



公民黨就 344 章《物業管理條例》檢討之意見書

現時 344 建築物管理條例，著實有不少的灰色地帶，令屋苑業戶怨聲載道。公民黨從不少屋苑維修個案中得知，「圍標」引起的爭拗包括天價維修工程費用，不必要的後加工程，更重要是良莠不齊的工程顧問服務。由於大部分屋苑在工程進行間甚少提供進度資料，以致業主發現工程有可疑地方時為時已晚。另外，不良的承建商往往早與工程顧問公司有緊密聯繫，令屋苑在聘請工程顧問的第一步已步入爭拗的漩渦。市民現時雖可於屋宇署網頁搜尋已登記的認可人士、註冊工程師及檢驗人員的資料，但大部份業主對建築行業及工程內容並不熟悉，故多依賴工程顧問的建議。由此可見，若業主不慎在工程開始前聘請不良的顧問公司，並多對它們的建議「言聽計從」，整個屋苑的維修工程便成為這批「有心人」的囊中物。

在現時法律框架下，並未設有任何機制或法例監管建築顧問公司及其提供的服務，令不法之徒有機可乘。政府在相關的範疇上，亦缺乏提供對業主或業主立案法團的支援及指引，令業主及法團容易跌入「圍標」的圈套而蒙受損失。

因此，我們建議政府可於六方面處理「圍標」所導致的問題，例如針對上述的顧問公司及承建商可引入註冊制度及成立法定監管機構，致力從根本解決現有問題。

1. 引入註冊制度

政府應針對樓宇維修工程引入註冊制度，將顧問公司及承建商的資料整合，包括羅列各顧問公司及承建商過去曾承包或參與的建築工程項目，使業主更能清楚了解各公司的背景及信譽而作出適當選擇。

再者，政府亦可利用註冊制度確保服務質素。如有公司不符合既定的工程水平及質量指標，可透過發出警告信或引入扣分制警惕不良的公司，並公開相關資料。若情況未見改善，可將其剔出名冊，保障業主利益。註冊制度同時可保障誠懇的顧問公司與承建商利益，提高業主信心。

2. 成立法定監管機構

現時制度下，只有由房屋協會及市區重建局提供的技術支援大維修的相關事務，惟相關服務的角色曖昧，欠缺實際法定權力干預。若業主發現顧問公司或承建商在合約的執行上出現問題，亦未有機構可有效介入事件，作出裁決或提供即時協助。因此，我們同意採納香港測量師學會的建議，由政府成立法定監管機構，填補法律漏洞及加強政府監管的角色，設立「樓宇維修工程監管局」。監管局一方

面負責制定服務的標準及指引，讓業界能依照相關要求向業主提供有質素的服務，同時亦保障業主的利益，確保樓宇維修的安全及避免不必要的經濟損失。

3. 成立「樓宇事務審裁處」

政府亦應主動着手處理有關法團與業主之關的紛爭。過去數年，已有為數不少的屋苑出現業主立案法團與其屋苑業主之間的糾紛，尤以樓宇維修事項問題上更見分歧。惟各地區民政事務署未能發揮有效角色，給予可行建議或協助，最後雙方需對簿公堂，費時失事。故此，政府實有責任為雙方提供切實渠道解決問題。我們建議於司法層面成立「樓宇事務審裁處」，可仿照現行的「小額錢債審裁處」般不設律師代表，專責處理有關法團與業主間就《建築物管理條例》所引伸的相關問題，一方面可免除因上法庭引致的訴訟費用，亦可減少排期上庭的時間，使紛爭早日解決。再者，審裁處的法定地位可確立其決議具約束力及有效性，令糾紛得以排解。

4. 提高法定人數門檻

現在條例訂明，業主立案法團必須就任何超過 20 萬元或佔該年法團財政預算 20% 或以上的項目提交業主大會表決；法定的開會人數為全部業權份數的 10%，任何提案只需要投票人數的過半數贊成即獲通過，兩者的「人數」皆可把授權票計算在內，這即是說，業主在投票時可以完全不知道他們可能需要承擔多少維修費用。

政府採納民間的建議，將未來任何事涉「大型維修工程」的議程，在交予業主大會表決時的法定人數，提升至 20% 或投票人數的 75%，但何謂「大型維修工程」政府則沒有定案。首先，為「大型維修工程」定下法律定義無異顧此失彼，徒惹起不服輸的一方訴諸法庭；與其如此，倒不如規定凡 100 萬元或法團預算 30% 的項目供這個「高門檻」業主大會投票，來得實際。同時，任何「大型維修工程」的決議，都必須定下一個合理時間的冷靜期（如 7 至 14 天），讓小業主清楚理解相關決議的意義，免卻日後不滿，破壞屋苑和諧。

5. 授權票公開化

提高法定人數門檻以吸引更多業主關注固然可取，但現實情況往往是部分小業主就算傾巢而出，也不敵手執大量授權票的小部分業主。所以，單純提高門檻並不足以杜絕「有心人」對大維修這口肥豬肉上下其手，治本之道必須從授權票入手。現行條例規定，任何業主大會在收到授權票後，都必須在開會前在大會外展示授權人單位的資料。考慮到目前有小業主投訴授權票偶有造假之嫌，政府在諮詢文

件中建議數個解決辦法，其中包括規定法團在開會前 24 小時展示收到的授權票相關資料，以供小業主查閱。

這是一個「方向正確，力度不足」的建議。針對現在有部分小業主往往「假手於人」隨便將授權票交予相熟人士（如管理員），但又不清楚獲授權人可以按自己的自由意志投票的情況，授權票必須清楚印有警告字句，以保證授權人理解自身權利。另外，針對某些業主手握大量授權票而其他小業主毫不知情，公民黨建議，應在大會開始前的 48 小時分開兩張表，分別詳列各授權單位的資料，另一張則公告何人手執授權票若干，但不須詳列授權業主的資料以保私隱，這已足以讓某些「大戶」暴露於陽光下，以便監督。

6. 各區民政事務處的角色

過去多年，不論小業主或法團成員皆期望政府能在大維修，以至一般日常事務中擔當更主動的角色。就以現在大維修的招標過程為例，缺乏屋宇維修經驗的小業主，往往對標書的內容理解得甚為吃力，假如各區的聯絡主任能在業主大會前向小業主提供一些基本的維修標準以助參考，例如不同項目過去一年全港的平均價格、標準的工程運作流程等，將大大有助小業主分析標書。

現在，小業主與法團之間經常會爭議條例中的某些議題，比較常見的是小業主在藉「5% 業主聯署可召開特別業主大會」下開會的細節，以至開會的日期地點等，都會在業主之間構成很大矛盾。為此，小業主動輒要以自己金錢訴諸土地審裁署與法團聘請的律師（但法團錢即小業主的錢）對簿公堂！與其浪費人力心力，各區民政處應該更為主動，在事情進入法律程序前與雙方進行調解，畢竟政府部門不會偏袒任何一方，小業主亦可避免與法團作正面衝突。

未來 10 年，全港將有超過 28 萬個私人住宅單位符合上述 30 年驗樓的界線，改善大維修相關的投票制度與配套，政府責無旁貸。而多年來民政處在法團與小業主出現糾紛時，態度曖昧，借今次條例檢討，政府應加強其中間人的角色，畢竟，讓市民安居樂業，正是「民政事務」的首要目標。

公民黨

2015 年 1 月