為法例後，將會釐清很多現時條文中不明確的地方，也必定會減少就如何詮釋條文而引起的糾紛。

10. 管理大廈畢竟是業主應盡的責任，業主之間的爭拗最好是通過業主會議解決。條例附表 3 第 1(2)段訂明，5%的業主可要求管委會主席召開法團的業主大會，討論他們關注的事項。

11. 在二零零六年四月六日舉行的條例草案委員會會議上，議員同意修訂條例附表 3 第 1(2)段，訂明主席須在收到業主要求後指明限期內舉行業主會議。這項修訂無疑大大改善現行的條文。在這個修訂下，管委會主席便須依循清楚訂明的期限，舉行業主會議。

12. 如主席仍然拒絕遵從法例的規定舉行業主會議，管委會的其他委員可對他投不信任票，令他難以繼續擔任主席一職。此外，法團也可以在業主大會上通過決議，罷免主席。

13. 條例第 45 條和附表 10 賦權業主把其個案提交土地審裁處尋求裁決，以及尋求民事補救。在以往的一些案例[2]中，法院曾命令管委會主席召開業主會議，討論業主關注的事項。在其中的一些個案，法院甚至命令有關的主席支付申請人的訟費。主席如違反法庭命令，便屬藐視法院，可被判處監禁。

---

[2] *胡桂容及廖廣海 訴 黃漢明一案*(LDBM 323/2002)，以及*Fung Yuet Hing 訴 The Incorporated Owners of Hing Wong Mansion, Lee Leng Kong and Wong Sik Cham一案*(LDBM 367/2004)。

民事懲處

14. 議員提議把“民事懲處”這個概念納入條例。就香港的成文法而言，這是一個較新的概念。我們在翻查有關資料後，發現“民事懲處”一詞用以說明一個政府就某人的錯誤行為向他索取金錢補償的情況。“民事懲處”主要是為了賠償政府所蒙受的損害，而非就某項錯誤行為懲罰犯了過錯的人。我們知道，現正進行的重訂《公司條例》(第 32 章)工作，會就應否納入“民事懲處”概念的問題進行研究。不過，由於我們對“民事懲處”這個概念仍然相當陌生，而且其確切含義仍有待釐清，因此，我們打算避開這個灰色地帶，並不建議在這次立法工作中考慮把“民事懲處”概念納入條例。

民政事務總署
二零零六年十二月

《建築物管理條例》(條例)(第 344 章)
訂有罰則的條文

條號	標題	相關條文
10	更改名稱	(2) 如在任何時候，土地註冊處處長認爲某法團用以註冊的名稱與另一法團的註冊名稱相似，以致相當可能誤導他人，則土地註冊處處長可指示首先提及的法團在指示發出日起計 6 個星期或土地註冊處處長許可的一段較長期間內更改名稱。 (3) 法團如沒有遵照第(2)款所述指示行事，即屬犯罪，一經定罪，可處以罰款，按指示未獲遵照的日數每天罰款$50。
11	註冊證書副本等的展示	(3) 如有違反本條規定，則管理委員會的每名委員均屬犯罪，一經定罪，可處罰款$50，但如能證明所犯罪行並未得其同意或默許，且在顧及其委員職能的性質及所有情況下已盡其應盡的努力，以防止罪行的發生，則屬例外。
12	土地註冊處處長備存法團登記冊	(3) 根據第(2)款登記的詳情，除該款(e)或(f)段所提述者外，如有任何變動，管理委員會秘書須在 28 天內，按土地註冊處處長指明的格式，通知土地註冊處處長。 (4) 如違反第(3)款的規定，管理委員會秘書即屬犯罪，一經定罪，可處以罰款，按違反規定的日數每天罰款$100。
27	法團帳目	(1) 除第(3)款另有規定外，管理委員會須備存恰當的帳簿或帳項紀錄及其他財務紀錄，並在法團註冊日期起計最遲 15 個月內及其後每 12 個月製備收支表及資產負債表，兩者均須由管理委員會主席及秘書或司庫簽署，並在按照附表 3 第 1(1)段召開的業主周年大會上提交法團省覽。 (3) 如有違反第(1)款的規定，管理委員會的每一委員均屬犯罪，一經定罪，可處第 5 級罰款，除非其證明 — (a) 犯罪未獲其同意或默許，且 (b) 在該情況下已盡其應盡的努力，以防止罪行的發生。

條號	標題	相關條文
32	管理人的權力 及職責	(2) 管理人須在其委任或其委任終止之日起 7 天內，以土地註冊處處長指明的格式將該項委任或委任終止通知土地註冊處處長。 (3) 任何人違反第(2)款的規定，即屬犯罪，一經定罪，可處以罰款，按違反規定的日數每天罰款$100。
35	不當使用 “業主立案法團” 字句的罰則	任何人如非根據本條例成立法團而使用含有“Incorporated Owners”或“Owners' Corporation”的英文字或其中文字的名稱，或使用意指該人乃根據本條例成立爲法團的中文或英文字，即屬犯罪，一經定罪，可處第 3 級罰款。
36	虛假的陳述 或資料	任何人 — (a) 按本條例規定的格式或爲施行本條例而發給、發出或制訂的通知或文件中作出陳述或提供資料；或 (b) 提供本條例所規定提供的資料， 而明知或理應知道其中有虛假要項，即屬犯罪，一經定罪，可處第 3 級罰款及監禁 6 個月。
40A	主管當局或獲授權 人員的權力	(1) 主管當局或獲授權人員可爲確定建築物的控制、管理或行政事宜的方式而 — (a) 進入及視察建築物的任何公用部分； (b) 出席法團的任何大會； (c) 要求法團或管理建築物的人向他提供他所指明的與建築物的控制、管理及行政事宜有關的，由法團或該人(視屬何情況而定)所管有的該等資料； (d) 查閱根據第 27(1)條備存的帳簿或帳項紀錄及其他紀錄，包括與根據第 20 條設立及備存的任何基金有關的帳目；及 (e) 查閱法團所保存的與其職能、職責或權力有關的任何其他文件。 (2) 任何人妨礙根據第(1)款行事的主管當局或獲授權人員，或沒有遵守根據第(1)款行事的主管當局或獲授權人員的合理規定，即屬犯罪，可處第 4 級罰款。

條號	標題	相關條文
40B	主管當局命令委任建築物管理代理人	(1) 凡主管當局覺得任何有管理委員會的建築物有下述情況 — (a) 該建築物在當其時是沒有人管理的； (b) 其管理委員會於任何要項上在相當程度上沒有履行第 18 條所訂的法團的職責，包括(但不限於)該條第(2A)款所訂的須顧及工作守則及以工作守則爲指引的職責；及 (c) 其佔用人或業主因(a)及(b)段提及的情況而處於或可能處於危險境況， 則主管當局可命令該管理委員會必須在該命令所指明的合理期間內，委任建築物管理代理人管理該建築物。 (2) 凡管理委員會無合理辯解而沒有遵從根據第(1)款作出的命令，管理委員會的每名委員即屬犯罪，一經定罪，可處第 5 級罰款，如屬持續的罪行，則可就罪行持續期間的每一天，另處罰款$1000，但如他證明 — (a) 該罪行既非在他同意亦非在他縱容下犯的；及 (b) 他已盡了在有關情況下應盡的一切努力以防止犯該罪行， 即可以此作爲免責辯護。
28*	有關保險的責任	(1) 法團須代表法團本身以及有關建築物的佔用人及業主，就該建築物及其各部分(包括公用部分及該法團的財產)與保險公司訂立符合爲本條的施行而訂明的規定的第三者風險保險，並須保持該保險單有效。 (2) 如第(1)款遭違反，管理委員會的每名委員即屬犯罪，一經定罪，可處第 5 級罰款，但如他證明 — (a) 該罪行既非在他同意亦非在他縱容下犯的；及 (b) 他已盡了在有關情況下應盡的一切努力以防止犯該罪行，即可以作爲免責辯護。

* 新訂的第 28 條藉《2000 年建築物管理(修訂)條例》增訂，但尚未生效。