(譯本)

檔號：HAD HQ IV 20/5/1

立法會參考資料摘要

《建築物管理條例》
(第 344 章)

2005 年建築物管理(修訂)條例草案

在二零零五年三月二十二日的會議上，行政會議**建議**，署理行政長官**指令**—

(a) 向立法會提交 2005 年建築物管理(修訂)條例草案(載於附件 A)，以改善現行規管業主成立法團及其後運作的法律框架；及

(b) 原則上通過建築物管理(第三者風險保險)規例(載於附件 B)，待條例草案成為法例後，再向行政長官會同行政會議提交規例予以制定。

理據

2. 2005 年建築物管理(修訂)條例草案所載的建議，旨在使委出管理委員會(管委會)的程序更為合理、協助業主立案法團(法團)執行職務和行使權力，以及保障業主的權益。條例草案的主要建議載於下文。

委出管委會

3. 管委會負責執行法團的工作。管委會的委出程序，已在條例內訂明。不過，有關條文有含糊和不足之處。

4. 根據條例第 3 條，妥為召開的業主會議可按照公契委出管委會；如無公契，或公契並無委出管委會的規定，則由合計擁有份數不少於 30% 的業主決議委出。條例對公契的提述令人產生疑問，不知應以公契的條文還是以條例的條文為準，尤其是大部分公契均載有關於委出業主委員會的條文，而這些業主委員會的職能與法定管委會相若。

5. 在 *Siu Siu Hing 訴土地註冊處處長*一案(HCAL 77/2000)中，法庭認為，除非建築物的公契明確提述根據條例第 3 條委出管委會，否則公契提述的管委會並不等於條例所規定者。因此，我們**建議**在條例內清楚訂明，要成立條例規定的管委會，業主須遵照條例訂明的程序行事，而非按照公契辦理。

6. 條例附表 2 訂明管委會的工作程序。如前段所述原因，我們進一步**建議**刪除附表 2 中有關公契的提述，使管委會按照條例而非公契的規定運作。

7. 我們注意到，在土地註冊處已註冊的 7 500 個法團中，約 60 個是根據有關公契的規定成立[1]。我們**建議**在條例中加入一項保留條文，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。

8. 有關管委會委出程序的其他法例修訂，載於附件 C。

對管委會委員的保障

9. 根據現行條例，法團一經成立，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。不過，現行條例並沒有條文清楚訂明法團的法律責任不會轉移給個別管委會委員。

10. 我們**建議**在條例中加入新的條文，訂明法團管委會的委員如真誠地辦事，則他們對法團或代表法團所作出的作為或造成的錯失，無須承擔個人法律責任。新的條文是以《醫院管理局條例》(第 113 章)第 23 條為藍本。

取消管委會委員資格

11. 條例訂明以下的人不得獲委任為管委會委員—

(a) 宣布破產的人；
(b) 與債權人達成債務重整協議的人；
(c) 過去任何時候曾被處監禁三個月或多於三個月的人。

上述條文有若干問題。首先，上述條文並無訂明時限，換言之，任何符合以上條件的人都永遠不能獲委任為管委會委員。有關規定比《立法會條例》(第 542 章)及《區議會條例》(第 547 章)的規定更為苛

[1] 二零零五年一月三十一日的數字。

刻。這兩條條例訂明有關人士只會被取消可擔任議員資格五年。此外，另一不清楚的地方，是應否把緩刑視作“被處監禁”。

12. 為糾正這個問題，我們**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。我們同時**建議**修訂條例，訂明已解除破產，而又已向債權人全數償還債務的人，並不會被禁止擔任管委會的委員。至於那些已獲解除破產或與其債權人訂立《破產條例》(第 6 章)所指的自願安排，但未有向債權人全數償還債務的人，他們在五年後便有資格擔任管委會委員。修訂的措辭與《立法會條例》及《區議會條例》的條文一致。

13. 另一問題關乎遵行上述有關資格的規定。我們**建議**在條例引入自我申報制度，訂明管委會每名委員，均須作出法定聲明，而聲明表格須送交土地註冊處登記。

14. 以上修訂並不會影響現行管委會委員的委任。經修訂的委員資格和自我申報制度將於條例生效後，即時適用於新委任的管委會委員和再獲委任的現行管委會委員。

業主委任代表

15. 條例訂明，業主可委任代表出席業主會議及在會上投票。然而，條例沒有清楚訂明有關委任代表的規定，令業主之間出現爭議。

16. 我們**建議**在條例中清楚訂明委任代表的規定(包括須在舉行業主會議 24 小時前遞交委託書的絕對期限，以及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。

終止委任經理人

17. 根據公契委任的建築物經理人，條例附表 7 訂明終止委任的機制[2]。對於法團其後委任的經理人，有關管理合約通常訂明管理期限。不過，其後委任的合約經理人有些即使在訂明期限屆滿後，仍拒絕離職，認為法團只可根據附表 7 訂明的機制終止他們的委任。

18. 因此，我們**建議**訂明條例所訂的終止機制，只適用於終止委任根據公契委任的經理人。至於法團其後委任的經理人(包括根據公契

---

[2] 根據條例附表 7 第 7 段，法團可藉份數不少於 50% 的業主通過的決議，終止委任經理人。就此而言，只有擁有份數並支付有關該份數的管理開支(或負有支付有關該份數的管理開支的法律責任)的業主，才有權投票。

委任但獲法團再度委任的經理人)，如欲終止他們的委任，則須遵照管理合約的規定處理。

法團及經理人的採購

19. 條例現時訂明，任何採購項目如其價值超過或相當可能超過100,000 元[3]，或相等於法團每年預算的 20%[4](兩者以較小者為準)，即須以招標承投方式取得。民政事務局局長(局長)根據條例發出的《有關供應、物料及服務的採購及選用事宜守則》也載有同一條文。根據條例，如因任何人以致工作守則未獲遵守，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)，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。

20. 雖然上述有關採購事宜的規定對法團委以法律責任，但法例並無強制性規定必須遵守工作守則。主體法例和工作守則同時訂有同一條文，經常引起爭議，究竟在法律上是否必須遵守訂明的採購規定。為糾正這種不完善的情況及表明政策原意，我們會刪除工作守則內的有關條文，使任何價值超過條例所訂明限額的採購，須根據條例所訂的方式進行。

21. 此外，我們也藉此機會檢討條例中有關採購事宜招標的條文。具體而言，我們**建議**如所採購項目的價值超過 200,000 元，或超過法團每年預算的 20%[5] (兩者以較小者為準)，須以招標方式取得；以及**建議**如招標的價值超過法團每年預算的 20%[6]，則須由法團藉業主大會通過的決議，決定是否接納或拒絕。

22. 此外，我們進一步**建議**除法團外，經理人也須遵守相同的採購規定，如採購的價值達到訂明的限額，便須通過招標程序進行及須經由業主大會決議通過。

23. 上述建議一方面可為業主提供更大保障，但另一方面會削弱法團在工作上的靈活性，尤以在出現緊急情況時為然。因此，我們**建議**

---

[3] 100,000 元或主管當局(民政事務局局長)於憲報刊登公告指明用以取代前者的款額。

[4] 20%或法團藉業主大會通過的決議所批准用以取代前者的百分率。

[5] 或局長於憲報公告指明用以取代前者的款額或百分率。

[6] 或局長於憲報公告中指明用以取代前者的百分率。

容許法團可酌情訂定一份緊急事故清單，所列事故無須按條例規定的程序處理。該份清單必須於業主大會上獲得業主以不可分割業權份數投票並以過半數票通過。

24. 為使法團和經理人能熟悉新規定，我們**建議**新的採購規定在一個刊登於憲報的日期生效。我們認為有關日期訂在條例通過後十二個月，應該足夠。

法團及經理人的財政安排

25. 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。為保障業主的權益，我們有需要加強有關經理人為法團開立戶口的規定。

26. 為可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。經理人必須在大廈的顯眼處展示有關文件的副本，證明已開立有關的獨立銀行戶口。

27. 有關法團及經理人財政安排的其他法例修訂，載於附件 D。

投購第三者風險保險

28. 《2000 年建築物管理（修訂）條例》在條例中增訂一項條文（第 28 條），規定所有法團均須就建築物的公用部分與保險公司訂立第三者風險保單，並須保持有關保單有效。條例這項新條文尚未實施。

29. 為實施這項新條文，我們須訂立規例，以訂明詳細規定。民政事務總署一直通過香港保險業聯會，積極與業界進行商討，以便訂出實施細節。

30. 在建築物管理（第三者風險保險）規例草擬期間，我們注意到須對主體法例作出若干修訂。我們**建議**作出以下的法例修訂—

(a) 增訂一項新條款，明確授權法團可不時以建築物業主代理人的身分，代表建築物的業主投購保險；

(b) 從條例第 28 條中刪除“佔用人”一詞，因為“佔用人”有別於業主，對建築物的公用部分或法團的物業沒有“可保”權益；

(c) 從條例第 28 條中刪除“其各部分”這四個字，因為這些字眼實際上表示除公用部分外，法團還須為建築物所有個別單位投購第三者風險保險[7];

(d) 在條例中授權行政長官會同行政會議訂立規例，以廢止有關法團和業主對第三者承擔法律責任的協議；及

(e) 增訂一項新規定，要求法團通知土地註冊處處長有關與其訂立這類保單的保險公司名稱和保單涵蓋的期間。

31. 2005 年建築物管理（第三者風險保險）規例草案擬稿(載於附件 B)詳細列出強制法團投購第三者風險保險的規定。在 2005 年建築物管理(修訂)條例草案通過後，我們便會再向行政長官會同行政會議提交規例予以通過。至於納入規例擬稿的主要建議，載於附件 E。

32. 為使法團及經理人熟悉新規定和安排投購保險，我們**建議有**關強制購買第三者風險保險的新規定，在一個刊登於憲報的日期生效。我們認為有關日期訂在規例制定十二個月後應該足夠。

33. 鑑於公眾關注強制投購第三者風險保險的建議，以及為方便立法會法案委員會進行討論，我們已把 2005 年建築物管理(第三者風險保險)規例擬稿，連同 2005 年建築物管理(修訂)條例草案於此參考資料摘要內一併付上。

民政事務局局長轉授權力和職責

34. 為方便轉授權力和職責，我們**建議**修訂第 1 章附屬法例 C 關於“公職指定”的條文，讓民政事務局局長將條例授予的權力和職責轉授給其他公職人員。

其他有關大廈管理的問題

對第三者作出賠償的基金

35. 鑑於添喜大廈事件[8]，有人建議從物業差餉或保險費撥出款項，成立類似破產欠薪保障基金的基金，協助物業業主支付賠償金。

---

[7] 不過，我們不會干預個別業主為自己物業投購保險的權利。

[8] 一九九四年，位於香港仔的添喜大廈發生致命意外，法庭在一九九九年裁定涉案六方(其中一方為法團)須負上法律責任，向原告人支付賠償。添喜大廈的大

關於這項建議，我們認為不應動用公帑成立基金，為物業業主清還判決債項。不過，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。為了不延誤本條例草案的制定程序，我們會在日後考慮這項工作。

法團的責任

36. 由於發生了添喜大廈事件，有意見認為，法團的法律責任應像有限公司般訂定限額。不過，有關意見並未考慮到，為保障第三者，根據普通法，對他們的法律責任並無上限。因此，每宗案件都須由法庭考慮，而法庭判定給予受害人的賠償／賠償金，每宗的數額都有所不同。

37. 此外，當任何人成為建築物的業主(即擁有該建築物的不可分割份數)，實際上即對其單位的使用享有專用權，並與該建築物的其他業主共同擁有公用部分。不論有否成立法團，業主均有法律責任妥善管理與其他業主聯權共有的建築物公用部分。成立法定法團的目的，是協助業主選舉代表，而非為了增加或減輕個別業主的法律責任。假如我們就法團的法律責任訂定限額，便會引起一個問題，就是這項安排是否也適用於沒有成立法團的建築物的業主。

38. 在添喜大廈一案中，法庭裁定有償付能力的各方(其中一方是該大廈的法團)須負擔沒有償付能力的各方所未支付的賠償金。這是法庭在考慮有關的普通法原則後所作的決定。目前的爭議關乎如何分擔和解決民事責任，而非如何應用條例。

法團申請貸款的權力

業主(即仍有償付能力的其中一方)已為本身，並代其他五個被告全數付清應繳的賠償。其後，該大業主向法庭提出申請，要求添喜大廈法團負責支付賠償。二零零四年一月，法庭裁定其餘有償付能力的各方，即該大業主及添喜大廈的法團，均須按各自應分擔的責任支付全部賠償金。按其應分擔的責任及所需支付的訴訟費用，添喜大廈法團須支付約 2,500 萬元。由於法團無能力支付判決債項，高等法院在二零零四年十一月八日頒令添喜大廈法團清盤。法團清盤後，添喜大廈的個別業主須就債項負上個人法律責任。

39. 我們就條例的修訂建議進行諮詢工作時，曾包括一項建議，授權法團代表那些下落不明或不負責任的業主，向政府貸款，以進行法定工程。雖然建議的原則普遍獲得支持，但我們在研究落實建議時，遇到巨大困難。當中包括法團行使借款權力的程序、為有關業主而設的上訴機制，以及就有關業主的物業發出押記令，作為政府貸款抵押的機制等。因此，2005 年建築物管理(修訂)條例草案並沒有納入這項建議。

40. 立法會在二零零二年審議《消防安全(建築物)條例》[9](《消防安全條例》)的修訂時，決定暫緩實施《消防安全條例》的修訂條文，直至已修訂《建築物管理條例》，授權法團向政府申請貸款，以支付業主所拖欠或拒交其應分擔的維修工程費用。因此，不把建議納入條例的修訂條例草案，將會影響《消防安全條例》的生效日期。我們會繼續與有關的決策局和部門商討這項建議。

終止委任公契經理人

41. 我們就條例的修訂進行諮詢工作時，曾建議放寬條例現行終止公契經理人的委任的規定(即合計擁有 50%份數的業主)。不過，業界、專業團體及一些業主對建議表示強烈反對。因此，有關建議並未納入 2005 年建築物管理(修訂)條例草案。

在獨立屋宇所組成的屋邨成立法團

42. 有建議要求政府制定條文，使獨立屋宇所組成的屋邨（下稱獨立屋宇屋邨）的業主能成立法團。不過，多層大廈與獨立屋宇屋邨的業權架構及業權性質根本不同，單靠修訂條例並不足以令條例適用於獨立屋宇屋邨。我們須為此制定新法例，而這是一項我們日後會考慮的工作。

強制管理和維修大廈

43. 此外，公眾也認為政府應提出有關強制性管理和維修建築物的方案。在這方面，房屋及規劃地政局局長已宣佈該局會於二零零五年展開有關強制驗樓的公眾諮詢。

---

[9] 《2002 年消防安全(建築物)條例》規定法團和業主改善其建築物的消防裝置及設備。

條例草案

44. 條例草案(載於附件 A)的主要條文如下：

(a) 草案第 4、5、6 及 19 條修訂條例第 3、3A、4 及 40C 條， 廢除條文以消除是否可按照公契委出條例所指的管委會的疑問；指明由誰人主持為委出管委會而召開的業主會議；及就會議法定人數、投票及委任代表等事宜訂定條文。

(b) 草案第 9 條修訂條例第 7 條，規定每名管委會委員聲明他符合資格獲委任為該委員。

(c) 草案第 10 條修訂條例第 12 條，規定土地註冊處處長在法團的登記冊內列入法團與之訂立保單的保險公司的詳情和保單涵蓋的期間。

(d) 草案第 11 條修訂條例第 18 條，賦權法團支付津貼予管委會委員，不論該委員是否主席、副主席、秘書或司庫。

(e) 草案第 13 條修訂條例第 20A 條，規定法團如需取得超過 200,000 元的供應品、貨品或服務，必須以投標方式進行，而任何超過法團每年預算的 20%的投標，須由業主藉決議採納或拒絕。

(f) 草案第 14 條修訂條例第 27 條，規定管委會擬備真實而中肯地反映法團的事務狀況的財務報表，並規定審計財務報表的會計師作出報告，說明他認為財務報表是否妥為擬備。

(g) 草案第 15 條加入新訂的條例第 29A 條，訂明在行使或執行法團權力或職責時真誠地行事的管委會委員，不會招致個人法律責任。

(h) 草案第 20 條修訂條例第 41 條，賦權行政長官會同行政會議訂立規例，以廢止關於法團或大廈業主對第三者的法律責任的協議。

(i) 草案第 23 條修訂條例附表 2，規定委任第一屆管委會委員的決議必須由業主以大多數票通過；訂明並非管委會委員的人不會因獲委任為管委會秘書或司庫而成為管委會委員；及就管委會委員的資格訂定條文。

(j) 草案第 28 條修訂條例附表 7，規定建築物經理人開立和維持一個或多於一個以法團為客戶的獨立戶口，以持有就建築物管理而收到的款項；規定建築物經理人不得訂立某些合約，除非該等合約符合經修訂的條例第 20A 條；並使該附表只適用於終止在建築物公契指明管理該建築物的經理人的委任。

(k) 草案第 33 條修訂《2000 年建築物管理(修訂)條例》(2000 年第 69 號)加入而仍未生效的條例第 28 條，廢除某些對條文的理解引起混淆的詞句，並賦權法團以業主代理人身分就有關大廈的公用部份訂立第三者風險保單。

(l) 草案第 36 條處理根據在緊接條例草案制定前有效的條例第 3(2)(a)條按照公契委出的管委會的過渡性安排。

規例擬稿

45. 規例(載於附件 B)的主要條文如下：

(a) 規例第 3 條訂明保單承保的第三者風險法律責任，須包括法團或業主就第三者身體受損傷或死亡所招致的法律責任，即"訂明法律責任"。此外，該條文也列明保單無須承保的法律責任的類別。

(b) 規例第 4 條訂明每份保單就每宗事故的最低承保額，不得少於 1,000 萬元。

(c) 規例第 5 條規定保險公司須向法團發出保險通告，並規定法團須在建築物的顯眼處展示該通知書。

(d) 規例第 6 條規定保單內參照某些事項而限制保險的條文均屬無效。

(e) 規例第 7 條訂明在二零零五年三月三十一日後由法團或業主與第三者訂立的任何協議，如看來是否定或限制對第三者所負的任何訂明法律責任，均屬無效。

(f) 規例第 8 條訂明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單的保額為上限而須支付的款項。第 9 條列明此規定的例外情況。

(g) 規例第 10 條訂明如法團或業主變為無償還能力，不會影響法團或業主的訂明法律責任。第三者根據《第三者(向保險人索償權利)條例》(第 273 章)提出訴訟的權利也不受影響。

立法程序時間表

46. 立法程序時間表如下－

刊登憲報	二零零五年四月一日
首讀和開始二讀辯論	二零零五年四月二十七日
恢復二讀辯論、委員會審議階段修正案和三讀	另行通知

建議的影響

47. 條例草案對經濟及環境的影響載於附件 F。

48. 建議符合《基本法》，包括有關人權的條文。建議沒有影響現行條例的約束力，對生產力、財政或公務員並沒有任何影響。建議對可持續發展也沒有重大影響。

公眾諮詢

49. 《2000 年建築物管理(修訂)條例》在二零零零年六月通過後，立法會民政事務委員會成立了《建築物管理條例》檢討工作小組委員會(小組委員會)，與當局進一步商討改善條例的建議。二零零三年五月，我們展開廣泛的公眾諮詢工作，就擬議的法例修訂徵詢 18 個區議會、所有法團及業主協會、專業團體及市民大眾的意見。我們收到很多意見，包括來自各有關團體的 1 240 份意見書。我們已在二零零三年十一月向民政事務委員會匯報諮詢的結果。在完成公眾諮詢後，小組委員會曾與當局作進一步討論，並在二零零四年七月就《建築物管理條例》的修訂建議向民政事務委員會提交最後報告。條例草案提出的建議大致獲得民政事務委員會支持。

宣傳安排

50. 我們會在二零零五年四月一日在憲報刊登條例草案擬稿，並在四月二十七日提交立法會審議。我們會發放新聞稿，並安排發言人解答傳媒和公眾的查詢。

背景

51. 私人樓宇的管理工作，是私人物業業主的責任。政府的政策目標，是協助私人物業業主管理和保養他們的物業。我們以條例提供的法律架構，便利法團成立和運作，使建築物管理工作更順暢。為了使業主能更妥善執行建築物管理的工作，民政事務總署也為私人樓宇業主安排支援服務、提供意見和舉辦研習課程。

查詢

52. 有關本參考資料摘要的查詢，可與民政事務總署助理署長張馮泳萍女士（電話 2123-8391）或民政事務總署政務主任區穎恩小姐（電話 2123-8395）聯絡。

民政事務局/民政事務總署
二零零五年三月

《建築物管理條例》

（第 344 章）

2005 年建築物管理(修訂)條例草案

附件

附件 A – 2005 年建築物管理(修訂)條例草案

附件 B – 建築物管理(第三者風險保險)規例

附件 C – 有關委出管理委員會程序的修訂建議

附件 D – 有關業主立案法團和經理人財政安排的修訂建議

附件 E – 建築物管理(第三者風險保險)規例擬稿內的建議

附件 F – 建議的影響

《2005 年建築物管理(修訂)條例草案》

目錄

條次		頁次
	第 1 部	
	導言	
1.	簡稱	1
2.	生效日期	1
	第 2 部	
	修訂《建築物管理條例》	
3.	釋義	1
4.	委出管理委員會	3
5.	向主管當局申請後委出管理委員會	7
6.	向審裁處申請後委出管理委員會	11
7.	會議通知及在會議上的投票	15
8.	第 5 條對根據第 40C 條舉行的會議的適用範圍	15
9.	管理委員會申請註冊成立業主立案法團	15
10.	土地註冊處處長備存法團登記冊	15
11.	法團的職責及權力	16

條次		頁次
12.	基金的設立	16
13.	供應品、貨品及服務	17
14.	法團帳目	17
15.	加入條文	
	29A. 對管理委員會委員的保障	18
16.	釋義	19
17.	成立法團及處理事務的權利	19
18.	主管當局命令委任建築物管理代理人	19
19.	審裁處命令委出管理委員會或委任建築物管理代理人	20
20.	訂立規例的權力	24
21.	公用部分	24
22.	加入附表 1A	
	附表 1A 表格	25
23.	管理委員會組織及工作程序	27
24.	法團會議及其程序	36
25.	擔任管理委員會職位者每人可得最高津貼額	41
26.	每年預算	41

條次		頁次
27.	帳目	41
28.	公契的強制性條款	42
29.	如與公契一致則加入的條款	46
30.	獲豁免屋邨	50
31.	由審裁處聆訊及裁決的指明法律程序	50
32.	業主的百分率的計算	51

第 3 部

修訂《2000 年建築物管理(修訂)條例》

33.	取代條文	51

第 4 部

修訂《公職指定》

34.	修訂附表	52

第 5 部

過渡性條文

35.	釋義	53
36.	按照公契委出的管理委員會	53

條次		頁次
	第 6 部	
	輕微及相應修訂	
	《建築物管理條例》	
37.	釋義	54
38.	委出管理委員會	55
39.	向主管當局申請後委出管理委員會	55
40.	向審裁處申請後委出管理委員會	55
41.	管理委員會的組織及工作程序	56
42.	管理委員會申請註冊成立業主立案法團	56
43.	法團的成立	56
44.	更改名稱	57
45.	法團的一般權力	57
46.	租客代表	57
47.	法團的職責及權力	57
48.	基金的繳款	57
49.	法團帳目	58
50.	管理委員會的解散及管理人的委任	59

條次		頁次
51.	釋義	59
52.	公契的強制性條款	60
53.	如與公契一致則加入的條款	61
54.	成立法團及處理事務的權利	62
55.	管理委員會代替業主委員會	62
56.	審裁處命令委出管理委員會或委任建築物管理代理人	62
57.	隨審裁處命令而委任的建築物管理代理人的權力	63
58.	修訂附表的權力	63
59.	審裁處在建築物管理方面所具有的司法管轄權	63
60.	管理委員會組織及工作程序	64
61.	法團會議及其程序	64
62.	每年預算	65
63.	帳目	65
64.	公契的強制性條款	65
65.	如與公契一致則加入的條款	66
66.	業主的百分率的計算	66

條次 頁次

《土地審裁處規則》

67. 法律程序的展開 66

68. 表格 67

《土地業權條例》

69. 相應修訂 67

本條例草案

旨在

修訂《建築物管理條例》，並就相關及過渡性事宜訂定條文。

由立法會制定。

第 1 部

導言

1. 簡稱

本條例可引稱為《2005 年建築物管理(修訂)條例》。

2. 生效日期

(1) 除第 10、13 及 28(e)條及第 3 部外，本條例自本條例在憲報刊登當日起實施。

(2) 第 10、13 及 28(e)條及第 3 部自民政事務局局長以憲報公告指定的日期起實施。

第 2 部

修訂《建築物管理條例》

3. 釋義

《建築物管理條例》(第 344 章)第 2 條現予修訂 —

(a) 在“建築物”的定義的(c)(ii)段中，廢除“第 II 部”而代以“第 3、3A、4 或 40C 條”；

(b) 在“管理委員會”的定義中，廢除“第 3、3A 或 4 條”而代以“第 3、3A、4 或 40C 條”；

(c) 加入 —

““召集人”(convenor) —

(a) 就根據第 3 條召開的業主會議而言，指第 3(1)(a)或(b)條提述的人或根據第 3(1)(c)條委任的業主；

(b) 就根據第 3A 條召開的業主會議而言，指根據第 3A(1)條指定的業主；

(c) 就根據第 4 條召開的業主會議而言，指根據第 4(1)條指定的業主；或

(d) 就根據第 40C 條召開的業主會議而言，指名列於根據第 40C(1)條作出的命令的業主；

“委員”(member)就某管理委員會而言，指根據附表 2 第 2(1)(a)或 5(2)(a)段委任為該管理委員會委員的人；”。

4. 委出管理委員會

第 3 條現予修訂 —

(a) 廢除第(1)(c)款而代以 —

"(c) 由總共擁有份數不少於 5%的業主委任召開該會議的業主。" ;

(b) 廢除第(2)款而代以 —

"(2) 在根據本條召開的業主會議上，業主可藉符合以下說明的決議，委出管理委員會 —

(a) 由親自投票或委派代表投票的業主以多數票通過；及

(b) 獲總共擁有份數不少於 30%的業主支持。" ;

(c) 加入 —

"(3) 召集人須在業主會議日期至少 14 天前，向每一名業主發出會議通知，而 —

(a) 如召集人是第(1)(a)款提述的人，則亦須向第(1)(b)款提述的人發出會議通知；

(b) 如召集人是第(1)(b)款提述的人，則亦須向第(1)(a)款提述的人發出會議通知；或

(c) 如召集人是根據第(1)(c)款委任的業主，則亦須向第(1)(a)或(b)款提述的人發出會議通知。

(4) 會議通知須指明 —

(a) 會議日期、時間和地點；及

(b) 擬在會議上提出的決議，尤其是委出管理委員會的決議。

(5) 會議通知可藉以下方式發出 —

(a) 就業主而言，可將通知 —

(i) 面交該業主；

(ii) 按該業主最後為人所知的地址郵寄給他；或

(iii) 留在該業主的單位內或放入為該單位而設的信箱內；或

(b) 就第(1)(a)或(b)款提述的人而言，可將通知 —

(i) 面交該人；或

(ii) 按該人最後為人所知的地址郵寄給他。

(6) 召集人亦須在業主會議日期至少 14 天前，在建築物的顯眼處展示會議通知，並在一份選自主管當局為此目的不時指明的報章名單的報章上，刊登該通知。

(7) 根據本條召開的業主會議須由召集人主持。

(8) 根據本條召開的業主會議的法定人數為業主人數的 10%。

(9) 在根據本條召開的業主會議上 —

(a) 除公契(如有的話)另有規定外，業主每擁有一份份數，即有一票；

(b) 業主可親自投票或委派代表投票；

(c) 如有 2 人或多於 2 人是某份數的共同擁有人，則該份數的票 —

(i) 可由共同擁有人共同委任的代表投下；

(ii) 可由共同擁有人所委任的他們當中一人投下；或

(iii) 如沒有根據第(i)或(ii)節作出委任，則可由其中一名共同擁有人親自投下，或由其中一名共同擁有人委任的代表投下；及

(d) 如有 2 人或多於 2 人是某份數的共同擁有人，而有多於一名共同擁有人擬就該份數投票，則只有由在土地註冊處備存的註冊紀錄冊內就該份數而記錄排名最先的共同擁有人所投的票(不論親自投下或委派代表投下)，才視作有效。

(10) 為施行第(9)款 —

(a) 委任代表的文書須符合附表 1A 表格 1 所列的格式， —

(i) 並須由業主簽署；或

(ii) 如業主是法人團體，則須(即使其章程另有規定)蓋上其印章或印戳並由獲該法人團體就此而授權的人簽署；

(b) 委任代表的文書須在會議舉行時間至少 24 小時前送交召集人；及

(c) 在確定是否達到會議法定人數時，按照(a)及(b)段獲委任代表業主投票的代表，須視為出席會議的業主。”。

5. 向主管當局申請後委出管理委員會

第 3A 條現予修訂 —

(a) 在第(1)款中，廢除“(“召集人”(convenor))”；

(b) 在第(3)款中，廢除“根據本條召開的業主會議，可藉業主親自出席或委派代表出席投票而”而代以“在根據本條召開的業主會議上，業主可藉由親自投票或委派代表投票的業主”；

(c) 加入 —

“(3A) 召集人須在業主會議日期至少14天前，向每一名業主及第3(1)(a)或(b)條提述的人發出會議通知。

(3B) 會議通知須指明 —

(a) 會議日期、時間和地點；及

(b) 擬在會議上提出的決議，尤其是委出管理委員會的決議。

(3C) 會議通知可藉以下方式發出 —

(a) 就業主而言，可將通知 —

(i) 面交該業主；

(ii) 按該業主最後為人所知的地址郵寄給他；或

(iii) 留在該業主的單位內或放入為該單位而設的信箱內；或

(b) 就第3(1)(a)或(b)條提述的人而言，可將通知 —

(i) 面交該人；或

(ii) 按該人最後為人所知的地址郵寄給他。

(3D) 召集人亦須在業主會議日期至少14天前，在建築物的顯眼處展示會議通知，並在一份選自主管當局為此目的不時指明的報章名單的報章上，刊登該通知。

(3E) 根據本條召開的業主會議須由召集人主持。

(3F) 根據本條召開的業主會議的法定人數為業主人數的10%。

(3G) 在根據本條召開的業主會議上 —

(a) 除公契(如有的話)另有規定外，業主每擁有一份份數，即有一票；

(b) 業主可親自投票或委派代表投票；

(c) 如有2人或多於2人是某份數的共同擁有人，則該份數的票 —

(i) 可由共同擁有人共同委任的代表投下；

(ii) 可由共同擁有人所委任的他們當中一人投下；或

(iii) 如沒有根據第(i)或(ii)節作出委任，則可由其中一名共同擁有人親自投下，或由其中一名共同擁有人委任的代表投下；及

(d) 如有 2 人或多於 2 人是某份數的共同擁有人，而有多於一名共同擁有人擬就該份數投票，則只有由在土地註冊處備存的註冊紀錄冊內就該份數而記錄排名最先的共同擁有人所投的票(不論親自投下或委派代表投下)，才視作有效。

(3H) 為施行第(3G)款 —

(a) 委任代表的文書須符合附表 1A 表格 1 所列的格式， —

(i) 並須由業主簽署；或

(ii) 如業主是法人團體，則須(即使其章程另有規定)蓋上其印章或印戳並由獲該法人團體就此而授權的人簽署；

(b) 委任代表的文書須在會議舉行時間至少 24 小時前送交召集人；及

(c) 在確定是否達到會議法定人數時，按照(a)及(b)段獲委任代表業主投票的代表，須視為出席會議的業主。”；

(d) 在第(4)款中，廢除“不少於 7 天前，向主管當局送達”而代以“至少 7 天前，向主管當局發出”；

(e) 在第(5)款中，廢除“獲根據第 5(1)(ba)條送達會議通知”而代以“根據第(3A)款獲發給會議通知”。

6. 向審裁處申請後委出管理委員會

第 4 條現予修訂 —

(a) 在第(4)款中，廢除“根據本條召開的業主會議，可藉業主親自出席或委派代表出席投票而”而代以“在根據本條召開的業主會議上，業主可藉由親自投票或委派代表投票的業主”；

(b) 加入 —

“(5) 召集人須在業主會議日期至少 14 天前，向每一名業主及第 3(1)(a)或(b)條提述的人發出會議通知。

(6) 會議通知須指明 —

(a) 會議日期、時間和地點；及

(b) 擬在會議上提出的決議，尤其是委出管理委員會的決議。

(7) 會議通知可藉以下方式發出 —

(a) 就業主而言，可將通知 —

(i) 面交該業主；

(ii) 按該業主最後為人所知的地址郵寄給他；或

(iii) 留在該業主的單位內或放入為該單位而設的信箱內；或

(b) 就第 3(1)(a)或(b)條提述的人而言，可將通知 —

(i) 面交該人；或

(ii) 按該人最後為人所知的地址郵寄給他。

(8) 召集人亦須在業主會議日期至少 14 天前，在建築物的顯眼處展示會議通知，並在一份選自主管當局為此目的不時指明的報章名單的報章上，刊登該通知。

(9) 根據本條召開的業主會議須由召集人主持。

(10) 根據本條召開的業主會議的法定人數為業主人數的 10%。

(11) 在根據本條召開的業主會議上 —

(a) 除公契(如有的話)另有規定外，業主每擁有一份份數，即有一票；

(b) 業主可親自投票或委派代表投票；

(c) 如有 2 人或多於 2 人是某份數的共同擁有人，則該份數的票 —

(i) 可由共同擁有人共同委任的代表投下；

(ii) 可由共同擁有人所委任的他們當中一人投下；或

(iii) 如沒有根據第(i)或(ii)節作出委任，則可由其中一名共同擁有人親自投下，或由其中一名共同擁有人委任的代表投下；及

(d) 如有 2 人或多於 2 人是某份數的共同擁有人，而有多於一名共同擁有人擬就該份數投票，則只有由在土地註冊處備存的註冊紀錄冊內就該份數而記錄排名最先的共同擁有人所投的票(不論親自投下或委派代表投下)，才視作有效。

(12) 為施行第(11)款 —

(a) 委任代表的文書須符合附表 1A 表格 1 所列的格式， —

(i) 並須由業主簽署；或

(ii) 如業主是法人團體，則須(即使其章程另有規定)蓋上其印章或印戳並由獲該法人團體就此而授權的人簽署；

(b) 委任代表的文書須在會議舉行時間至少 24 小時前送交召集人；及

(c) 在確定是否達到會議法定人數時，按照(a)及(b)段獲委任代表業主投票的代表，須視為出席會議的業主。”。

7. 會議通知及在會議上的投票

第 5 條現予廢除。

8. 第 5 條對根據第 40C 條舉行的會議的適用範圍

第 5A 條現予廢除。

9. 管理委員會申請註冊成立業主立案法團

第 7(3)條現予修訂 —

(a) 在(c)段中，廢除“及”；

(b) 在(d)段中 —

(i) 廢除“第 5、5A 或 5B 條”而代以“第 5B 條”；

(ii) 廢除句號而代以“；及”；

(c) 加入 —

“(e) 由每一名根據附表 2 第 2(1)(a)段委任的管理委員會委員聲明他並非該附表第 4(1)(a)或(b)段所描述的人的聲明書，聲明書須符合土地註冊處處長指明的格式。”。

10. 土地註冊處處長備存法團登記冊

第 12(2)條現予修訂，加入 —

“(da) 法團根據第 28 條與之訂立保險單的保險公司的名稱及地址，以及該保險單涵蓋的期間；”。

11. 法團的職責及權力

第 18 條現予修訂 —

(a) 在第(2)(aa)款中 —

(i) 廢除“第(3)款以及”；

(ii) 廢除“按照附表 2 委任的主席、副主席(如有的話)、秘書、司庫及其他擔任管理委員會職位的人”而代以“管理委員會委員”；

(b) 在第(3)款中 —

(i) 廢除“任何人”而代以“為免生疑問，現宣布：任何管理委員會委員”；

(ii) 廢除“該人”而代以“他”；

(c) 在第(4)款中，廢除“在其他情況下有權收取本條所訂津貼的人”而代以“有權收取第(2)(aa)款所指的津貼的管理委員會委員”。

12. 基金的設立

第 20 條現予修訂 —

(a) 在第(3)款中，在“開立”之後加入“和維持”；

(b) 在第(4)款中，在“開立”之後加入“和維持”。

13. 供應品、貨品及服務

第 20A 條現予修訂 —

(a) 在第(2)款中 —

(i) 在(a)段中，廢除“$100,000”而代以“$200,000”；

(ii) 在(b)段中，廢除“法團藉業主大會通過的決議所批准”而代以“主管當局於憲報刊登公告指明”；

(iii) 在“取得”之後加入“，但如有關供應品、貨品或服務在已於法團業主大會上通過的業主決議所指明的緊急事宜清單的範圍內，則屬例外”；

(b) 加入 —

“(2A) 如任何供應品、貨品或服務根據第(2)(b)款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。”。

14. 法團帳目

第 27 條現予修訂 —

(a) 在第(1)款中，廢除“收支表及資產負債表，兩者均須”而代以“財務報表，該報表須”；

(b) 在緊接第(1)款之後加入 —

“(1AA) 第(1)款提述的財務報表須包括 —

(a) 收支表，而該表須真實而中肯地反映該法團在該表所關乎的期間內的財務往來；及

(b) 資產負債表，而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。”；

(c) 在第(1A)款中 —

(i) 廢除“收支表及資產負債表，”而代以“財務報表，”；

(ii) 廢除“該收支表及資產負債表是否中肯地反映該法團在該期間內的財務往來情況，及在該期間結束時該法團的財務狀況，”而代以“他認為該財務報表是否妥為擬備，以真實而中肯地反映該法團在收支表所關乎的期間內的財務往來及該法團在收支表的結算日期當日的財務狀況，”。

15. 加入條文

在第 IV 部中加入 —

“29A. 對管理委員會委員的保障

(1) 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 —

(a) 在行使或本意是行使本條例授予法團的權力時；或

(b) 在執行或本意是執行本條例委以法團的職責時，

所作出的作為或造成的錯失，承擔個人法律責任。

(2) 第(1)款授予管理委員會委員的保障，不影響法團須為有關作為或錯失而承擔的法律責任。”。

16. 釋義

第 34D(1)條現予修訂 —

(a) 廢除“經理人”的定義而代以 —

““經理人”(manager)就建築物而言，指公契經理人或當其時為執行公契而管理該建築物的任何其他人；”；

(b) 加入 —

““公契經理人”(DMC manager)就建築物而言，指公契指明管理該建築物的人；”。

17. 成立法團及處理事務的權利

第 34J(4)條現予修訂 —

(a) 在(a)段中，廢除“第 II 部”而代以“第 3、3A、4 或 40C 條”；

(b) 在(b)段中，廢除“經理人”而代以“公契經理人”。

18. 主管當局命令委任建築物管理代理人

第 40B(3)條現予廢除，代以 —

“(3)　為施行本條及第 40C 條，任何人如名列於主管當局不時編製並在憲報上刊登的從事建築物管理業務的人的名單，則有資格獲委任為建築物管理代理人。”。

19.　審裁處命令委出管理委員會或委任建築物管理代理人

第 40C 條現予修訂 —

(a)　廢除第(3)款而代以 —

“(3)　在根據本條召開的業主會議上，業主可藉由親自投票或委派代表投票的業主以多數票通過的決議 —

(a)　委出管理委員會；或

(b)　(如沒有委出管理委員會)委任建築物管理代理人。”；

(b)　加入 —

“(3A)　如在業主會議上沒有委出管理委員會或委任建築物管理代理人，則召集人可直接委任建築物管理代理人。”；

(c)　廢除第(4)款而代以 —

“(4)　召集人須在業主會議日期至少 14 天前，向每一名業主及第 3(1)(a)或(b)條提述的人發出會議通知。”；

(d)　加入 —

“(5)　會議通知須指明 —

(a) 會議日期、時間和地點；及

(b) 擬在會議上提出的決議，尤其是委出管理委員會的決議及委任建築物管理代理人的決議。

(6) 會議通知可藉以下方式發出 —

(a) 就業主而言，可將通知 —

(i) 面交該業主；

(ii) 按該業主最後為人所知的地址郵寄給他；或

(iii) 留在該業主的單位內或放入為該單位而設的信箱內；或

(b) 就第 3(1)(a)或(b)條提述的人而言，可將通知 —

(i) 面交該人；或

(ii) 按該人最後為人所知的地址郵寄給他。

(7) 召集人亦須在業主會議日期至少 14 天前，在建築物的顯眼處展示會議通知，並在一份選自主管當局為此目的不時指明的報章名單的報章上，刊登該通知。

(8) 根據本條召開的業主會議須由召集人主持。

(9) 根據本條召開的業主會議的法定人數為業主人數的 10%。

(10) 在根據本條召開的業主會議上 —

(a) 每名業主有一票；

(b) 業主可親自投票或委派代表投票；

(c) 就共同擁有人而言，該票 —

(i) 可由共同擁有人共同委任的代表投下；

(ii) 可由共同擁有人所委任的他們當中一人投下；或

(iii) 如沒有根據第(i)或(ii)節作出委任，則可由其中一名共同擁有人親自投下，或由其中一名共同擁有人委任的代表投下；及

(d) 就共同擁有人而言，如有多於一名共同擁有人擬投票，則只有由在土地註冊處備存的註冊紀錄冊內記錄排名最先的共同擁有人所投的票(不論親自投下或委派代表投下)，才視作有效。

(11) 為施行第(10)款 —

(a) 委任代表的文書須符合附表 1A 表格 1 所列的格式， —

(i) 並須由業主簽署；或

(ii) 如業主是法人團體，則須(即使其章程另有規定)蓋上其印章或印戳並由獲該法人團體就此而授權的人簽署；

(b) 委任代表的文書須在會議舉行時間至少 24 小時前送交召集人；及

(c) 在確定是否達到會議法定人數時，按照(a)及(b)段獲委任代表業主投票的代表，須視為出席會議的業主。”。

20. 訂立規例的權力

第 41(ca)條現予修訂 —

(a) 在第(vi)節中，廢除“解散”而代以“清盤”；

(b) 加入 —

“(xi) 廢止在 2005 年 3 月 31 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；”。

21. 公用部分

附表 1 現予修訂 —

(a) 廢除“FIRST SCHEDULE”而代以“SCHEDULE 1”；

(b) 廢除“[第 2 條]”而代以“[第 2 及 42 條]”。

22. 加入附表 1A

現加入 —

“附表 1A　　[第 3、3A、4、40C 及 42 條及附表 3 及 8]

表格

表格 1

就根據《建築物管理條例》(第 344 章)第 3、3A、4 或 40C 條或附表 8 第 8 段召開的業主會議委任代表的文書

……(建築物名稱)業主會議

本人/我們……，

為……(建築物地址及單位)

的業主，現委任……

*[如他未能出席，則委任……]

為本人/我們的代表，出席於……年……月……日舉行的……

……(建築物名稱)業主會議*[及任何延會]並代表本人/我們投票。

年　　月　　日。

(簽署)

*刪去不適用者。

表格 2

就根據《建築物管理條例》(第 344 章)附表 3 第 1 段
召開的法團會議委任代表的文書

……(建築物名稱)業主立案法團

本人/我們……，

為……(建築物地址及單位)

的業主，現委任……

*[如他未能出席，則委任……]

為本人/我們的代表，出席於……年……月……日舉行的……

……(建築物名稱)業主立案法團的[*業主大會/業主周年

大會]*[及任何延會]並代表本人/我們投票。

年　　月　　日。

(簽署)

*刪去不適用者。”。

23. 管理委員會組織及工作程序

附表 2 現予修訂 —

(a) 廢除“SECOND SCHEDULE”而代以“SCHEDULE 2”；

(b) 廢除“[第 6 及 42 條]”而代以“[第 2、6、7、14、34K 及 42 條及附表 3]”；

(c) 在第 1 段中 —

(i) 廢除(a)節而代以 —

“(a) 須達以下人數 —

(i) (如建築物的單位不多於 50 個)不少於 3 人；

(ii) (如建築物的單位多於 50 個但不多於 100 個)不少於 7 人；或

(iii) (如建築物的單位多於 100 個)不少於 9 人；及”；

(ii) 廢除(b)及(c)節；

(d) 在第 2 段中 —

(i) 廢除第(1)節而代以 —

“(1) 除第(2)節另有規定外，在根據第 3、3A、4 或 40C 條召開的業主會議上，在委出管理委員會後，業主須藉由親自投票或委派代表投票的業主以多數票通過的決議 —

(a) 從業主當中委任管理委員會委員；

(b) 從管理委員會委員當中委任一人為管理委員會主席；

(c) 委任一人(不論他是否管理委員會委員)為管理委員會秘書；及

(d) 委任一人(不論他是否管理委員會委員)為管理委員會司庫，

業主並可藉由親自投票或委派代表投票的業主以多數票通過的決議，從管理委員會委員當中委任一人為管理委員會副主席。”；

(ii) 加入 —

“(3) 任何並非根據第(1)(a)節獲委任為管理委員會委員的人，並不憑藉他根據第(1)(c)或(d)節獲委任為管理委員會秘書或司庫(視屬何情況而定)而成為管理委員會委員。

(4) 為在根據第 3、3A、4 或 40C 條召開的業主會議上根據第(1)節委任管理委員會委員、主席、副主席(如適用的話)、秘書及司庫的目的 —

(a) 如會議根據第 3 條召開，則第 3(8)、(9)及(10)條的條文適用，一如該等條文為根據第 3 條委出管理委員會的目的而適用；

(b) 如會議根據第 3A 條召開，則第 3A(3F)、(3G)及(3H)條的條文適用，一如該等條文為根據第 3A 條委出管理委員會的目的而適用；

(c) 如會議根據第 4 條召開，則第 4(10)、(11)及(12)條的條文適用，一如該等條文為根據第 4 條委出管理委員會的目的而適用；或

(d) 如會議根據第40C條召開，則第40C(9)、(10)及(11)條的條文適用，一如該等條文為根據第40C條委出管理委員會的目的而適用。”；

(e) 在第3段中，廢除在“另有規定外，”之後的所有字句而代以“根據第2(1)(a)段委任的管理委員會委員須擔任該職位，直至新一屆管理委員會委員根據第5(2)(a)段獲委任為止。”；

(f) 在第4段中 —

(i) 廢除第(1)節而代以 —

“(1) 就第2(1)(a)及5(2)(a)段而言，下述的人無資格獲委任為管理委員會委員 —

(a) 在擬獲委任時未獲解除破產的破產人，或曾於過去5年內在沒有向債權人全數償還債務的情況下獲解除破產或與其債權人達成《破產條例》(第6章)所指的自願安排的人；

(b) 曾於過去 5 年內被裁定犯某罪行，並就該罪行被判處為期超過 3 個月而又不得選擇以罰款代替的監禁(不論是否獲得緩刑)的人。”；

(ii) 在第(2)(e)節中，廢除“，或按照公契(如有的話)規定不再具有委員會委員的資格(視屬何情況而定)”；

(iii) 加入 —

“(3) 每一名根據第 5(2)(a)段獲委任的管理委員會委員須在獲委任後的 14 天內，向管理委員會秘書送交一份符合土地註冊處處長指明的格式的聲明書，說明他並非第(1)(a)或(b)節所描述的人。

(4) 除第(6)節另有規定外，如在第 7(3)(e)條或第(3)節提述的聲明書中所述的任何事宜有所改變，作出該聲明書的人須在該項改變發生後的 14 天內，向管理委員會秘書送交另一份符合土地註冊處處長指明的格式的聲明書，說明該項改變的詳情。

(5) 管理委員會秘書須在憑藉第(3)或(4)節收到聲明書後的 28 天內，將該聲明書送交土地註冊處處長。

(6) 如第(4)節提述的人是管理委員會秘書，該人須在有關改變發生後的 28 天內，向土地註冊處處長送交一份符合土地註冊處處長指明的格式的聲明書，說明該項改變的詳情。”；

(g) 在第 5 段中 —

(i) 在第(1)節中，廢除“業主周年大會上，管理委員會的所有委員均須退職，但以租客代表身分而根據第 2(2)段當作為獲委任的委員(如有的話)除外。”而代以 —

“業主周年大會上，以下的人均須卸任 —

(a) 管理委員會所有委員(但以租客代表身分根據第 2(2)段當作獲委任的委員(如有的話)除外)；

(b) (如管理委員會秘書並非管理委員會委員)管理委員會秘書；及

(c) (如管理委員會司庫並非管理委員會委員)管理委員會司庫。”；

(ii) 廢除第(2)節而代以 —

“(2)　除第(2A)節另有規定外，在管理委員會委員根據第(1)節卸任的法團業主周年大會上，業主須 —

(a)　從業主當中委任新一屆管理委員會委員；

(b)　從新一屆管理委員會委員當中委任一人為新一屆管理委員會主席；

(c)　委任一人(不論他是否新一屆管理委員會委員)為新一屆管理委員會秘書；及

(d)　委任一人(不論他是否新一屆管理委員會委員)為新一屆管理委員會司庫，

業主並可從新一屆管理委員會委員當中委任一人為新一屆管理委員會副主席。”；

(iii)　加入 —

“(2A)　根據第 15(1)條委任的租客代表，當作由業主委任為新一屆管理委員會委員。”；

(iv)　加入 —

“(4) 任何並非根據第(2)(a)節獲委任為新一屆管理委員會委員的人，並不憑藉他根據第(2)(c)或(d)節獲委任為新一屆管理委員會秘書或司庫(視屬何情況而定)而成為新一屆管理委員會委員。”；

(h) 在第 8 段中 —

(i) 廢除第(2)節而代以 —

“(2) 秘書須在管理委員會會議日期至少 7 天前，向每一名管理委員會委員發出會議通知。”；

(ii) 在緊接第(2)節之後加入 —

“(2AA) 會議通知須指明 —

(a) 會議日期、時間和地點；及

(b) 擬在會議上提出的決議(如有的話)。”；

(iii) 在第(2A)節中 —

(A) 廢除“第(2)節規定送達的通知，可用以下方式實行送達”而代以“會議通知可藉以下方式發出”；

(B) 在(a)分節中，廢除“personally upon”而代以“by delivering it personally to”；

(C) 在(b)分節中，廢除“by post addressed to”而代以“by sending it by post to”；

(D) 在(c)分節中 —

(I) 廢除“將通知”；

(II) 廢除“他的信箱”而代以“為該單位而設的信箱”；

(iv) 在第(3)節中，廢除“將此決議的副本一份，以及管理委員會其後影響及此事的決議的副本一份，按第(2A)(a)、(b)或(c)節所提述的方法送達管理委員會的每名委員”而代以“藉第(2A)(a)、(b)或(c)節提述的方式，向每一名管理委員會委員發出該決議的文本，及影響此事的管理委員會其後決議的文本”；

(i) 加入 —

“10A. (1) 管理委員會須將按照第 10(4A)段核證的會議紀錄保存一段由法團決定的不少於 6 年的期間。

(2) 如租客代表、業主、已登記承按人或任何由業主或已登記承按人就此而以書面妥為授權的人，以書面要求法團向他提供按照第 10(4A)段核證的會議紀錄的副本，則秘書在收取管理委員會釐定的合理的複印費後，須將副本提供給該人。”；

(j) 在第 11(1)段中，廢除“即使公契有用意相反的條文，”。

24. 法團會議及其程序

附表 3 現予修訂 —

(a) 廢除“THIRD SCHEDULE”而代以“SCHEDULE 3”；

(b) 廢除“[第 8(5)及 42 條]”而代以“[第 8、10、27、30、34D 及 42 條及附表 2 及 11]”；

(c) 在第 2 段中 —

(i) 廢除第(1)節而代以 —

“(1) 管理委員會秘書須在法團會議日期至少 14 天前，向每一名業主及租客代表(如有的話)發出會議通知。”；

(ii) 在緊接第(1)節之後加入 —

“(1AA) 會議通知須指明 —

(a) 會議日期、時間和地點；及

(b) 擬在會議上提出的決議(如有的話)或其他擬在會議上討論的事宜。”；

(iii) 在第(1A)節中 —

(A) 廢除“第(1)節規定送達的通知，可用下述方式實行送達”而代以“會議通知可藉以下方式發出”；

(B) 在(a)分節中，廢除“personally upon”而代以“by delivering it personally to”；

(C) 在(b)分節中，廢除“by post addressed to”而代以“by sending it by post to”；

(D) 廢除(c)分節而代以 —

“(c) 留在業主或租客代表(如有的話)的單位內或放入為該單位而設的信箱內。”；

(iv) 廢除第(2)節；

(d) 在第 3 段中 —

(i) 廢除第(1)節而代以 —

“(1) 法團會議須由以下的人主持 —

(a) 管理委員會主席；

(b) (如管理委員會主席缺席)管理委員會副主席(如有的話)；或

(c) (如管理委員會主席及副主席(如有的話)均缺席)出席會議的業主所委任的他們當中一人。”；

(ii) 廢除第(2)節；

(iii) 在第(3)節中，廢除“業主投票表決，”而代以“親自投票或委派代表投票的業主”；

(iv) 在第(5)節中 —

(A) 在(a)分節中，廢除“業主按所擁有的份數投票，每份一票，但須符合在土地註冊處註冊的文書及第(6)節的條文”而代以“除公契(如有的話)另有規定外，並在不抵觸第(6)節的情況下，業主每擁有一份份數，即有一票”；

(B) 廢除(b)分節而代以 —

“(b) 如有 2 人或多於 2 人是某份數的共同擁有人，則該份數的票 —

(i) 可由共同擁有人共同委任的代表投下；

(ii) 可由共同擁有人所委任的他們當中一人投下；或

(iii) 如沒有根據第(i)或(ii)小分節作出委任，則可由其中一名共同擁有人親自投下，或由其中一名共同擁有人委任的代表投下。”；

(C) 加入 —

“(c) 如有 2 人或多於 2 人是某份數的共同擁有人，而有多於一名共同擁有人擬就該份數投票，則只有由在土地註冊處備存的註冊紀錄冊內就該份數而記錄排名最先的共同擁有人所投的票(不論親自投下或委派代表投下)，才視作有效。”；

(v) 在第(7)節中，廢除“送達”而代以“發給”；

(e) 在第 4 段中 —

(i) 廢除第(1)節而代以 —

“(1) 在法團會議上，業主可親自投票或委派代表投票。”；

(ii) 在第(2)節中，廢除“，須由業主簽署；如業主乃法人團體，則須蓋上其印章。”而代以 —

“須符合附表 1A 表格 2 所列的格式， —

(a) 並須由業主簽署；或

(b) 如業主是法人團體，則須(即使其章程另有規定)蓋上其印章或印戳並由獲該法人團體就此而授權的人簽署。”；

(iii) 廢除第(3)節而代以 —

“(3) 委任代表的文書須在會議舉行時間至少 24 小時前送交管理委員會秘書。”；

(f) 加入 —

“6A. (1) 管理委員會須將按照第 6(2)段核證的會議紀錄保存一段由法團決定的不少於 6 年的期間。

(2) 如租客代表、業主、已登記承按人或任何由業主或已登記承按人就此而以書面妥為授權的人，以書面要求法團向他提供按照第 6(2)段核證的會議紀錄的副本，則秘書在收取管理委員會釐定的合理的複印費後，須將副本提供給該人。”。

25. 擔任管理委員會職位者每人可得最高津貼額

附表 4 現予修訂 —

(a) 廢除“FOURTH SCHEDULE”而代以“SCHEDULE 4”；

(b) 在標題中，廢除“擔任管理委員會職位者每人”而代以“每一名管理委員會委員”；

(c) 廢除“[第 18(2)及 42 條]”而代以“[第 18 及 42 條]”。

26. 每年預算

附表 5 現予修訂 —

(a) 廢除“FIFTH SCHEDULE”而代以“SCHEDULE 5”；

(b) 廢除“[第 21(4)及(5)及 42 條]”而代以“[第 21 及 42 條]”。

27. 帳目

附表 6 現予修訂 —

(a) 廢除“SIXTH SCHEDULE”而代以“SCHEDULE 6”；

(b) 廢除“[第 27(4)及(5)及 42 條]”而代以“[第 27 及 42 條]”；

(c) 在第 3(a)段中 —

(i) 廢除“收支表及資產負債表”而代以“財務報表及(如適用的話)會計師報告”；

(ii) 廢除“第 27(1)條”而代以“第 27 條”。

28. 公契的強制性條款

附表 7 現予修訂 —

(a) 廢除“SEVENTH SCHEDULE”而代以“SCHEDULE 7”；

(b) 在第 2(2)段中 —

(i) 在“收支概算表”之後加入“及資產負債表”；

(ii) 廢除“其副本”而代以“該概算表及資產負債表的副本”；

(b) 在第 3 段中 —

(i) 在標題中，在“**開立**”之後加入“**和維持**”；

(ii) 在第(1)節中，在“開立”之後加入“和維持”；

(iii) 加入 —

“(1A) 在不損害第(1)節的一般性的原則下，如有法團，則經理人須開立和維持一個或多於一個獨立而有利息的戶口，以持有他就建築物的管理而從法團或代法團收到的款項，而每一個該等戶口均須指定為信託戶口或客戶戶口。

(1B) 經理人須在建築物的顯眼處，展示一份臚列根據第(1)或(1A)節開立和維持的戶口的證明的文件。”；

(iv) 在第(2)節中，廢除“根據第(1)節開立的戶口”而代以“根據第(1)節或(如有法團)第(1A)節開立和維持的戶口”；

(d) 在第 4 段中 —

(i) 在第(3)節中，在“開立”之後加入“和維持”；

(ii) 加入 —

“(3A) 在不損害第(3)節的一般性的原則下，如有法團，則經理人須開立和維持一個或多於一個獨立而有利息的戶口，以持有他就特別基金而從法團或代法團收到的款項，而每一個該等戶口均須指定為信託戶口或客戶戶口。

(3B) 經理人須在建築物的顯眼處，展示一份臚列根據第(3)或(3A)節開立和維持的戶口的證明的文件。”；

(iii) 在第(4)節中，廢除“根據第(3)節開立的戶口”而代以“根據第(3)節或(如有法團)第(3A)節開立和維持的戶口”；

(e) 廢除第 5 段而代以 —

“5. **經理人訂立合約**

(1) 如任何供應品、貨品或服務根據第 20A(2)(a)條須以招標承投方式取得，除非為取得該等供應品、貨品或服務而訂立的合約符合第 20A(3)條提述的、與取得及招標程序有關的工作守則所指明的標準及準則，否則經理人不得訂立該合約。

(2) 如任何供應品、貨品或服務根據第 20A(2)(b)條須以招標承投方式取得，除非為取得該等供應品、貨品或服務而訂立的合約符合第 20A(2A)條的規定，並符合第 20A(3)條提述的、與取得及招標程序有關的工作守則所指明的標準及準則，否則經理人不得訂立該合約。”；

(f) 在第 6 段中 —

(i) 在第(1)(b)節中，廢除“送達”而代以“發出”；

(ii) 在第(2)節中 —

(A) 廢除“根據本段向任何業主送達通知，可用以下方式實行送達”而代以“第(1)(b)節提述的通知可藉以下方式發出”；

(B) 在(a)分節中，廢除“personally upon”而代以“by delivering it personally to”；

(C) 在(b)分節中，廢除“by post addressed to”而代以“by sending it by post to”；

(D) 在(c)分節中 —

(I) 廢除“將通知”；

(II) 廢除“他的信箱”而代以“為該單位而設的信箱”；

(g) 在第 7 段中 —

(i) 在標題中，廢除“**經理人**”而代以“**公契經理人**”；

(ii) 在第(1)節中 —

(A) 廢除“(5)及”；

(B) 廢除“通知經理人終止其委任”而代以“發出通知終止公契經理人的委任”；

(iii) 在第(2)節中 —

(A) 在(b)分節中，廢除“經理人”而代以“公契經理人”；

(B) 在(c)分節中，廢除“經理人”而代以“公契經理人”；

(C) 在(d)分節中，廢除“決議日期後不多於 14 天送達經理人”而代以“會議日期後 14 天內向公契經理人發出”；

(iv) 在第(3)節中 —

(A) 廢除“第(2)(d)節規定送達的通知及決議副本，可用以下方式實行送達”而代以“第(2)(d)節提述的通知及決議副本可藉以下方式發出”；

(B) 在(a)分節中，廢除“經理人”而代以“公契經理人”；

(C) 在(b)分節中 —

(I) 廢除“經理人”而代以“公契經理人”；

(II) 廢除“；或”而代以句號；

(D) 廢除(c)分節；

(v) 在第(4)節中，廢除“可以終止經理人委任”而代以“在合約中可以終止並非公契經理人的經理人的委任”；

(vi) 廢除第(5)節；

(vii) 在第(6)節中，廢除“終止經理人的委任”而代以“終止公契經理人的委任”。

29. 如與公契一致則加入的條款

附表 8 現予修訂 —

(a) 廢除“EIGHTH SCHEDULE”而代以“SCHEDULE 8”；

(b) 廢除“[第 34D、34F 及 42 條]”而代以“[第 34D、34F 及 42 條及附表 11]；

(c) 廢除第 2 段而代以 —

“2. 召開業主委員會會議的人須在會議日期至少 7 天前，向每一名業主委員會委員發出會議通知。”；

(d) 加入 —

“2A. 第 2 段提述的會議通知須指明 —

(a) 會議日期、時間和地點；及

(b) 擬在會議上提出的決議(如有的話)。”；

(e) 在第 3 段中 —

(i) 廢除“第 2 段規定送達的通知，可用以下方式實行送達”而代以“第 2 段提述的會議通知可藉以下方式發出”；

(ii) 在(a)節中，廢除“personally upon”而代以“by delivering it personally to”；

(iii) 在(b)節中，廢除“by post addressed to”而代以“by sending it by post to”；

(iv) 在(c)節中 —

(A) 廢除“將通知”；

(B) 廢除“他的信箱”而代以“為該單位而設的信箱”；

(f) 廢除第 9 段而代以 —

“9. 召開業主會議的人須在會議日期至少14天前，向每一名業主發出會議通知。”；

(g) 加入 —

“9A. 第9段提述的會議通知須指明 —

(a) 會議日期、時間和地點；及

(b) 擬在會議上提出的決議(如有的話)。”；

(h) 在第10段中 —

(i) 廢除“第9段規定送達的通知，可用以下方式實行送達”而代以“第9段提述的會議通知可藉以下方式發出”；

(ii) 在(a)節中，廢除“personally upon”而代以“by delivering it personally to”；

(iii) 在(b)節中，廢除“by post addressed to”而代以“by sending it by post to”；

(iv) 在(c)節中 —

(A) 廢除“將通知”；

(B) 廢除“他的信箱”而代以“為該單位而設的信箱”；

(i) 在第13段中 —

(i) 廢除(a)、(b)及(c)節而代以 —

"(a) 業主每擁有一份份數，即有一票；

(b) 業主可親自投票或委派代表投票；

(c) 如有 2 人或多於 2 人是某份數的共同擁有人，則該份數的票 —

(i) 可由共同擁有人共同委任的代表投下；

(ii) 可由共同擁有人所委任的他們當中一人投下；或

(iii) 如沒有根據第(i)或(ii)分節作出委任，則可由其中一名共同擁有人親自投下，或由其中一名共同擁有人委任的代表投下；"；

(ii) 加入 —

"(ca) 如有 2 人或多於 2 人是某份數的共同擁有人，而有多於一名共同擁有人擬就該份數投票，則只有由在土地註冊處備存的註冊紀錄冊內就該份數而記錄排名最先的共同擁有人所投的票(不論親自投下或委派代表投下)，才視作有效；及"；

(j) 在第 14 段中 —

(i) 在第(1)節中，廢除“，須由業主簽署；如業主乃法人團體，則須蓋上其印章。”而代以 —

“須符合附表 1A 表格 1 所列的格式， —

(a) 並須由業主簽署；或

(b) 如業主是法人團體，則須(即使其章程另有規定)蓋上其印章或印戳並由獲該法人團體就此而授權的人簽署。”；

(ii) 在第(2)節中，廢除“在該代表擬出席投票的會議舉行前 24 小時或主席許可的較短時間內，”而代以“在會議舉行時間至少 24 小時前”。

30. 獲豁免屋邨

附表 9 現予修訂，廢除“NINTH SCHEDULE”而代以“SCHEDULE 9”。

31. 由審裁處聆訊及裁決的指明法律程序

附表 10 現予修訂，廢除“TENTH SCHEDULE”而代以“SCHEDULE 10”。

32. 業主的百分率的計算

附表 11 現予修訂 —

(a) 廢除“[第 5B 條]”而代以“[第 5B 及 42 條]”；

(b) 在(a)段中，廢除“第 40C(3)條及”而代以“第 3(8)、3A(3F)、4(10)及 40C(9)條、”。

第 3 部

修訂《2000 年建築物管理(修訂)條例》

33. 取代條文

《2000 年建築物管理(修訂)條例》(2000 年第 69 號)第 12 條現予修訂，在新訂的第 28 條中 —

(a) 在第(1)款中 —

(i) 廢除“佔用人及”；

(ii) 廢除“該建築物及其各部分(包括公用部分及該法團的財產)”而代以“該建築物的公用部分及該法團的財產”；

(b) 加入 —

“(1A) 為施行第(1)款，法團有權以建築物的業主的代理人的身分與保險公司訂立保險單。”；

(c) 在第(3)款中，廢除“佔用人及”；

(d) 在第(5)款中 —

(i) 在“司庫”之前加入“管理委員會”；

(ii) 廢除“副本費”而代以“複印費”；

(e) 在第(6)款中，在“司庫”之前加入“管理委員會”；

(f) 加入 —

“(6A) 管理委員會秘書須在法團訂立保險單後的 28 天內，按土地註冊處處長指明的格式，將保險公司的名稱及地址以及該保險單涵蓋的期間，通知土地註冊處處長。”。

第 4 部

修訂《公職指定》

34. 修訂附表

《公職指定》(第 1 章，附屬法例 C)的附表現予修訂，加入 —

“民政事務局局長 建築物管理條例 (第 344 章)。”。

第 5 部

過渡性條文

35. 釋義

在本部中 —

“生效日期”(commencement date)指本部開始實施的日期；

“未經修訂條例”(pre-amended Ordinance)指在緊接生效日期前有效的《建築物管理條例》(第 344 章)；

“法團”(corporation)具有未經修訂條例第 2 條給予該詞的涵義；

“過渡期”(transitional period)指在生效日期後的一段 4 年的期間；

“管理委員會”(management committee)指根據未經修訂條例第 3、3A、4 或 40C 條委出的管理委員會。

36. 按照公契委出的管理委員會

(1) 本條適用於根據未經修訂條例第 3(2)(a)條按照公契委出，並在緊接生效日期前存在的某法團的管理委員會。

(2) 除第(3)款另有規定外，在過渡期內，本條例第 23 條對未經修訂條例附表 2 作出的修訂，並不影響本條適用的管理委員會的組織及工作程序，而未經修訂條例附表 2 繼續就該管理委員會的組織及工作程序具有效力，猶如本條例第 23 條沒有制定一樣。

(3) 在以下情況下，第(2)款不再就本條適用的管理委員會的組織及工作程序具有效力 —

(a) 有關法團在過渡期內，藉在一次業主周年大會上通過的決議，決定經本條例第 23 條修訂的《建築物管理條例》(第 344 章)附表 2 就該管理委員會的組織及工作程序具有效力；或

(b) (如在過渡期內沒有通過(a)段提述的決議)過渡期屆滿，

而在第(2)款如此不再具有效力後，經本條例第 23 條修訂的《建築物管理條例》(第 344 章)附表 2 據此就該管理委員會的組織及工作程序具有效力。

第 6 部

輕微及相應修訂

《建築物管理條例》

37. 釋義

《建築物管理條例》(第 344 章)第 2 條現予修訂 —

(a) 在“common parts”的定義的(b)段中，廢除“the First Schedule”而代以“Schedule 1”；

(b) 在“exempt estate”的定義的(a)段中，廢除“the Ninth Schedule”而代以“Schedule 9”；

(c) 在“建築物”的定義的(c)(ii)段中，廢除兩度出現的“委任”而代以“委出”；

(d) 在“管理委員會”的定義中，廢除“委任”而代以“委出”。

38. 委出管理委員會

第 3(1)條現予修訂，廢除“委任”而代以“委出”。

39. 向主管當局申請後委出管理委員會

第 3A 條現予修訂 —

(a) 在第(1)款中 —

(i) 在“擁有”之前加入“總共”；

(ii) 廢除“委任”而代以“委出”；

(b) 在第(3)款中，廢除“委任”而代以“委出”；

(c) 在第(4)款中，廢除“委任”而代以“委出”；

(d) 在第(5)款中 —

(i) 在(a)段中，在“擁有”之前加入“總共”；

(ii) 在(b)段中，在“擁有”之前加入“總共”。

40. 向審裁處申請後委出管理委員會

第 4 條現予修訂 —

(a) 在第(1)款中 —

(i) 在(a)段中，在“擁有”之前加入“總共”；

(ii) 廢除“委任”而代以“委出”；

(b) 在第(4)款中，廢除“委任”而代以“委出”。

41. 管理委員會的組織及工作程序

第 6 條現予修訂，廢除“The Second Schedule”而代以“Schedule 2”。

42. 管理委員會申請註冊成立業主立案法團

第 7 條現予修訂 —

(a) 在第(1)款中 —

(i) 廢除“委任的”而代以“委出的”；

(ii) 廢除“獲委任”而代以“委出”；

(b) 在第(2)款中，廢除“採用土地註冊處處長所指明的格式”而代以“符合土地註冊處處長指明的格式”；

(c) 在第(3)款中 —

(i) 在(c)段中，廢除“委任”而代以“委出”；

(ii) 在(d)段中，廢除“聲明書格式由土地註冊處處長指明”而代以“聲明書須符合土地註冊處處長指明的格式”。

43. 法團的成立

第 8 條現予修訂 —

(a) 在第(2)(b)款中，廢除“委任”而代以“委出”；

(b) 在第(5)款中，廢除“The Third Schedule”而代以“Schedule 3”。

44. 更改名稱

第 10(1)條現予修訂，廢除“the Third Schedule”而代以“Schedule 3”。

45. 法團的一般權力

第 14(3)條現予修訂，廢除“the Second Schedule”而代以“Schedule 2”。

46. 租客代表

第 15(1)條現予修訂，廢除“親自出席或委派代表出席投票”而代以“親自投票或委派代表投票”。

47. 法團的職責及權力

第 18 條現予修訂 —

(a) 在第(2)(aa)款中，廢除“the Fourth Schedule”而代以“Schedule 4”；

(b) 在第(3)款中，廢除“所訂的”而代以“所指的”。

48. 基金的繳款

第 21 條現予修訂 —

(a) 在第(4)款中 —

(i) 廢除“The Fifth Schedule”而代以“Schedule 5”；

(ii) 廢除“製備”而代以“擬備”；

(b) 在第(5)款中，廢除“the Fifth Schedule”而代以“Schedule 5”。

49. 法團帳目

第 27 條現予修訂 —

(a) 在第(1)款中 —

(i) 廢除“the Third Schedule”而代以“Schedule 3”；

(ii) 廢除“製備”而代以“擬備”；

(b) 在第(1A)款中，廢除“製備”而代以“擬備”；

(c) 在第(4)款中 —

(i) 廢除“The Sixth Schedule”而代以“Schedule 6”；

(ii) 廢除“收支概要的製備”而代以“收支概算表的擬備”；

(d) 在第(5)款中，廢除“the Sixth Schedule”而代以“Schedule 6”。

50. 管理委員會的解散及管理人的委任

第 30 條現予修訂 —

(a) 在第(1)款中，廢除“the Third Schedule”而代以“Schedule 3”；

(b) 在第(3)(a)款中 —

(i) 廢除“the Third Schedule”而代以“Schedule 3”；

(ii) 廢除“，委任”；

(iii) 在第(i)節中，在“另”之前加入“委任”；

(iv) 在第(ii)節中，在“新”之前加入“委出”。

51. 釋義

第 34D 條現予修訂 —

(a) 在第(1)款中 —

(i) 廢除“the Seventh and Eighth Schedules”而代以“Schedules 7 and 8”；

(ii) 在“業主委員會”的定義中 —

(A) 在(a)段中，廢除“委任”而代以“委出”；

(B) 在(b)段中，廢除“委任”而代以“委出”；

(b) 在第(2)款中，廢除“the Seventh Schedule”而代以“Schedule 7”；

(c) 在第(3)款中 —

(i) 在(a)段中，廢除“the Third Schedule”而代以“Schedule 3”；

(ii) 在(b)段中，廢除“在業主親自出席或委派代表出席的按照公契召開及進行的業主大會上”而代以“在按照公契召開和進行的業主大會上由親自投票或委派代表投票的業主”；

(d) 在第(4)款中 —

(i) 廢除“the Seventh Schedule”而代以“Schedule 7”；

(ii) 廢除“the Third Schedule”而代以“Schedule 3”。

52. 公契的強制性條款

第 34E 條現予修訂 —

(a) 在第(1)款中，廢除“the Seventh Schedule”而代以“Schedule 7”；

(b) 在第(4)款中，廢除“the Seventh Schedule”而代以“Schedule 7”；

(c) 在第(5)款中 —

(i) 廢除“the Seventh Schedule”而代以“Schedule 7”；

(ii) 廢除“(總計)”；

(iii) (A) 在“擁有”之前加入“總共”；

(B) 廢除“不少於 50%份數”而代以“份數不少於 50%”；

(d) 在第(6)款中，廢除“the Ninth Schedule”而代以“Schedule 9”；

(e) 在第(7)款中 —

(i) 在(a)段中 —

(A) 廢除“(總計)”；

(B) (I) 在“擁有”之前加入“總共”；

(II) 廢除“不少於 50%份數”而代以“份數不少於 50%”；

(C) 廢除“the Ninth Schedule”而代以“Schedule 9”；

(ii) 在(c)段中，廢除“the Ninth Schedule”而代以“Schedule 9”；

(f) 在第(8)款中，廢除“製備”而代以“擬備”。

53. 如與公契一致則加入的條款

第 34F 條現予修訂 —

(a) 在第(1)款中，廢除“the Eighth Schedule”而代以“Schedule 8”；

(b) 在第(3)款中，廢除“the Eighth Schedule”而代以“Schedule 8”。

54. 成立法團及處理事務的權利

第 34J(4)條現予修訂 —

(a) 在(a)段中，廢除“委任”而代以“委出”；

(b) 在(b)段中，廢除“the Seventh Schedule”而代以“Schedule 7”。

55. 管理委員會代替業主委員會

第 34K 條現予修訂 —

(a) 在(b)段中，廢除“the Second Schedule”而代以“Schedule 2”；

(b) 廢除兩度出現的“委任”而代以“委出”。

56. 審裁處命令委出管理委員會或委任建築物管理代理人

第 40C 條現予修訂 —

(a) 在第(1)(a)款中，廢除兩度出現的“獲委任”而代以“委出”；

(b) 在第(2)(a)款中，廢除“委任”而代以“委出”。

57. 隨審裁處命令而委任的建築物管理代理人的權力

第 40D(1)條現予修訂，廢除“the Seventh Schedule”而代以“Schedule 7”。

58. 修訂附表的權力

第 42 條現予修訂 —

(a) 在第(1)款中，廢除“the Seventh and Ninth Schedules”而代以“Schedules 7 and 9”；

(b) 在第(2)款中，廢除“the Seventh Schedule”而代以“Schedule 7”；

(c) 在第(3)款中，廢除“the Ninth Schedule”而代以“Schedule 9”。

59. 審裁處在建築物管理方面所具有的司法管轄權

第 45 條現予修訂 —

(a) 在第(1)款中，廢除“the Tenth Schedule”而代以“Schedule 10”；

(b) 在第(3)款中，廢除“the Tenth Schedule”而代以“Schedule 10”；

(c) 在第(5)款中，廢除“the Tenth Schedule”而代以“Schedule 10”。

60. 管理委員會組織及工作程序

附表 2 現予修訂 —

(a) 在第 4(2)(e)段中，在“獲委任為”之後加入“管理”；

(b) 在第 5 段中 —

(i) 在第(1)節中，廢除“the Third Schedule”而代以“Schedule 3”；

(ii) 在第(3)節中，廢除“退職”而代以“卸任”；

(c) 在第 5A 段中，廢除兩度出現的“退職”而代以“卸任”；

(d) 在第 6(1B)(a)段中，廢除“the Third Schedule”而代以“Schedule 3”。

61. 法團會議及其程序

附表 3 現予修訂 —

(a) 在第 5(1)段中 —

(i) 在(a)分節中，廢除“全部業主的 20%的人數”而代以“業主人數的 20%”；

(ii) 在(b)分節中，廢除“全部業主的 10%的人數”而代以“業主人數的 10%”；

(b) 在第 9 段中，在“某個百分率的業主”之後加入“或業主人數的某個百分率”。

62. 每年預算

附表 5 現予修訂 —

(a) 在第 3 段中，廢除“製備”而代以“擬備”；

(b) 在第 4 段中，廢除“副本費”而代以“複印費”。

63. 帳目

附表 6 現予修訂，在第 3 段中，廢除“副本費”而代以“複印費”。

64. 公契的強制性條款

附表 7 現予修訂 —

(a) 在第 1(7)段中，廢除“副本費”而代以“複印費”；

(b) 在第 2(5)(b)段中，廢除“副本費”而代以“複印費”；

(c) 在第 7 段中 —

(i) 在第(1)節中，在“份數”之前加入“由總共擁有”；

(ii) 在第(5A)(b)節中 —

(A) 在“份數不少於”之前加入“總共擁有”；

(B) 廢除“不少於 50%份數”而代以“份數不少於 50%”。

65. 如與公契一致則加入的條款

附表 8 現予修訂 —

(a) 在第 8(b)段中，在“份數”之前加入“總共擁有”；

(b) 在第 11A(b)段中，廢除“達”。

66. 業主的百分率的計算

附表 11 現予修訂 —

(a) 在(a)段中 —

(i) 廢除“the Third Schedule”而代以“Schedule 3”；

(ii) 廢除“the Eighth Schedule”而代以“Schedule 8”；

(b) 在(b)段中，在第 1 項第 2 欄中，廢除“共有人”而代以“共同擁有人”。

《土地審裁處規則》

67. 法律程序的展開

《土地審裁處規則》(第 17 章，附屬法例 A)第 77(c)條現予修訂，廢除“the Tenth Schedule”而代以“Schedule 10”。

68. 表格

附表現予修訂 —

(a) 在表格 27 中 —

(i) 在“擁有份數”之前加入“總共”；

(ii) 廢除“委任”而代以“委出”；

(b) 在表格 28 中 —

(i) 在“擁有份數”之前加入“總共”；

(ii) 廢除“委任管理委員會”而代以“委出管理委員會”；

(c) 在表格 29 中 —

(i) 廢除“to Tenth Schedule”而代以“to Schedule 10”；

(ii) 廢除“the Tenth Schedule”而代以“Schedule 10”。

《土地業權條例》

69. 相應修訂

《土地業權條例》(2004 年第 26 號)附表 3 現予修訂 —

(a) 廢除第 114 條；

(b) 廢除第 118 條；

(c) 廢除第 119 條。

摘要說明

本條例草案的目的是修訂《建築物管理條例》(第 344 章)，並就相關及過渡性事宜訂定條文。

2. 本條例草案分為 6 部。

第 1 部

3. 第 1 部(草案第 1 及 2 條)為導言，訂明本條例草案經制定後的簡稱及生效日期。

第 2 部

4. 第 2 部(草案第 3 至 32 條)修訂《建築物管理條例》(第 344 章)(“該條例”)。

5. 草案第 3 條修訂該條例第 2 條，以澄清在該條例中使用的若干詞語的涵義。

6. 草案第 4 條修訂該條例第 3 條，進一步就根據該條例第 3 條委出管理委員會之事訂定條文，其中 —

(a) 原有的第 3(2)條現予廢除，以消除是否可按照公契委出該條例所指的管理委員會的疑問，而新訂的第 3(2)條澄清委出管理委員會的決議必須由業主以多數票通過，並必須獲總共擁有份數不少於 30%的業主支持；

(b) 新訂的第 3(3)、(4)、(5)及(6)條參照該條例第 5(1)、(2)、(3)及(4)條關乎第 3 條的部分，規定就委出管理委員會而召開的業主會議發出會議通知；

(c) 新訂的第 3(7)條指明由誰人主持為委出管理委員會而召開的業主會議；及

(d) 新訂的第 3(8)、(9)及(10)條參照該條例第 5(5)及(6)條關乎第 3 條的部分，就會議法定人數、投票及委任代表等事宜訂定條文。

7. 草案第 5 條修訂該條例第 3A 條，進一步就根據該條例第 3A 條委出管理委員會之事訂定條文，其中 —

(a) 新訂的第 3A(3A)、(3B)、(3C)及(3D)條相應於新訂的第 3(3)、(4)、(5)及(6)條，規定就委出管理委員會而召開的業主會議發出會議通知；

(b) 新訂的第 3A(3E)條相應於新訂的第 3(7)條，指明由誰人主持為委出管理委員會而召開的業主會議；及

(c) 新訂的第 3A(3F)、(3G)及(3H)條相應於新訂的第 3(8)、(9)及(10)條，就會議法定人數、投票及委任代表等事宜訂定條文。

8. 草案第 6 條修訂該條例第 4 條，進一步就根據該條例第 4 條委出管理委員會之事訂定條文，其中 —

(a) 新訂的第 4(5)、(6)、(7)及(8)條相應於新訂的第 3(3)、(4)、(5)及(6)條，規定就委出管理委員會而召開的業主會議發出會議通知；

(b) 新訂的第 4(9)條相應於新訂的第 3(7)條，指明由誰人主持為委出管理委員會而召開的業主會議；及

(c) 新訂的第 4(10)、(11)及(12)條相應於新訂的第 3(8)、(9)及(10)條，就會議法定人數、投票及委任代表等事宜訂定條文。

9. 草案第 7 條廢除該條例第 5 條。該條例第 5 條在作出變通後已納入經修訂的該條例第 3、3A、4 及 40C 條。

10. 草案第 8 條廢除該條例第 5A 條。該條例第 5A 條在作出變通後已納入經修訂的該條例第 40C 條。

11. 草案第 9 條修訂該條例第 7 條，規定每一名管理委員會委員聲明他符合資格獲委任為該委員。

12. 草案第 10 條修訂該條例第 12 條，規定土地註冊處處長在業主立案法團的登記冊內，列入法團根據經修訂的該條例第 28 條與之訂立保險單的保險公司的名稱及地址，以及該保險單涵蓋的期間。

13. 草案第 11 條修訂該條例第 18 條，賦權業主立案法團支付津貼予管理委員會委員，不論該委員是否主席、副主席、秘書或司庫。

14. 草案第 12 條修訂該條例第 20 條，以使中英文本一致。

15. 草案第 13 條修訂該條例第 20A 條，規定業主立案法團如需取得價值超過$200,000 的供應品、貨品或服務，必須透過招標方式進行，而任何價值超過業主立案法團每年預算的 20%的投標，必須由業主藉決議採納或拒絕。

16. 草案第 14 條修訂該條例第 27 條，規定管理委員會擬備真實而中肯地反映業主立案法團的事務狀況的財務報表，並規定審計財務報表的會計師作出報告，說明他認為財務報表是否妥為擬備。

17. 草案第 15 條加入新訂的該條例第 29A 條，訂明在行使或執行業主立案法團權力或職責時真誠地行事的管理委員會委員，不會招致個人法律責任。

18. 草案第 16 條修訂該條例第 34D 條，界定在經修訂的該條例第 34D 及 34J 條及附表 7 中使用的“公契經理人”一詞的涵義。

19. 草案第 17 條載有對該條例第 34J 條的輕微修訂。

20. 草案第 18 條修訂該條例第 40B 條，澄清誰人有資格獲委任為建築物管理代理人。

21. 草案第 19 條修訂該條例第 40C 條，進一步就根據該條例第 40C 條委出管理委員會之事訂定條文，其中 —

(a) 新訂的第 40C(4)、(5)、(6)及(7)條參照該條例第 5(1)、(2)、(3)及(4)條關乎第 40C 條的部分，規定就委出管理委員會而召開的業主會議發出會議通知；

(b) 新訂的第 40C(8)條相應於新訂的第 3(7)條，指明由誰人主持為委出管理委員會而召開的業主會議；及

(c) 新訂的第 40C(9)、(10)及(11)條參照該條例第 5(5)及(6)條關乎第 40C 條的部分及參照該條例第 5A 條，就會議法定人數、投票及委任代表等事宜訂定條文。

22. 草案第 20 條修訂該條例第 41 條，賦權行政長官會同行政會議就廢止關於業主立案法團或建築物業主對第三者的法律責任的安排、協議或共識訂立規例。

23. 草案第 21 條載有對該條例附表 1 的輕微修訂。

24. 草案第 22 條加入新訂的該條例附表 1A，載列就業主會議委任代表的文書表格及就業主立案法團會議委任代表的文書表格。

25. 草案第 23 條修訂該條例附表 2(管理委員會組織及工作程序)，其中 —

(a) 草案第 23(c)條以新訂的該附表第 1(a)段代替原有的第 1(a)、(b)及(c)段，以消除是否可按照公契委出該條例所指的管理委員會的疑問；

(b) 草案第 23(d)條修訂該附表第 2(1)段，規定委任第一屆管理委員會委員的決議必須由業主以多數票通過，並賦權業主委任管理委員會副主席；草案第 23(d)條亦加入新訂的該附表第 2(3)段，訂明並非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而成為管理委員會委員；

(c) 草案第 23(f)條修訂該附表第 4 段，進一步就管理委員會委員的資格訂定條文、規定每一名管理委員會委員聲明他符合資格獲委任為該委員，並規定該委員在該聲明書中所述的任何事宜有所改變時向管理委員會秘書送交一份聲明書，說明該項改變的詳情；

(d) 草案第 23(g)條修訂該附表第 5(2)段，就業主在業主立案法團周年大會委任第二屆及其後的管理委員會委員訂定條文；草案第 23(g)條亦加入新訂的該附表第 5(4)段，訂明並非新一屆管理委員會委員的人並不憑藉他獲委任為該委員會秘書或司庫而成為該委員會委員；及

(e) 草案第 23(*i*)條加入新訂的該附表第 10A 段，規定管理委員會保存委員會的會議紀錄，並須應要求提供該等紀錄。

26. 草案第 24 條修訂該條例附表 3(業主立案法團會議及其程序)，其中 —

(a) 草案第 24(e)條修訂該附表第 4 段，就委任代表在業主立案法團會議上出席和投票訂定進一步條文，包括規定委任代表的文書必須符合指明格式；及

(b) 草案第 24(f)條加入新訂的該附表第 6A 段，規定管理委員會保存業主立案法團的會議紀錄，並須應要求提供該等紀錄。

27. 草案第 25 條載有對該條例附表 4 的輕微修訂。

28. 草案第 26 條載有對該條例附表 5 的輕微修訂。

29. 草案第 27 條載有對該條例附表 6 的輕微及相應修訂。

30. 草案第 28 條修訂該條例附表 7(隱含地納入公契的強制性條款)，其中 —

(a) 草案第 28(c)(iii)條加入新訂的該附表第 3(1A)段，規定建築物經理人開立和維持一個或多於一個獨立戶口，以持有就建築物管理而收到的款項；

(b) 草案第 28(d)(ii)條加入新訂的該附表第 4(3A)段，規定建築物經理人開立和維持一個或多於一個獨立戶口，以持有就特別基金而收到的款項；

(c) 草案第 28(e)條修訂該附表第 5 段，進一步規定建築物經理人不得訂立某些合約，除非該等合約符合經修訂的該條例第 20A 條；及

(d) 草案第 28(g)條修訂該附表第 7 段，使該段只適用於終止在建築物公契中指明管理該建築物的經理人的委任。

31. 草案第 29 條修訂該條例附表 8(如與公契一致則隱含地納入公契的條款)，其中草案第 29(j)條修訂該附表第 14 段，就委任代表在業主會議上出席和投票訂定進一步條文，包括規定委任代表的文書必須符合指明格式。

32. 草案第 30 條載有對該條例附表 9 的輕微修訂。

33. 草案第 31 條載有對該條例附表 10 的輕微修訂。

34. 草案第 32 條修訂該條例附表 11，使該附表適用於新訂的該條例第 3(8)、3A(3F)、4(10)及 40C(9)條提及的業主的百分率的計算。

第 3 部

35. 第 3 部(草案第 33 條)修訂《2000 年建築物管理(修訂)條例》(2000 年第 69 號)加入而仍未生效的新訂的該條例第 28 條，其中 —

(a) 草案第 33(a)及(c)條改善新訂的第 28(1)及(3)條，廢除某些對條文的理解引起混淆的詞句；

(b) 草案第 33(b)條加入新訂的第 28(1A)條，賦權業主立案法團以業主代理人身分訂立保險單；及

(c) 草案第 33(f)條加入新訂的第 28(6A)條，規定管理委員會秘書將業主立案法團已與之訂立保險單的保險公司的名稱及地址以及該保險單涵蓋的期間，通知土地註冊處處長。

第 4 部

36. 第 4 部(草案第 34 條)修訂《公職指定》(第 1 章，附屬法例 C)，使民政事務局局長可將他在該條例下的權力和責任轉授予其他公職人員。

第 5 部

37. 第 5 部(草案第 35 及 36 條)載有過渡性條文。

38. 草案第 35 條載有在第 5 部中使用的詞語的涵義。

39. 草案第 36 條處理根據在緊接第 5 部開始實施前有效的該條例第 3(2)(a)條按照公契委出的管理委員會的過渡性安排。

第 6 部

40. 第 6 部(草案第 37 至 69 條)載有輕微及相應修訂。

41. 草案第 37 至 66 條載有對該條例的輕微及相應修訂。

42. 草案第 67 至 69 條載有對其他條例的相應修訂。

附件 B

《建築物管理(第三者風險保險)規例》

BUILDING MANAGEMENT (THIRD PARTY RISKS INSURANCE) REGULATION

《建築物管理(第三者風險保險)規例》

目錄

條次		頁次
1.	生效日期	1
2.	釋義	1
3.	關於保單的規定：須予承保的法律責任	3
4.	關於保單的規定：須予承保的數額	4
5.	發出保單及保險通告	4
6.	保單中的若干限制無效	5
7.	廢止某些就對第三者所負的法律責任而作出的協議或安排	7
8.	保險公司有責任履行就第三者風險作出的判決	8
9.	第 8 條的例外情況	9
10.	受保法團的清盤等不影響第三者的某些申索	10
11.	法團有責任提供關於保險的資料	11
12.	免責辯護	11
附表	保險通告表格	12

《建築物管理(第三者風險保險)規例》

(由行政長官會同行政會議根據《建築物管理條例》
(第 344 章)第 41 條訂立)

1. 生效日期

本規例自《2000 年建築物管理(修訂)條例》(2000 年第 69 號)第 12 條及[有關的修訂條文]的指定生效日期起實施。

2. 釋義

在本規例中，除文意另有所指外 —

“各受保業主”(assured owners)就某保單而言，在該保單是代表某建築物的各業主訂立的情況下，指該等業主；

“有關人士”(relevant person)指《建築物條例》(第 123 章)第 2(1)條所界定的認可人士、註冊結構工程師或註冊岩土工程師；

“有關文書”(relevant instrument)就某建築物而言，指根據某條例發出的規定須作出以下事項的命令、通知或指示 —

(a) 就該建築物進行保養、改善、修繕或拆卸工程；

(b) 就該建築物進行消防安全裝置工程或改善消防安全工程；或

(c) 委任任何有關人士進行關於該建築物的勘測；

“受保人”(assured)指受保法團及各受保業主；

“受保法團”(assured corporation)就某保單而言，在該保單是代表某法團訂立的情況下，指該法團；

“訂明法律責任”(prescribed liability)指一份保單根據第 3 條及本條例第 28(1)條規定須承保的法律責任；

“保單”(policy)指根據本條例第 28(1)條任何法團須訂立並保持有效的保險單；

“保險公司”(insurance company)具有本條例第 28(7)條給予該詞的涵義;

“保險通告”(notice of insurance)指一份根據第 5(1)條發出的保險通告；

“建築工程”(building works)具有《建築物條例》(第 123 章)第 2(1)條給予該詞的涵義；

“建築事務監督”(Building Authority)具有《建築物條例》(第 123 章)第 2(1)條給予該詞的涵義；

“街道工程”(street works)具有《建築物條例》(第 123 章)第 2(1)條給予該詞的涵義；

“違反”(contravention)就《建築物條例》(第 123 章)而言，包括 —

(a) 不遵從建築事務監督根據該條例所作出的任何命令或所施加的任何條件；及

(b) 嚴重偏離經批准的圖則或與該圖則嚴重相歧；

“經批准的圖則”(approved plan)指經建築事務監督根據《建築物條例》(第 123 章)批准的屬該條例第 2(1)條所界定的圖則。

3. 關於保單的規定：須予承保的法律責任

(1) 除第(2)款另有規定外，保單須就受保法團或各受保業主可能就任何人死亡或身體受傷而招致的法律責任，為受保人提供保險。

(2) 保單無須承保 —

(a) 根據《汽車保險(第三者風險)條例》(第 272 章)第 6(1)(b)條規定保險單須予承保的法律責任；

(b) 受保法團或各受保業主所僱用的人在受僱工作期間因工死亡或身體受傷所產生的法律責任；

(c) 因違反法律就以下項目施加的任何責任而產生的法律責任 —

(i) 在違反《建築物條例》(第 123 章)的情況下建成的該條例所指的任何建築物；或

(ii) 在違反《建築物條例》(第 123 章)的情況下進行的任何建築工程或街道工程；

(d) 關於以下事故所導致或引致有人死亡或身體受傷的法律責任 —

(i) 屬 —

(A) 任何核燃料所引致的放射性污染；或

(B) 因燃燒核燃料而產生的任何核廢料、具放射性的有毒炸藥或任何可爆炸的核組件或其核部件的其他有害特性所引致的放射性污染；

(ii) 任何戰爭、入侵、外敵的作為、敵對行為(不論是否已宣戰)、內戰、叛變、革命、叛亂、軍事或篡奪權力；或

(iii) 《聯合國(反恐怖主義措施)條例》(第 575 章)第 2(1)條所指的恐怖主義行為；或

(e) 任何合約上的法律責任。

(3) 為免生疑問，保單承保的法律責任可包括以下項目的法律責任 —

(a) 根據保單獲彌償的利息、訟費及開支；及

(b) 受保法團或各受保業主所招致並根據保單可向保險公司追討的其他訟費及開支。

4. 關於保單的規定：須予承保的數額

保單須為可能就單一宗事故所引起的有人死亡或身體受傷或既有人死亡亦有人身體受傷而招致的任何訂明法律責任，提供不少於$1,000 萬保險。

5. 發出保單及保險通告

(1) 如某法團已與某保險公司訂立一份保單，則該保險公司須在它向該法團發出該保單的同時，以附表的表格就該保單向該法團發出一份由該保險公司填妥的保險通告。

(2) 保險公司不得發出任何它明知在任何具關鍵性事項上屬虛假的保險通告。

(3) 法團須 —

(a) 在就任何保單獲發保險通告後，在切實可行範圍內盡快將該通告展示在該保單所關乎的建築物內的顯眼處；及

(b) 在該保單的整段有效期間內如此展示該通告。

(4) 凡法團就某份保單獲發保險通告而該保單不再有效，該法團不得展示保險通告。

(5) 如發予某法團的保險通告遭遺失或銷毀，則該法團須安排由管理委員會主席、副主席(如有的話)或秘書作出法定聲明表明此事。

(6) 保險公司如違反第(1)或(2)款，即屬犯罪，一經定罪，可處第 2 級罰款。

(7) 法團如違反第(3)、(4)或(5)款，則管理委員會的每名委員即屬犯罪，一經定罪，可處第 2 級罰款。

6. 保單中的若干限制無效

(1) 除第(3)款另有規定外，凡保單任何部分看來是藉參照第(2)款所述事項而限制受保人所獲的保險，該部分就訂明法律責任而言屬無效。

(2) 上述事項是 —

(a) 可在有關的保單的有效期內或該有效期內的任何時段提出申索的次數；

(b) 該保單所關乎的建築物的樓齡；

(c) 該建築物的狀況或保養；

(d) 該建築物內的單位數目；

(e) 該建築物的用途；及

(f) 有關文書就該建築物而存在。

(3) 如有以下情況，第(1)款不適用 —

(a) 有關的保單 —

(i) 參照有關建築物的狀況或保養而限制受保人所獲的保險，並規定受保人須作出合理的努力以保持該建築物處於良好狀況及保養之中；

(ii) 參照有關建築物的用途而限制受保人所獲的保險，並規定受保人須確保有關公契就該建築物的用途而獲遵守；或

(iii) 參照有關文書就有關建築物而存在而限制受保人所獲的保險，並規定受保人須作出合理的努力以就該建築物遵從任何有關文書；及

(b) 因受保人沒有遵守該規定而直接導致產生法律責任的死亡或身體受傷。

(4) 除為解除或用作解除有關的受保法團或各受保業主所負的法律責任而支付的款額外，第(1)款並不規定保險公司就該等法律責任支付其他款額。

(5) 如受保法團或各受保業主的法律責任僅憑藉第(1)款而由有關的保單承保，而保險公司已支付款額以解除或用作解除該等法律責任，則保險公司可向受保人追討該款額。

(6) 如保單中某條件規定，一旦在引起可根據該保單提出申索的事故發生後作出某些指明事情，或沒有在該事故發生後作出某些指明事情 —

(a) 即不會根據該保單產生法律責任；或

(b) 已如此產生的法律責任即告終止，

則該條件在與訂明法律責任相關的情況下屬無效。

(7) 如保單中任何條文規定受保法團或各受保業主須向保險公司付還 —

(a) 保險公司根據該保單可能變成有法律責任支付；及

(b) 已用於償付第三者提出的申索，

的款額，則第(6)款不得視作使該等條文無效。

7. 廢止某些就對第三者所負的法律責任而作出的協議或安排

(1) 凡任何在 2005 年 3 月 31 日後由 —

(a) 以下兩方或任何一方 —

(i) 某法團；

(ii) 某建築物的各業主；與

(b) 任何人，

訂立的協議看來是規限在該協議訂立後才就該人或任何其他人而產生的該法團或該等業主的任何訂明法律責任，則該協議在看來是規限該等法律責任的範圍內屬無效。

(2) 如某人在 2005 年 3 月 31 日後自願接受法團或建築物的各業主疏忽的風險為該人自己的風險，該項接受不得視作否定該法團或該等業主的任何訂明法律責任。

(3) 在本條中，如任何協議看來是或可作為 —

(a) 否定或限制任何訂明法律責任的；或

(b) 就強制執行該法律責任而施加任何條件的，

該協議即屬看來是規限該訂明法律責任。

(4) 在本條中 —

(a) “協議”(agreement)包括共識；及

(b) 凡提述訂立協議，即包括提述達成共識。

8. 保險公司有責任履行就第三者風險作出的判決

(1) 如在保單有效期間，有人就以下法律責任而取得判受保法團或各受保業主敗訴的判決 —

(a) 屬訂明法律責任的法律責任；及

(b) 屬保單承保的法律責任，或若非有關的保險公司可以或已經廢止或取消有關的保單則本屬該保單承保的法律責任，

則本條適用。

(2) 除第 9 條另有規定外，即使發出有關的保單的保險公司可以或已經廢止或取消該保單，該公司仍須向有權獲得有關判決的利益的人支付根據該判決須就有關的法律責任支付的款額，包括須就訟費支付的數額及憑藉關於判決款額利息的法律而須就該筆款額的利息支付的款額。

(3) 保險公司根據本條有法律責任就有關的受保法團或各受保業主的法律責任支付的數額，如超過保險公司若非因本條本須根據有關的保單就該法律責任支付的數額，則保險公司有權向受保人追討超出之數。

9. 第 8 條的例外情況

(1) 凡在法律程序中已有判決，除非保險公司在該法律程序展開前或在該程序展開後 7 天內，接獲關於提出該法律程序的通知，否則保險公司無須根據第 8 條就該判決支付任何款額。

(2) 在判決擱置執行以待上訴的期間，保險公司無須根據第 8 條就該判決支付任何款額。

(3) 凡產生法律責任的死亡或身體受傷由某事故所導致，如在該事故發生前，有關的保單已在雙方同意下或憑藉保單中所載的任何條文而取消，則保險公司無須根據第 8 條在與任何法律責任有關連的情況下支付任何款額。

(4) 如根據一項判決而判定須支付的款額的數額超出 —

(a) 有關的保單承保的數額；或

(b) (如有關的保險公司已根據有關的保單(並非憑藉該判決)就同一事故支付的數額，或有到期而須由該保險公司根據有關的保單(並非憑藉該判決)就同一事故支付的數額)該保單所承保的數額減去該數額所得之數，

則該保險公司無須根據第 8 條就該超出部分支付任何款額。

(5) 在符合第(6)款的規定下，凡在法律程序中已有判決，如在該法律程序展開前或在該法律程序展開後 3 個月內，有一項訴訟展開而有關的保險公司已在該項訴訟中取得內容如下的宣布 —

(a) 在有關的保單所載的任何條文以外，該保險公司有權以該保單是 —

(i) 藉未有披露具關鍵性事實取得；或

(ii) 藉在具關鍵性事項上屬虛假的事實陳述取得，

為理由而廢止該保單；或

(b) (如該保險公司已以該理由廢止該保單)該保險公司在該保單所載的任何條文以外亦有權如此行事，

則該保險公司無須根據第 8 條就該判決支付任何款額。

(6) 凡保險公司在一項訴訟中取得第(5)款所述的宣布，而有法律程序在該訴訟展開前已展開，則除非該保險公司已在該訴訟展開前或在該訴訟展開後 7 天內，向該法律程序中的原告人發出關於該訴訟的通知，指明保險公司擬用作依據的未予披露事實或虛假陳述，否則該保險公司並不因取得該宣布而有權就由於該法律程序中取得的判決而按第(5)款獲益。就該訴訟獲如此通知的人如認為合適，有權被列為該訴訟的一方。

(7) 在本條中，“具關鍵性”(material)一詞指所具性質可影響任何審慎的保險公司判斷是否接受有關的風險，以及如果接受該風險的話，保費為何和按何種條件下接受。

10. 受保法團的清盤等不影響第三者的某些申索

當保單有效時，如就有關的受保法團或各受保業主而發生《第三者(向保險人索償權利)條例》(第 273 章)第 2(1)(a)或(b)條提及的任何事故，則 —

(a) 該受保法團或各受保業主就某人而招致的任何訂明法律責任 —

(i) 並不受該事故的發生影響；

(ii) 亦不受該條例賦予該人針對有關的保險公司而具有的權利影響；及

(b) 第 8 條賦予該人針對有關的保險公司而具有的權利，是增補(a)(ii)段提及的權利。

11. 法團有責任提供關於保險的資料

(1) 任何人如就任何訂明法律責任向任何法團或任何建築物的業主提出申索，該法團須在接獲該人的書面要求的 10 天內 —

(a) 述明 —

(i) 該法團或該等業主是否根據一份有效的保單就該法律責任獲得投保；或

(ii) 該法團或該等業主若非因有關的保險公司已廢止或取消有關的保單，它們本會如此獲得投保；及

(b) (如該法團或該等業主已獲得投保或本會如此獲得投保)提供就有關的保單而發出的保險通告中所指明的關於該保單的詳情。

(2) 任何法團回應根據第(1)款作出的要求時，不得故意作虛假陳述。

(3) 任何法團如違反第(1)或(2)款，則管理委員會的每名委員即屬犯罪，一經定罪，可處第 2 級罰款。

12. 免責辯護

在就第 5(7)或 11(3)條所訂罪行而提起的法律程序中，被檢控的人如證明 —

(a) 該項違反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該項違反，

即可以此作為免責辯護。

附表 [第 5 條]

保險通告表格

《建築物管理條例》
(第 344 章)

保險通告

保單號碼 ----------

現謹通知各方，作出下述簽署的保險公司已向以下指名的保單持有人發出載有上述號碼關於第三者風險申索的保單，以承保所描述的範圍 —

1. 保單持有人的姓名、名稱及地址：

2. 保單承保的建築物及處所的說明：

3. 受保數額：

4. 為上述條例目的而定的保單開始生效日期：

5. 保單的屆滿日期：

發出日期 ----------

保險公司

行政會議秘書

行政會議廳
2005年　　月　　日

註釋

《建築物管理條例》(第344章)第28(1)條規定業主立案法團須就有關建築物的公用部分及該法團的財產，投購第三者風險保險單(“保單”)，並須保持該保單有效。本規例的目的是訂明保單須符合的各項規定，並就相關事宜訂定條文。

2.　第3條訂明保單須承保的法律責任(“訂明法律責任”)。第4條訂明保單須就訂明法律責任提供的最低保險數額。

3.　第5條規定當保險公司發出保單時，須向有關的業主立案法團發出保險通告，並規定該法團須在有關建築物內的顯眼處展示該通告。

4.　第6(1)條規定保單條文如藉參照第6(2)條列明的事項而限制有關的保險，即屬無效。但在第6(3)條列明的情況下，此規定並不適用。第6(6)條規定如保單條文在受保人一旦於損失產生後沒有遵從某條件的情況下而限制有關的保險，則該條文屬無效。

5.　第7條規定任何在2005年3月31日後訂立並看來是否定或限制任何業主立案法團或任何建築物的各業主對第三者所負的訂明法律責任的協議，均屬無效。在2005年3月31日後，如某人自願接受疏忽的風險，本條亦不會將該人接受該風險視作否定任何業主立案法團或有關建築物的各業主的任何訂明法律責任。

6. 第 8 條規定第三者如已就保單承保的訂明法律責任取得判任何業主立案法團或任何建築物的各業主敗訴的判決，則保險公司須向該第三者支付根據該判決以該保單承保的數額為上限而須予支付的款額。第 9 條列明此規定的例外情況。

7. 第 10 條規定任何業主立案法團或任何建築物的各業主如變為無償債能力，則有關的無償債能力或第三者根據《第三者(向保險人索償權利)條例》(第 273 章)針對有關的保險公司直接提出訴訟的權利，並不影響該法團或該等業主的訂明法律責任。而且第三者根據第 8 條針對該保險公司而具有的權利，亦不受可針對該保險公司直接提出訴訟的權利影響。

8. 第 11 條規定業主立案法團須提供關於承保該法團的第三者風險保險的某些資料。

附件C

有關委出管理委員會程序的修訂建議

召開業主會議的人

1. 根據《建築物管理條例》(條例)，委出管理委員會(管委會)以成立業主立案法團(法團)的任何業主會議，可由合計擁有不少於 5%份數的業主召開。不過，有關條文沒有訂明，為委出管委會而召開的會議應由何人主持。有些情況是，擁有不少於 5%份數的業主(在大型屋苑，人數可多於數百人)全部都是主持會議的人；另有一些情況是，建築物經理人或區內知名人士(例如區議員)會應邀主持會議。這些做法都不理想。因此，我們**建議**訂明在這些情況下，召開業主會議的擁有不少於 5%份數的業主，須提名及委任一名業主主持會議。

委任管委會委員

2. 業主決議委出管委會後，須在同一業主會議委任管委會的主席、副主席(如有的話)、秘書、司庫及委員。不過，條例附表 2 沒有訂明應如何委任這些成員。我們認為，只要委出管委會的決議在業主會議上得到擁有不少於 30%份數的業主支持，委任管委會個別委員時，可無須採取這個規限。然而，由於委任管委會委員是法團的重要決定，我們須同時確保作決定的業主人數有合理的代表性。因此，我們**建議**，在成功委出首屆管委會的同一個會議上，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。這個機制也適用於委任或再度委任其後各屆的管委會委員。

業主會議的法定人數規定

3. 我們**建議**訂明，所有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%。這項建議可確保出席為委出首屆管委會而召開的業主會議的業主人數具有足夠代表性。換句話說，除了委出管委會須由業主會議決議通過外，業主會議也會有法定人數的規定。

委任副主席

4. 根據現行條例附表 2，如公契沒有訂明副主席職位，即使業主欲為管委會委任副主席，也不可這樣做。我們認為應賦予業主酌情權，決定管委會是否需要一名副主席管理有關建築物。因此，我們**建議**修訂附表 2，規定無論公契有否訂明副主席職位，業主均可在為委出管委會而召開的會議上，或其後的周年大會上，決定應否委任一名副主席。

委任秘書和司庫

5. 條例規定，管委會須委任秘書和司庫各一名。獲委任的秘書和司庫可以(但不必)是管委會委員之一。實際上，秘書和司庫如不是管委會委員，可以是經理人的僱員或外間的專業人士。秘書和司庫的身

分和委任條款不時引起爭議，我們**建議**在附表 2 訂明，秘書和司庫如不是獲委任的管委會委員，並不會因擔任這兩個職位而成為管委會委員。此外，秘書和司庫，無論屬管委會委員與否，均須在每隔一次的周年大會上與其他管委會委員一起退職。

管委會委員的津貼

6. 條例第 18(2)(aa)條規定，法團可酌情決定支付津貼予管委會按照附表 2 委任的主席、副主席、秘書、司庫及“其他擔任管委會職位的人”，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。就領取津貼的資格而言，“擔任職位的人”的定義不時引起爭議。支付津貼予擔任管委會職位的人，是鼓勵他們義務擔當管理有關建築物的工作，並對此表示認許。在條例中，“擔任職位的人”一詞除界定誰有資格領取津貼外，並無其他作用，因此我們**建議**刪除這個詞語。作出這項修訂後，管委會每名委員均有資格領取津貼，只要支付津貼一事已獲業主在周年大會上批准，而且津貼額不超過附表 4 所規定的最高津貼額便可。

附件D

有關業主立案法團和經理人財政安排的修訂建議

1. 為保障業主的權益，我們**建議**就業主立案法團(法團)和經理人的財政安排對條例作出多項修訂，包括—

(a) 訂明管理委員會須負責擬備一套財務報表，以**真實而中肯地反映**法團的財政狀況，而會計師(即專業會計師條例(第 50 章)所指的執業會計師)須在其報告中清楚表明這些財務報表是否妥為製備，能**真實而中肯地反映法團的**情況；

(b) 訂明法團須在業主提出要求和支付合理的副本費後，向業主提供其財務報表**和會計師的審核報告**的副本；及

(c) 訂明經理人須在每一段連續三個月的期間後的一個月內，就該期間擬備法團的收支概算表**和資產負債表**，並將副本展示於大廈的顯眼處。

附件E

建築物管理(第三者風險保險)規例擬稿內的建議

1. 載於附件 B 的 2005 年建築物管理(第三者風險保險)規例擬稿詳述強制業主立案法團(法團)購買第三者風險保險的規定。規例擬稿內所載的主要建議在下文簡述。

投保範圍

2. 投保一方為法團及建築物全體業主。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。

3. 法團投購的第三者風險保險，無須包括《汽車保險(第三者風險)條例》(第 272 章)所承保的任何法律責任、法定僱員補償、合約上的法律責任以及由核燃料活動、戰爭及恐怖主義行為所引致的法律責任。此外，該保單也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。

最低投保額

4. 每份保單就每宗第三者身體受傷或死亡事故的最低投保額，不得少於 1,000 萬元。

通知業主

5. 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。

對法團及第三者的保障

6. 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。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。

7. 如法團與第三者在二零零五年三月三十一日後訂立協議，而該協議看來是否定或限制法團或有關建築物的業主的任何法律責任，則規例訂明該等協議均屬無效。

8. 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。

9. 法團清盤或業主如變為無償還能力，不會影響法團或業主的訂明法律責任。第三者根據《第三者(向保險人索償權利)條例》(第 273 章)提出訴訟的權利也不受影響。

附件F

2005年建築物管理(修訂)條例草案
建議的影響

1. 2005年建築物管理(修訂)條例草案所載的建議，旨在便利業主通過成立業主立案法團(法團)，管理所擁有的建築物。這可鼓勵業主參與法團的工作，從而加強建築物的有效管理。

2. 建議將可讓業主更有效地管理建築物。有關投購第三者風險保險的擬議規例，可有助於保障業主和第三者的利益，並促使業主為了可以能支付較低的保險費而更加努力改善建築物安全。妥善的建築物管理和保養，長遠來說有利於物業保值和增值，最終令經濟受惠。