

(立法會秘書處法律事務部用箋)

(譯文) 立法會CB(2)1761/13-14(03)號文件

來函檔號：HAD HQ CR/20/3/5(C)
本函檔號：LS/B/19/13-14
電話：3919 3506

傳真：2877 5029
電郵：bloo@legco.gov.hk

傳真文件(2575 1009)

香港灣仔軒尼詩道130號
修頓中心31樓
民政事務總署
總部第五科
民政事務總署助理署長(5)
梁嘉盈女士

梁女士：

《物業管理服務條例草案》

為協助本人研究上述條例草案，煩請閣下澄清**附件1及2**所載的事宜。懇請盡早以中、英文作覆，最好在**2014年6月4日或該日前**回覆本部。

助理法律顧問

(盧志邦)

副本致：民政事務總署(經辦人：高級政務主任(5)黃文忠先生
(傳真號碼：2575 1009))

律政司(經辦人：高級助理法律草擬專員林少忠先生
(傳真號碼：2536 8127)
高級政府律師卓芷穎女士
(傳真號碼：2869 1302))

法律顧問

2014年5月21日

對條例草案條文的觀察所得

釋義(條例草案第2條)

1. 按建議，"物業"指《建築物管理條例》(第344章)第2條所界定的建築物。鑒於第344章對"建築物"的定義，以及第344章適用於對多層大廈而非洋房屋苑的管理，請澄清條例草案是否擬適用於由物業管理公司管理的洋房屋苑；若否，原因為何。
2. 若某物業發展項目包含多層大廈與洋房，並由同一間物業管理公司管理，則根據條例草案，該公司是否須受發牌制度規管？
3. "物業管理公司"會指經營提供物業管理服務業務的業務實體(不論是公司、合夥或獨資經營)。請澄清"業務"一詞是否擬涵蓋提供該等服務但並非藉此獲取收益或報酬的非牟利機構或慈善團體。
4. "物業管理人"的擬議定義為在某物業管理公司中，就該公司提供的物業管理服務，擔任管理或監督角色的個人。據立法會參考資料摘要(檔案編號：HAD HQ CR/20/3/5(C))第8段所述，前線人員無須領取物業管理人牌照，因為他們並非擔當督導或管理職務。在一間具規模的物業管理公司內，前線人員(例如保安員、清潔工人和搬運工人等)或會包括多個職級，較高級的前線人員(例如總保安主任或高級保安主任)如有下屬員工，他們會否在物業管理人擬議定義的涵蓋範圍之內？

物業管理服務(條例草案第3條及附表1)

5. 根據條例草案第3(2)條，物業管理業監管局(下稱"監管局")須參照附表1所列的服務類別，將某項服務訂明為物業管理服務。
 - (a) 該等服務類別是否互相排斥，還是互有重疊？
 - (b) 將已受《法律執業者條例》(第159章)規管的法律服務納入上述服務類別的原因為何？

禁止無牌活動(第2部)

6. 條例草案第6(2)(c)及(3)(c)條訂明的禁止規定似乎只限於以英文和中文作出指明描述。
 - (a) 請澄清條例草案第6(2)(c)及(3)(c)條是否亦擬適用於以中文或英文以外的語文(例如日文或意大利文)將自己描述為註冊專業物業經理或持牌物業管理主任的情況。若然，是否有需要修正此條文以反映該立法原意？
 - (b) 第159章第46(1)條禁止任何人冒充律師，或採用或使用任何名字、名銜、加稱或說明以默示他是合資格或獲法律承認為合資格以律師身份行事。因應該條文的草擬方式，亦請考慮條例草案第6(2)(c)及(3)(c)條就有關罪行所採用的草擬方式是否過於狹窄。
7. 本部注意到，禁止在沒有牌照的情況下作為物業管理公司或以物業管理人身份行事的規定，不會適用於香港房屋委員會或其僱員。請澄清這項例外規定是否亦擬適用於香港房屋協會。
8. 上述禁止規定亦不會適用於其業務不涉及提供屬多於一個服務類別或(如某服務類別下有多於一種服務)屬多於一種服務的物業管理公司：
 - (a) 請澄清這項例外規定是否亦擬適用於為該類物業管理公司工作的物業管理人。若然，條例草案第7(2)條是否須予修訂以述明此情況？
 - (b) 據立法會參考資料摘要第5段所述，提供單一(例如清潔或保安)服務的公司無須領取牌照。請提供更多例子，就附表1所列的服務類別和種類說明條例草案第7(2)(a)及(b)條的適用情況。
9. 上述禁止規定亦不會適用於自行為其物業提供物業管理服務而沒有聘用物業管理公司或物業管理人的業主組織或個別業主。請澄清聘用持牌物業管理公司或持牌物業管理人為其物業提供物業管理服務的業主組織或個別業主本身是否須領取牌照；若然，原因為何。

違紀行為及操守守則(條例草案第4及5條)

10. 條例草案第4(d)條訂明的違紀行為應否亦包括：

- (a) 沒有遵從根據條例草案第24(1)(b)條發出的傳票作出證供及提供相關資料或文件(此行為根據條例草案第28(2)條屬刑事罪行)，而不是只限於被傳召到監管局或紀律委員會席前作證人時沒有出席；及／或
- (b) 沒有遵從根據條例草案第21(2)(a)、(b)、(c)或(d)條作出的要求提供資料或文件、面見調查員或回應書面問題(此行為根據條例草案第22(1)條屬刑事罪行)？

11. 就條例草案第4(e)(i)條而言，甚麼刑事罪行會損及該專業的聲譽？監管局發出的操守守則或指引會否列明相關準則？

12. 監管局根據條例草案第5(1)條發出操守守則的權力，僅限於指明在條例草案第4(a)條下攸關在專業方面是否有失當或疏忽行為的事宜。該等操守守則是否亦擬處理例如在條例草案第4(e)(i)條下甚麼罪行會損及該專業的聲譽等事宜？

13. 根據條例草案第5(6)條，操守守則並非附屬法例。當局會如何公布該等操守守則？本部注意到，就持牌人名單、物業管理公司登記冊和物業管理人登記冊及紀律制裁命令而言，條例草案第12(1)、13(5)及25(3)(b)條清楚訂明其公布方法。是否有需要在條例草案第5(5)條訂明，監管局須如何公布其操守守則？

牌照續期申請(條例草案第10條)

14. 是否有需要在條例草案第10條就下述情況作出規定：在監管局對牌照續期申請作決定前，相關牌照已告期滿？就這方面，請參考《卡拉OK場所條例》(第573章)第8(7)條，該條文規定，如有許可證或牌照在發牌當局對相關續期申請作出決定前已告期滿，除非申請撤回或該許可證或牌照被撤銷或暫時吊銷，否則該許可證或牌照在發牌當局就該申請作出決定前仍然有效。

登記冊(條例草案第13條)

15. 條例草案第13(7)條規定，根據條例草案第13(5)(b)條公布的網上登記冊不得包括持牌人定罪紀錄的詳情；訂立此項規定的理據為何？因為即使有該項規定，但公眾仍可根據條例草案第13(5)(a)條在監管局辦事處查閱相關詳情，亦可根據條例草案第13(8)條取得相關紀錄的複本。若有關規定是基於對私隱及／或罪犯自新方面的考慮，則似乎相同考慮因素對在監管局辦事處查閱和複印相關登記冊的情況亦應適用。閣下有否就此徵詢個人資料私隱專員的意見？

持牌人的責任(第4部)

16. 根據條例草案第16條，持牌物業管理公司或須向其客戶提供公司帳目及財務報表。然而，對於由物業管理公司為客戶或代客戶收取或持有的款項，則沒有作出規定。應否亦在條例草案中加入類似《地產代理條例》(第511章)第37及43條的條文？

調查及紀律事宜(第5部)

17. 根據條例草案第18(2)條，監管局無須調查基於錯誤理解或缺乏實質內容的投訴。閣下曾否考慮監管局可依據任何其他理由(例如投訴屬微不足道、瑣屑無聊、無理取鬧或不是真誠作出的)以拒絕對投訴進行調查？舉例而言，閣下可參考《個人資料(私隱)條例》(第486章)第39(2)條。
18. 是否有需要在條例草案第19(3)條訂明，監管局須如何公布其指引(例如在憲報刊登及／或透過互聯網公布)？
19. 關於條例草案第21條：
- (a) 條例草案第21(5)(b)條應否規定以電子形式儲存的資料須轉為紙張上的書面形式，類似《電訊條例》(第106章)第35A(4)條的相關規定？
 - (b) 條例草案對"文件"的提述(包括條例草案第21、24及36條和附表3第22條)應否清楚說明包括電子文件或藉電子方法記錄的資料？
 - (c) 條例草案第21(6)(a)(ii)條提述被要求提供資料的人的"僱員或合夥人"。該人如為公司，此條文是否亦應包括"董事或高級人員"？

20. 關於條例草案第24條：

- (a) 請解釋為何監管局無權聽取或考慮任何在民事或刑事法律程序中不會被接納為證據的資料，但條例草案第36(1)(d)條卻建議授予上訴審裁小組該項權力。
- (b) 擬根據條例草案第24(7)(b)條作出公開譴責，會如何公布？此問題對條例草案第36(6)(b)條亦適用。

21. 在監管局正根據條例草案第25(6)條考慮有關撤銷、更改或暫停執行命令的申請時，有關命令會否暫停施行？應否在條例草案中加入條文以涵蓋此情況？

22. 關於條例草案第31條：

- (a) "指明作為"的定義是否擬包括根據第5部到監管局或紀律委員會席前作出證供？若然，條例草案第31(1)條是否應予修訂，以反映此情況？
- (b) 條例草案第31(4)(a)條所述的例外情況應否同時適用於第39條及第28條所訂的罪行(例如有關的人在紀律聆訊和上訴中均作出虛假或具誤導性的證供)？

上訴(第6部)

23. 根據條例草案第32(1)條，何人會獲委任加入負責聆訊上訴的委員團？他們須具備甚麼資歷或經驗？條例草案應否訂明有關遴選準則？

24. 第5部有關豁免權和免導致自己入罪的特權的條文(條例草案第30及31條)在第6部未見再出現。請確認任何一方、證人、大律師、律師及其他根據第6部到上訴審裁小組席前的人所享有的免導致自己入罪的特權、法律專業保密權和其他特權及豁免權，是否等同於假使該上訴是於原訟法庭進行的民事法律程序，他們便會享有的特權及豁免權。

監管局(第7部及附表3)

25. 條例草案第47(2)條並不包括監管局發出操守守則(條例草案第5(1)條)及關於投訴的指引(條例草案第19(1)條)的權力。按當局的立法原意，該等權力可否予以轉授？
26. 請提供例子，說明行政長官在甚麼情況下會按照條例草案第48(1)條向監管局發出書面指示，以及根據附表3第5條將監管局成員免職。
27. 關於附表3：
 - (a) 監管局個別成員如按第9(2)條所述透過電子方式參與監管局的會議，監管局會制訂甚麼保障以確保會議的保密性不會因此而受到危害？請參考《通訊事務管理局條例》(第616章)第10(5)(c)條。
 - (b) 鑒於根據第13(1)條，每名批准某項擬議決議的成員可能會簽署自己的決議文本，是否有需要訂明，該決議可以一份或多於一份文件的形式作出，而每份該等文件須採用相同的格式，並由一名或多於一名監管局成員簽署？見第616章第11(3)條。
 - (c) 就施行第13(1)(b)及(4)條而言，如何決定"發出"相關通知的日期？是發送該通知的日期，抑或是監管局所有成員收到該通知的日期？是否有需要訂定不同的方法，視乎發出通知的方式(例如是透過郵遞、傳真或其他電子傳送方式)而決定該日期？
 - (d) 是否有需要在第13條訂明，根據第13(1)(c)條獲得批准的書面決議，如其後在第13(4)條所訂的14日限期內被要求提交會議考慮，該決議即告無效？請參考第616章第12(3)條。
 - (e) 就施行第16(1)(a)條而言，罰款(**penalties**)是否包括根據條例草案第25(1)(b)條藉作出紀律制裁命令施加的罰款(**fine**)，以及根據條例草案第55(1)(a)條就未有繳付徵款所施加的罰款(**penalty**)？
 - (f) 第17(2)條是否亦應訂明，第17(1)條所訂的稅務豁免並不適用於向監管局的僱員或人員或任何其他由監管局委任或聘用的人支付的任何薪酬、福利或開支？

- (g) 關於第20(2)條，周年報告是否有需要載有根據條例草案第23條進行的所有紀律聆訊的概述？
- (h) 是否有需要第21(2)條指明民政事務局局長須將監管局周年報告及經審計帳目提交立法會省覽的時限？
- (i) 根據第22(3)條，審計署署長可就其進行審核的結果，向立法會主席提交報告。審計署署長的報告是否須提交立法會省覽？若然，請考慮訂明須由何人安排將該報告提交立法會省覽。就此方面，請參考《香港教育學院條例》(第444章)第20(3)條。
- (j) 是否有需要第23(9)條特別提述條例草案第46(9)條，後者旨在訂明披露利害關係的規定適用於監管局轄下委員會的成員？

持牌物業管理人作為僱員的免責辯護(條例草案第61條)

- 28. 構成違紀行為所需的舉證標準為何？會採用"無合理疑點"還是"相對可能性的衡量"？
- 29. 條例草案第61條建議，被控犯違紀行為的持牌物業管理人如能證明若干指明事宜，可獲給予免責辯護。
 - (a) 條例草案第61條所施加的是法律上的舉證責任還是援引證據的責任？
 - (b) 所需的舉證標準為何？
- 30. 監管局根據第5部獲賦予的紀律制裁權力及條例草案第61條所訂的免責辯護，是否擬適用於根據附表4發出的臨時物業管理人牌照的持有人？若然，附表4第2(7)條應否予以修正，將擬議第5部及擬議第61條納入其中？

對條例草案中文文本的觀察所得

詳題

1. "property management services"的中文對應文本是"物業管理服務"，而"Property Management Services Authority"的中文對應文本則是"物業管理業監管局"。請解釋兩個中文對應文本的差異。

釋義(條例草案第2條)

2. 在"公司"的定義中，"incorporated or otherwise established"的中文對應文本為"成立或設立"，"otherwise"一字並無相應的中文對應文本。若認為該字屬多餘冗贅，請考慮可否從英文文本中刪除該字。

物業管理公司及物業管理人的領牌(第3部)

3. 在條例草案第11(2)(a)(ii)、(b)(iii)和(c)(iv)，以及(4)(a)(ii)和(b)(iii)條，"composition"的中文對應文本是"債務重整"，而同一字在《地產代理(豁免領牌)令》(第511章，附屬法例B)第3(2)(a)(i)條的中文對應文本則是"債務重整協議"。為何建議在條例草案中省略"協議"一詞？
4. 在條例草案第13(7)條，"PMP (Tier 1) register or PMP (Tier 2) register"的中文對應文本是"物業管理人(第1級)登記冊及物業管理人(第2級)登記冊"。"及"字應否改為"或"字，以確保與英文文本一致？

持牌人的責任(第4部)

5. 在條例草案第16(3)(d)條，"interests"的中文對應文本是"利益"，而在條例草案第45(1)條，"interest"的中文對應文本則是"利害關係"。就登記和披露利益等情況而言，採用"利益"一詞會否較為恰當？

紀律事宜(第5部)

6. 在條例草案第21(2)條，"調查員合理地相信攸關該調查的事宜"被簡縮為"相干事宜"，但在英文文本中，"matter the investigator reasonably believes to be relevant to the investigation"卻沒有同樣簡縮為"relevant matter"。請解釋為何英文文本與中文文本採用不同的處理方法。
7. 在條例草案第21(5)(a)條，"readily"的中文對應文本是"便捷地"，在《競爭條例》(第619章)第41(6)(a)條亦使用同一中文對應文本。然而，"readily"在《證券及期貨(備存紀錄)規則》(第571章，附屬法例O)第9(1)(b)條的中文對應文本是"可隨時"，而在《強制性公積金計劃(一般)規例》(第485章，附屬法例A)第77(2)條的中文對應文本則是"輕易地"。請解釋上述不同條文為何分別採用不同的中文對應文本。
8. 在條例草案第21(6)(a)(ii)條，"or any other person who is or was an employee or partner of that person"的中文對應文本只是"或是或曾是該人的僱員或合夥人"。請考慮應否在"合夥人"後加入"的任何其他人"，以對應英文文本中的"any other person"。
9. 在條例草案第31條，被調查員要求提供資料、回答問題或提供任何解釋的人在中文文本中被簡縮為"要求對象"，但在英文文本中卻沒有採用相若的簡縮處理方法，只是簡單地把該人士稱為"the person"。中文文本為何不簡單地把有關人士稱為"該人"？

物業管理業監管局(第7部)

10. 請解釋在條例草案第41(b)及(c)條，為何"property management services"的中文對應文本是"物業管理業"而非"物業管理服務"。

雜項條文(第9部)

11. 在條例草案第61(d)條，"in a position"的中文對應文本是"職分"，而在《食物安全條例》(第612章)第53(b)條，相同字詞的中文對應文本卻是"所處的崗位"。請解釋兩個中文對應文本的差別。

附表3

12. 請解釋為何在第19(1)條，"audit"的中文對應文本是"審核"，而在第21條的標題，"audited"的中文對應文本卻是"經審計"。
13. 在第23(1)條，"disciplinary matters"的中文對應文本是"違紀事宜"，但在條例草案第5部的標題，相同字詞的中文對應文本卻是"紀律事宜"。請解釋兩者的差異。

附表4

14. 第4(1)(a)條對"申請"的首項提述是否多餘冗贅？請參考同一涵義在第4(1)(b)條的中文文本的表達方式。