

政府對《物業管理服務條例草案》委員會  
在二零一五年十一月十日會議上  
所提事項作出的回應

## 目的

本文件載述政府就《物業管理服務條例草案》(《條例草案》)委員會委員在二零一五年十一月十日會議上提出的關注事項的回應。

## 胡志偉議員提出的委員會審議階段修正案(修正案)擬稿

### 第 4 條及第 5 條

2. 我們在早前的《條例草案》委員會會議上曾表示，建議由透過物業管理業監管局(監管局)發出操守守則，訂明持牌人有責任遵守《建築物管理條例》(第 344 章)(《條例》)和大廈公契的相關規定，否則屬違紀行為。因此，我們原來的建議與胡志偉議員的建議，並無原則上的分歧。

3. 就胡議員的建議修訂，我們有以下的觀察：

- (a) 《條例》的目的，旨在利便建築物的業主成立業主立案法團(法團)，並就法團的行為及程序作出規範。雖然持牌人有責任協助法團及業主遵從《條例》，但《條例》中只有極少數規定直接適用於持牌人；及
- (b) 根據《條例》第 45 條及附表 10，《條例》、公契條款及條文的釋義等法律程序的司法管轄權，屬土地審裁處。因此，監管局無權自行裁斷持牌人是否有違反《條例》或公契，亦不能為此發出相關操守守則。

4. 我們理解胡議員提出有關修正案的原意和理據。在進一步考慮及與胡議員商討後，我們建議修訂《條例草案》第 4 條，訂明如持牌人遭法院裁定違反《條例》或公契中適用於該人的規定，即屬犯違紀行為。法律草擬專員正草擬有關修訂，並會盡快提交委員考慮。

#### 第 61 條

5. 《條例草案》第 61 條訂明，如持牌物業管理人被控犯違紀行為，該人證明以下事宜，即為免責辯護：

- (a) 該人真誠地並以合理方式行事；
- (b) 該人在其受僱期間，作出該作為或有該不作為；
- (c) 該人在其受僱期間，按照其僱主或代表其僱主的人給予該人的指示，而作出該作為或有該不作為；及
- (d) 在作出該作為或有該不作為時，該人的職分並不令該人能夠作出或影響關乎該作為或該不作為的決定。

6. 胡議員建議修訂《條例草案》第 61(a)條，訂明持牌人須證明他已採取一切合理的措施和已作出所有應盡的努力以避免觸犯違紀行為，方可作為免責辯護。

7. 我們參考了其他條例中有關免責辯護的條文<sup>1</sup>，認為建議的修訂與《條例草案》現有條文大致相若，我們亦注意到，建議修訂的字眼，在其他法例有關免責辯護的條文中亦有使用。因此，我們不反對有關建議修訂，並會擬備有關的修正案。

---

<sup>1</sup> 《建築物管理條例》(第 344 章)第 29A 條，採用類似現行《條例草案》中「真誠地並以合理方式行事」的字眼；而《消費品安全條例》(第 456 章)第 24 條、《地產代理條例》(第 511 章)第 30 條及《建築物能源效益條例》(第 610 章)第 50 條，則採用類似建議修訂「已採取一切合理的措施和已作出所有應盡的努力」的字眼。

## 第 6(2)(c)條及第 6(3)(c)條

8. 就當局提出的修正案擬稿中，第 6(2)(c)條及第 6(3)(c)條英文文本中“title”一詞，我們同意《條例草案》委員會助理法律顧問(助理法律顧問)的意見，並建議以“稱謂”一詞，作為“title”的中文對應詞。如委員同意，我們會修訂修正案的相關條文。

## 第 7(4A)條

9. 《條例》並無規定法團或業主必須通知主管當局其大廈的管理形式。根據民政事務總署前線職員日常與業主聯絡時收集，或由業主自願提供的現有資料，成立了法團、業主委員會、互助委員會、合作社或業主聯會有限公司等業主組織的建築物，可能自行管理而沒有聘用物業管理公司。

10. 根據《條例》附表 7 第 7(1)段，法團可藉由親自投票或委派代表投票的業主以過半數票通過，以及獲總共擁有份數不少於 50%的業主支持的決議，發出通知終止公契經理人的委任，而無需給予補償；根據地政總署發出的《大廈公契指引》第 8(b)段，在成立法團前，業主委員會亦可藉符合上述要求的決議並給予經理人 3 個月的通知期，發出通知終止經理人的委任，而無需給予補償；而互助委員會、合作社或業主聯會有限公司等業主組織，亦有個別法例或章程，規管其會議及通過決議的程序<sup>2</sup>。

---

<sup>2</sup> 根據《私人樓宇互助委員會規則範本》第 11(b)段，互助委員會可不時召開大會，討論委員會的事務及/或通過決議案，凡在大會上及簡單多數票通過的決議，均對委員會具有約束力，但有關決議必須符合該座樓宇公契所載的規定；合作社根據《合作社條例》(第 33 章)成立，按《合作社規則》(第 33A 章)第 28 條，呈交出席大會的社員決定的任何問題，均須由社員以過半數票決定；業主聯會有限公司根據《公司條例》(第 622 章)成立，《公司條例》(第 622 章)及其章程，有就會議及通過決議的程序作出規管。

11. 由於所有自行管理而沒有聘用物業管理公司的業主組織，《條例》或其章程已訂明其會議及通過決議的程序，因此我們認為毋須在《條例草案》中，再訂明通過自行管理決議的程序。

12. 就當局提出的修正案擬稿中，第 7(4A)條條英文文本中“ceases to engage a property management company or property management practitioner”的對應中文文本，我們同意助理法律顧問的意見，並建議以“不再聘用物業管理公司或物業管理人”取代“終止聘用某物業管理公司或物業管理人”。如委員同意，我們會修訂修正案的相關條文。

### 附表 3 第 20(2)條

13. 《條例草案》附表 3 第 20 條訂明，監管局於其每個財政年度完結後，須擬備周年報告，當中須載有監管局進行的調查的概述、收到的投訴的摘要及向上訴審裁小組提起的所有程序的概述。在當局提出的修正案擬稿中，建議在附表 3 第 20(2)條加入(aa)款，規定監管局的周年報告須載有根據第 23 條進行的所有聆訊的概述。監管局亦會將監管局、紀律委員會及上訴審裁小組裁決的理據存檔。

14. 另一方面，《條例草案》第 13 條已訂明，監管局須備存物管公司登記冊、物業管理人(第 1 級)登記冊及物業管理人(第 2 級)登記冊。該條亦訂明，有關登記冊須載有該公司及該人就違紀行為或《條例草案》所訂的刑事罪行的定罪紀錄。我們的初步想法是，登記冊內有關持牌人的定罪紀錄，將包括有關持牌人的違規事項及所受到的處分。

15. 我們認為，擬議的安排已能讓公眾人士充分知悉監管局、紀律委員會及上訴審裁小組的裁決和相關理據。事實上，其他監管機構有關周年報告的條文，例如《地產代理條例》(第 511 章)第 12 條、《建造業議會條例》(第 587 章)第 27 條及《競爭條例》(第 619 章)附表 5 第 25 條，並未有要求監管機構的周年報告須載有聆訊的概述。

## 附表 3 第 22(3)條

16. 《條例草案》附表 3 第 22(3)條現時的條文訂明，審計署署長可就審核結果，向立法會主席提交報告。助理法律顧問早前建議，當局應考慮訂明須由何人安排將該報告提交立法會省覽。因應助理法律顧問的建議，我們參考了《香港教育學院條例》(第 444 章)第 20(3)條<sup>3</sup>，在修正案擬稿中，建議修訂附表 3 第 22(3)條，訂明立法會主席在收到審計署署長的審核結果後，須安排將該等審核結果提交立法會省覽。

17. 我們參考了其他監管機構有關審計署署長的審核的條文，例如《競爭條例》(第 619 章)附表 5 第 27(3)條、《西九文化區管理局條例》(第 601 章)第 30(3)條及《香港藝術發展局條例》(第 472 章)第 14(4)條<sup>4</sup>，有關條文的草擬方式，均與《條例草案》附表 3 第 22(3)條現時的條文相若。如委員同意，我們建議保留有關條文，毋須進一步修訂。

## 有關「導致自己入罪」的條文

18. 在徵詢律政司的意見後，我們建議有關「導致自己入罪」的條文，應同時適用於監管局、紀律委員會及上訴審裁小組的聆訊。我們會擬備有關的修正案，盡快提交委員參考。

民政事務總署  
二零一五年十一月

---

<sup>3</sup> 《香港教育學院條例》(第 444 章)第 20(3)條訂明，審計署署長可將他所進行的審核的結果呈交立法會主席，而立法會主席在收到該等結果後，須安排將該等結果提交立法會省覽。

<sup>4</sup> 《競爭條例》(第 619 章)附表 5 第 27(3)條訂明，審計署署長可向立法會主席報告根據本條進行的審核的結果；《西九文化區管理局條例》(第 601 章)第 30(3)條訂明，審計署署長可將他根據本條進行的審核的結果，向立法會主席報告；《香港藝術發展局條例》(第 472 章)第 14(4)條訂明，審計署署長可將其根據本條所進行的審核的結果，向立法會主席報告。