

立法會 CB(2)1071/16-17(01)號文件
LC Paper No. CB(2)1071/16-17(01)

From: shek-wai Ng
To: "panel_ha@legco.gov.hk" <panel_ha@legco.gov.hk>

Date: Thursday, March 23, 2017 11:02PM
Subject: 3月27 月會議

History: ➔ This message has been forwarded.

致民政事務委員會：

本人就委員會3月27月會議中《建築物管理條例》的議程有以下意見：

(1) 政府建議規定管理公司人員、管理委員會委員申報利益。這規定沒實質意義，普通法已經規定受信人士(管理公司人員、委員等)不可參與有利益衝突的決定，政府的建議只有提醒作用。大家將圍標歸咎管理公司及委員是過於簡化問題。例如業主A(不是委員)在工程中有直接利益，於是用小恩小惠，甚或直接收買其他業主授權他投票，便可控制投票結果，但沒觸犯任何民事或刑事法規。所有圍標工程，縱使被揭發後，依然有不少業主企硬支持，所以重點是為什麼有業主支持。

我建議法例要規定業主投票前7天申報業主身分以外(包括家屬)的利益，有利益衝突的業主依然可以親身投票或授權他人投票，但不可以是被授權人士。法團在收到申報後，1天內將申報書張貼。投票要記名，沒申報利益，又去投票，將來被揭發有利益，便可控告欺詐罪。這建議沒損害任何業主原有的權益，只是用以警醒其他業主。

(2) 法例規定重要文件在顯眼地方張貼某些文件，但顯眼是含糊字眼，經常有爭拗。有管理委員會利用漏洞，張貼位置變來變去。又有管理委員會不依法例規定(Cap. 344 附表2, 第 8 (2AA)(b) 段)，在委員會會議上通過會議通知書上沒提及的事項，事後會議紀錄又沒提及，或拖延多月才公佈會議紀報，業主發現時已經米已成炊。就算去土地審裁處投訴，法庭看法是程序錯漏不足以推翻決定，又容許委員會追補決定，結果是法例規定全無意義。有圍標工程被拆細之後，利用這些漏洞隱密進行。

我建議法例要修改為(i)凡涉及金錢，但沒依規定在會議通知書上提及的決定一律無效。委員會要追補決定，必須召開業主大會，由業主大會通過追補。(ii) 法例要規定會議紀錄在會議後7天內公佈。(iii) 法例應該修改顯眼地方為通告板，通告板位置由業主大會投票決定。

S.W.Ng