



杏花邨業主委員會住宅代表分會

建築物管理條例第 344 章檢討的建議意見

就建築物管理條例第 344 章檢討，杏花邨業主委員會住宅代表分會對修定原意是支持的；但一些過分嚴苛的修訂令業主大會因不足合法人數而流會是否修例的原意呢？

甲、會議的法定人數

1. 修定法例規定，在 20% 法定人數中，須有至少 10% 業主親自出席。署長在 3 月 27 日回應立法會民政事務委員會主席提問時說 (YouTube 24:08)：（引述）「10% 業主必須親自出席，其實等同現有要求。現有開業主大會都要 10%，所以現在要準備場地時，大部分法團都要準備有 10% 出席嘅場地，所以我哋評估場地所帶來的影響不大」。
2. 我們不認同署長的說法，這正是問題之所在，因為現在並沒有 10% 業主必須出席的規定。
3. 10% 業主親自出席的規定是亦增加流會不可預知的因素。如果大型維修的工程費用是合理及透明，業主親自出席的誘因便相對減低。
4. 以我居住的屋苑，10% 業主相等於 651 人，整個東區都不能找到合適的場地，更何況每單位出席者可能多於一人。
5. 東區的社區會堂、學校禮堂都只能容納 200–300 人。
6. 若接獲維修令因未有合適開會地點，責任誰屬？

乙、委任代表文書

1. 建議規定於業主大會每人最多只能持有不多於業主人數 5%的委任代表文書，但按實際運作，業主所委任的代表是他所信任的人士，這規定是限制了他／她們的選擇，甚而不作出委任及不出席。
2. 收集代表文書是透過多個渠道，被授權者無可能第一時間知悉自己已被授權的數量，因而部份業主的投票權亦可能被剝奪。
3. 委任代表文書是否有效，根據建議是交由法團主席裁定，這是否合適呢？
4. 法團主席都是非專業、非全職的熱心業主而已。為避免爭議，民政事務總署可否定訂「失效代表文書」的評核指引或圖示（可參照區議會 Q 票的模式）。
5. 建議有「投票指示」的代表文書不應計算在「不多於業主人數 5%的委任代表文書」的規例內。

丙、 刑事制裁

1. 修定法例規定建議：對未能遵守妥善保存及傳閱管委會／法團會議紀錄管委會委員施加刑事法律責任。
2. 我們認為管委會委員們都是非專業、非全職的熱心業主，對他們施加刑事法律責任只會阻礙熱心市民的服務熱誠。