



《2023 年建築物管理(修訂)條例草案》委員會主席

謝偉銓議員, BBS, JP

謝主席:

就當局因應 2 月 29 日會議所提事項作出回應的相關意見

政府當局近日因應委員會在 2024 年 2 月 29 日會議上的討論, 提交補充資料(立法會 CB(2) 460/2024(03) 號文件), 對於該補充資料中的「(e) 遺產代理人 and 受權人」部分內容, 本人特致此函陳述本人觀點, 期望當局予以跟進。

(一) 遺產代理人在「親自投票門檻」下的安排

上述文件第 17 段指出, 只有有關遺囑認證/管理書在土地註冊處註冊後, 遺囑代理人才能以業主的身份出席法團會議和親自投票。

然而, 上述做法混淆了有遺囑及無遺囑下遺產代理人的法律權力來源。當有遺囑時, 遺囑執行人的權力源自有關遺囑, 其權力和責任在立遺囑人去世那一刻便開始。遺囑認證只是遺囑的證明, 其本身並不是責任和權力的來源。立遺囑人去世後, 遺囑執行人即有責任保障及處理離世者的財產(包括但不限於銀行存款、物業或其他資產等)。而在無遺囑的情況下, 遺產管理人的權力則來源於遺產管理書, 此時當局做法才屬合理。

若按當局做法, 遺囑執行人將無法依法履行其保障立遺囑人遺產的法律責任。另外, 註冊遺囑認證可能需時幾個月至一年, 在此真空期內遺產代理人無法出席法團會議及對大型維修工程進行投票, 將損害遺產受益人之權益, 與法律原意背道而馳。

(二) 受權人和持久受權人在「親自投票門檻」下的安排

當局提供文件的第 18 段指, 不容許受權人憑授權書 (Power of Attorney) 代表授權人出席法團會議和親自投票。

本人不認同當局有關處理安排。授權書是法律承認的有效文件, 英國合同法著作《Chitty on Contract》將授權書定義為「a formal

instrument by which one person empowers another to represent him, or act in his stead, for certain purposes (一人授權另一人去代表他/她為某些目的行事)」。授權書可做出概括的授權，受權人可代授權人進行任何種類的事務，包括財產、財政及其他法律上的決定，在香港及普通法系國家和地區都廣泛認可採用，尤其當授權人身處海外或行動不便時，授權書是有效且方便的法律工具。

同時，授權書須由律師樓草擬及準備，可信度高，偽造風險低。相反，委任代表文書（《建築物管理條例》附表 1A 訂明表格）缺乏律師見證及簽署，其可信性存疑，亦會增加法團操縱選舉的風險，過往曾發生多宗偽造、擅簽業主授權書的情況。既然《條例草案》第 41 段允許獲授權自然人在會議舉行前 48 小時內呈交授權通知，授權書亦可採用同樣做法。

若受權人不被容許視作業主親自投票，則將削弱受權人之權力，亦有損行動不便或身在海外的業主希望委託代表處理物業及對大型維修工程進行決議的意願和權益，或對社會構成廣泛負面影響。

（三）遺囑執行人和受權人不獲「親自投票」安排或違反《基本法》

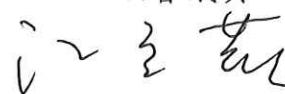
市民的私有財產權受《基本法》保障。《基本法》第 6 條規定，香港特別行政區依法保護私有財產權；第 105 條規定，香港特別行政區依法保護私人和法人財產的取得、使用、處置和繼承的權利。因此，由遺囑執行人、受權人及持久授權人處理財產是市民的基本權利，若局方不容許上述類別人士出席法團會議和親自投票以捍衛業主對其物業的權益，或會與《基本法》的相關條款相抵觸。

期望局方就上述三項意見徵詢律政司法律意見並呈書面解釋，清晰闡釋該文件第 17、18 段的處理安排會否抵觸本港法例以及《基本法》相關條文。

並頌

台祺

立法會議員



2024 年 4 月 16 日