

《建築物管理條例》(第344章) 檢討

意見書

關於 第一章 引言

- (I) 民政事務總署作為「推動者」及「協助」角色，只是哄騙業主們成立法團自己管理大廈，但支援極為貧乏，自「物業管理資源中心」關閉後，有問題就要法團或小業主自行問律師，或向房協作諮詢，但房協在法例中並無負責角色。最有趣的是，香港最大宗的樓宇工程貪污案，就是由房協職員參與。
- (II) 其實根據現時物業管理條例 344 章規定，主管當局是民政事務局局長，民政事務署理應擔任「監督」及「負責支援」的角色，建議民政事務署重開「物業管理資源中心」，提供一站式支援服務，服務時間至晚上十時，星期六日照常，並被授權可跨部門代業主法團查詢事務，如消防署、屋宇署等等。

關於 第二章 管理委員會和業主立案法團的運作

(I) 關於大型維修工程會議

1. 大金額工程支出，要求增加會議法定人數，本應合理，但在業戶不積極，但需急切維修之大廈，在實際運作上，只會構成障礙。
2. 其實業戶本身有參與會議及投票權利，不去行使也是其選擇，到議決結果要支付高昂分擔工程費時，才埋怨法團，亦對法團不公平。
3. 由聘請工程顧問開始，至決定列有工程金額之承建商投標書，前期可能已議決了大部份維修項目，到選承辦商之大會才增加法定人數，到時選任何承建商都可能已是天價，只有選天價中最低的，還有後加工程(由管委會甚至專業工程顧問，在聲稱有必要時提出)，定義大型維修工程，根本存在太多漏洞，加大會議法定人數，流會程況只會令事情更複雜，實際上程序越複雜，對別有用心及擁有大量資源者，情況更為有利，業餘參與的小業主，更難推翻其認為不公平的議決。
4. 建議應作出基礎實務性修訂，從「公開、公平、公正」為出發點：

- (i) 由業主成為業主時，提醒業主有責任及權利參與業主大會及投票，當放棄自己的權利時，同時亦要承擔後果。
- (ii) 由於議程及議決選項，會先由管委會決定，若被圍標時，與會業主經常被引導至棄權，但這無補於事的，因棄權票不作計算。建議規定所有關於工程之業主大會，議決事項選擇，必須加入【以上皆不合適】選項，以保障與會業主有真正選擇權。
- (iii) 由業主不滿或投訴法團不公，甚至推翻法團重選管委會，但對任何先前簽訂之工程合約，推翻不了，仍然有效，承建商會推說，他無責任核實法團有否通過合法會議程序，才決定與其簽約，只要合約有法團簽名蓋章，則有法律效力，不得推翻，所有小業主都要負責。建議所有由法團簽訂的工程合約，包括顧問合約，金額超過HK\$1,000,000 (參考高等法院受理案件金額準則，如有爭議，訴訟費動輒數十萬)，合約將按新法例修訂，自動加入隱含條款 (不論有否在合約列明) - 【本合約如未經法團合法會議程序，將被宣告對法團及大廈業主無效，承建商如已進

行工程，等同私人入侵大廈，法團或業主們可要求其還原並追討損失，承建商有責任自行徵詢法律意見，並核實法團有否通過合法會議程序，才決定與其簽約，惟本條款並不限制承建商向與其訂約的簽名人士追討損失，訂約簽名人亦有責任自行徵詢法律意見。】

- (iv) 經常聽到小業主說 -- 【我買樓的時候都唔知，律師無講過，我有交管理費的，法團及管理公司應該這樣、應該那樣，這是你們的責任】，但他自己又不去參與，有事則推過於人或政府。建議任何業主在律師樓簽訂正式買賣合約時，必需同時簽署中英文本之【聲明書】，並在土地註冊處登記，了解其管理大廈的權利與責任，有不明白法律權責時，應在成交前諮詢律師意見，若在物業成交後，再找律師可能涉及額外費用。
- (v) 天價維修，當然政府立在法及行政支援上，有一定程度上之責任，但也不可能太干預業主們的決定，而在實質個案上，大維修後物業升值，很多時都超過維修費(工程爛尾除外)，某些業主其實渴望大維修的。
- (vi) 另請注意，除公契經理人外，管理公司往往要聽令於法團的，當在法團過份參與工程時，管理公

司經常只是待罪的角色，在《物業管理服務條例草案》諮詢中，亦有業界提及。

(II) 應業主要求召開業主大會

1. 如5%業主要求召開業主大會，現時是向主席提出，但不受理、收唔到通知、或藉詞拖延時有發生，甚至主席或所有委員集體辭職，藉以防止新會議推翻舊議決。建議民政署擔任其監督角色，該通知副本送交當區民政署，即屬有效，由民政署7天內通知法團主席或其他委員，按條例安排召開會議，如14天內仍未召開，則該5%之召集人有權聯同民政署一同召開並主持該會議，無論當時有否主席或委員在職。
2. 當5%業主要求召開業主大會，建議法團只可就該要求訂下議程，不得刪改，不可再自行附加其他議程，並在會議表決前，提供15分鐘發言時間予召集人，講述開會目的。
3. 建議委任代表文書：
 - (i) 必需清楚填上代表姓名，必需為自然人，不能是職銜，如主席等，因若該次是法團改選，到選完新主席，則該代表是否已不同，選秘書時又如何投票呢！

- (ii) 建議委任代表文書必需填上業主聯絡電話，方便法團核實。
- (iii) 建議委任代表文書，必需有該代表簽署，現時由於開會時業主不在場，當法團不受理該委任代表文書時，邏輯上該代表身份也未被承認，法團未必有責任向該代表解釋，只需向業主負責，但當該文書有代表簽署時，按私隱條例，代表有權查閱有其簽名之文件。
- (iv) 有法團會議時，反對派系為了防礙會議進行，往往安排(a)某些委任代表出席已先取票後，業主又再出席要求投票；(b)第二業主取票後，第一業主又來取票；(c)第一業主委任了代表，等二業主又親自來等等，以不同手法，大量浪費或延誤法團運作。其實，委任代表或由第一或等二業主出席投票，應屬其單位內部事務，法團責任在開會登記取票時，取票人有合適之身份，即任何一位業主或其委任的代表，則可將投票表格交予該人士，其後該單位業主或其他有權投票人士要求再取票，法團不應負責，屬其單位內部事務，由其自行解決，而若業主聲稱並無委任該代表，則屬有人提供虛假文書(照上列建議，代表在文書上有簽署，不得推諉)，該業主應報警處理，不應防礙會議進

行。但現時條例未有清晰指引，建議作出相關修訂。

關於 第四章 公契經理人的委任和酬金

(I) 公契經理人的責任

1. 公契經理人，由屋苑大廈發展商指定，最了解大廈結構及設施，有助前期大廈管理運作，實屬必需，正因如此，其對首三至五年內的大廈以收支預算，應有最精確的估算。
2. 建議公契經理人，不應單是協助成立法團，而是清晰這是其責任，在未成立法團前，不得加管理費、不得加經理人酬金，並在法團成立時，將不少於兩個月管理費之按金交予法團(一般新樓入伙交三個月管理費按金予公契經理人)。
3. 如在不可抗力之下必需加管理費，需登報公開其收支細項，估算錯誤原因，並列明其管理公司名稱、發展商、發展商母公司名稱(正如售樓書所顯示)。
4. 業主在買新樓時，應知道管理費金額，而在成立法團後才可加管理費，理應有適當之保障。

關於 第五章 其他考慮事項

在現時條例及諮詢文件中，並未提及以下情況，在有重建發展潛力之樓宇，發展商委托關聯人士，購入大部份單位，並成功入侵法團，重組新管理架構，進行無必要之工程，滋擾餘下業戶，將管理基金花光，破壞原有居住環境，目的是完成收購，但以法團名義作防護，小業主無重申訴，希望這情況問題會列入諮詢範圍，加入適當規定，以保障小業主。如有需要，本人會另草擬有關意見書。

完

意見提供者：WU KIN WA 胡健華

社區人士

現從事 社區中心

物業管理顧問服務

法團顧問服務

物業投資

曾從事 律師行18年，專責物業法律事務