

參考編號：5271D7F2

By email：panel_ha@legco.gov.hk
傳真：2509 9055

立法會
民政事務委員會
秘書先生 / 女士

尊敬的先生 / 女士：

**就檢討《建築物管理條例》(香港法例第 344 章)及
民政事務署的新修訂建議提出意見**

本人對新修訂建議摘要 2017 年 5 月 4 日會議文件附件二的意見如下：

I. 採購大型維修工程

- I-1. 民政事務署建議將採購大型維修工程業主大會法定人數的要求由 10% 提高至 20%，及規定至少 10% 的法定人數須親身出席，門檻過高 (特別是對大型屋苑而言)，因現時大多數情況下，除非發生極大爭議事項，現時在管理公司及法團的積極宣傳和呼籲下，亦只能夠在稍高於 10% 法定人數召開業主大會，新建議的法定人數要求特別是規定至少 10% 的法定人數須親身出席極難達到。建議如提升法定人數的安排 (如是政府必要考慮的話)，應加設補救條文，使業主大會仍有機會得以舉行，以確保管理事項能夠進行。例如相同議題在第一輪召開大會時未能達至 20% 法定人數要求，則可在改天的第二輪召開的會議降至原來條例的法定人數要求 (即是 10% 法定人數)。
- I-3. 優化「大型維修工程」單位數量層級制度，增加一個級別，並為每個級別訂明一個確實金額。

對大型屋苑來說以 400 萬元來定義為「大型維修工程」是完全偏離實際情況，本人亦建議在三級制再加設最少多一級 1000 個單位或 1500 個單位以上建築物及 / 或更多單位層級類別，而 1000 或 1500 以上單位層級類別的「大型維修工程」的定義為 1000 萬或 1500 萬。

II. 委任代表文書

- II-7. 建議如有訂明投票指示的委任代表文書應視作業主親自出席大會。
- II-8. 建議於每屆法團的第二次周年大會時 (即法團重選日期)，如會議議程只單純在改選法團事項 (即是沒有工程或採購議案) 則收授權書的 5% 人數上限不適用。因在現時運作，在第二次周年大會的授權書等同「選票」，各業主的選舉權與被選權不應被限制或剝奪。

現時的委任代表文書有第一授權代表及如第一授權代表未能出席則委任替代代表，如要限定所代表人數不多於 5%，則在實際操作難以執行亦帶來繁複的行政管理工作。如有超過 5% 的業主對某人深感信任，那 5% 以外的業主將會被迫考慮授權未被受信任的人士的代表他們的權益，又或者是他們的投票權會因未能授權深感信任的人士而會被剝奪。另外，收到超過 5% 授權的被授權人士又如何取捨應代表那一些業主的授權以符合法例的要求呢？

- II-10. 不建議披露持有 5% 業主人數的委任代表文書的人士，因這會令授權人士帶來不必要的壓力，或有可能令其日後受到不必要的滋擾。此舉亦有可能暴露了投票人的意向，因而令投票潛在產生不公的風險。

III. 妥善保存和傳閱紀錄

- III-其他：由於新修訂對處理及核算委任代表文書帶來額外及繁重的行政工作，而該等文書處理工作亦必須於開會前制備妥當，建議截止接受委任代表文書的時間由現時開會前 48 小時改為前 72 小時。另外建議法團秘書簽發收到業主委任代表文書的確認信，應在開會前的 24 小時前備妥以確保及監察委任代表文書沒有在不知情下而被簽發。

- III-13. 建議法例進一步清楚指明會議紀錄張貼在建築物當眼處的定義及張貼方法，例如，主要進出口，電梯大堂等，因為要將「討論大型維修工程的管委會和法團的會議紀錄」派送到每位的信箱內，先不談環保，亦要考慮住戶信箱的容量及其他因素，能否將大量文件放入信箱，而電郵發送亦牽涉額外行政工作。亦可考慮要求該等會議紀錄放置在管理處或其他合適地方一段較長而合理的時間供業主免費審閱；或要求有關大型維修工程的管委會和法團會議紀錄，經依法張貼後之緊接的 60 天之內可讓業主在書面要求下免費索取副本。

V. 沒有履行職責的管委會和主管當局的權力

- V-16. 在不少於 5% 業主的的要求下，解散沒有履行職責的管委會「沒有履行職責」應只限於嚴重事項，而不包含輕微的技術性疏忽，建議條例清楚界定，何謂沒有履行職責。另外 5% 門檻要求相比現時解散管委會 20% 法定人數要求，相對門檻過低，建議提升至 10% 或更多業主人數的要求。

VI. 刑事制裁

目前全港法團成員全屬義務工作，大部份委員亦非專業的物業管理人士，若刑責太大及太多則令有心服務屋苑的人士卻步，而法團有很多工作時亦依賴管理經理人(管理公司)的實際工作配合，建議法例在刑罰制裁前應設

有「失誤修復期」，即在主管當局書面發出警告要求更正的合理時間內而未有作出糾正，才經「屋宇審裁署」定罪後才作出制裁。

- VI-22. 新建議修訂《條例》第 27 條及其他帶有罰則條文原先建議「賦權主管當局在經考慮任何合理辯解和每宗個案的情況後，可在引用罰則條文前發出警告，訂明可於延遲遵守規定的日期」。以上條文的可字建議改寫為（應先）。

但最終而言，對全屬義務工作的法團成員實施刑事制裁，是極不合理及不恰當，這肯定會對日後有意成立法團管理屋苑的人士有所憂慮及令部份人士卻步成為法團成員為屋苑服務。

IX. 相關的行政支援措施

- IX-34. 建議民政署舉辦「建築物管理條例」入門課程，強制每名法團委員，必須在擔任法團委員半年內或在就職委員之前的最近 5 年內曾經修讀有關「建築物管理條例」入門課程，讓每名法團成員能夠清楚知道自身的權與責。

- IX-其他： 另外建議包括建築署及屋宇署，應根據經驗及最新市場資訊制定各項維修工程費用的參考價格中位數標準手冊，使法團更能了解市場資訊，減少被圍標引致天價工程的可能性。

進一步建議： 現時很多屋苑，特別是大型屋苑，由於各種原因，包括義務工作的委員，恐怕負上法律責任；亦有因為發展商持有大多數業權，該等屋苑現時只根據大廈公契成立「業主委員會」沒有成立法團。現時建築物管理條例，只有部份附件規範該等未成立法團物業的管理經理人，因而出現漏洞，建議新修訂「建築物管理條例」亦加大對該等「業主委員會」/ 管理經理人的監管令更多建築物管理條例條文對其適用以作出合理監管。



李永權 謹啟

2017 年 5 月 4 日

副本抄送： 灝景灣業主立案法團