

《建築物管理條例》 檢討委員會

中期報告

二零一三年三月

目錄

	<u>頁數</u>	
第一章	引言	3
第二章	協助更深入了解《建築物管理條例》的規定	5
第三章	若干有關《建築物管理條例》可改善的事宜	10
第四章	須進一步考慮在法律和運作方面的影響的事宜	14
第五章	其他事宜	31
第六章	未來路向	44
附件一	《建築物管理條例》檢討委員會職權範圍及委員名單	45
附件二	《委任代表出席業主立案法團大會》指引	47
附件三	《應不少於 5%的業主要求召開業主立案法團大會》指引	58
附件四	由地政總署發出的《大廈公契指引》摘錄	65

簡稱

法團

業主立案法團

《條例》

《建築物管理條例》

管委會

管理委員會

總署

民政事務總署

檢討委員會

《建築物管理條例》檢討委員會

第一章

引言

1.1 香港大部分業主擁有的物業屬多層大廈單位。管理物業是業主的責任。妥善管理大廈，有助締造安全優質的居住環境。政府的政策目標，是鼓勵業主組織起來，有效管理自己的物業。《建築物管理條例》(第 344 章)(下稱“《條例》”)提供法律框架，利便業主成立業主立案法團(下稱“法團”)，並且按照法例的規定做好大廈管理工作。

1.2 在大廈管理上，政府一直擔當“推動者”的角色，鼓勵和協助業主按照《條例》成立法團，並提供適當支援，協助業主履行管理大廈的責任。民政事務總署(下稱“總署”)人員就此提供的協助和支援，包括探訪仍未成立法團的大廈的業主，鼓勵他們成立法團，應邀列席法團會議，以及處理大廈管理事宜的查詢。為培養良好的大廈管理文化，總署近年推出多項措施，全面支援業主和法團，包括居民聯絡大使計劃、大廈管理專業顧問服務計劃和大廈管理糾紛顧問小組。

1.3 政府不時檢討《條例》，上一次檢討於二零零七年完成。其後，政府制定了《2007 年建築物管理(修訂)條例》，對《條例》作出多項修訂，以理順委任管理委員會(下稱“管委會”)的程序、就使用委任代表的文書事宜訂立更明確的規定，以及訂明強制購買第三者保險的實施細則等。

1.4 為使《條例》與時並進，以及回應公眾關注的事項，民政事務局局長於二零一一年一月委任了《建築物管理條例》檢討委員會(下稱“檢討委員會”)，負責找出常見的大廈管理問題，研究如何藉修訂《條例》解決或紓減有關問題，並就如何落實建議，以加強法團運作和保障業主的權益，向政府提供建議。

1.5 檢討委員會的成員包括來自法律、會計和工程等相關專業的人士，以及熟識大廈管理事務的立法會議員。另外，亦按需要邀請一些資深的管委會成員，以增選委員身分出席檢討委員會會議。檢討委員會成員名單和職權範圍載於附件一。

1.6 檢討委員會在第一階段工作中，檢視了各種常見的大廈管理問題，研究有何措施可予以紓減。當中有些爭議源於各方對《條例》的規定有不同詮釋，檢討委員會建議，就最佳做法提供更明確的指引，以助更清楚了解《條例》的規定。至於較富爭議或牽涉較複雜法律和物業擁有權問題的事宜，檢討委員會在本中期報告中提出了初步研究結果。檢討委員會將繼續檢視各項建議的影響，然後向政府提交最後建議。

第二章

協助更深入了解《建築物管理條例》的規定

2.1 對於大廈日常的管理與維修，業主、法團和物業管理公司在某些事項上持不同意見，在所難免。若各方對法例條文的詮釋不同，或對《條例》的規定了解不足，可能會引起爭議。多年來，總署出版了多本指南和小冊子，簡明地列出《條例》的規定，以協助各方予以遵守。這些指南和小冊子包括：

- (a) 《建築物管理條例(第 344 章)指南》
- (b) 《2007 年建築物管理(修訂)條例簡介》
- (c) 《2007 年建築物管理(修訂)條例常見問題》
- (d) 《怎樣成立業主立案法團》
- (e) 《業主與私人大廈維修》
- (f) 《建築物管理(第三者風險保險)規例》
- (g) 《民政事務總署與私人大廈管理》
- (h) 《供應品、貨品及服務採購工作守則》
- (i) 《大廈管理及維修工作守則》
- (j) 《樓宇管理實務指南》
- (k) 《樓宇財務管理實務指南》

2.2 檢討委員會注意到，委任代表出席法團業主大會，以及在不少於 5%的業主要求下舉行法團業主大會，是兩個經常引起爭議的範疇。檢討委員會建議就這兩個富爭議的範疇制訂指引，讓持份者更清楚了解法例和程序上的規定，以避免爭議。

《委任代表出席業主立案法團大會》的指引

2.3 按照《條例》附表 3 第 4 段，在法團會議上，業主可親自或委派代表投票。由於業主未必能夠經常親自出席法團會議，因此委任代表的安排可利便法團運作。

2.4 在二零零七年修訂《條例》時，曾檢討有關委任代表的事宜。《條例》其後作出改善，更具體訂明委任代表的規定。現行的法例規定，委任代表的文書須符合《條例》所列的法定格式，並須在法團業主大會舉行時間至少 48 小時前送交管委會秘書。管委會秘書收到委任代表的文書後，須在會議舉行前，將收據置於訂立該文書的業主的單位，或放入為該單位而設的信箱內，藉以確認收到該文書。管委會秘書須在會議舉行前，在會議地點顯眼處展示委任了代表的業主單位的資料，直至會議結束為止。

2.5 檢討委員會察悉，儘管上次修訂《條例》時，已改進了委任代表的安排，但有意見認為現行委任代表的安排仍有可改善之處。舉例來說，有些業主不滿某些業主或物業管理公司職員在法團業主大會舉行前，徵集大量委任代表的文書，從而能輕易主導決策。另亦有指稱有人使用偽造的委任代表的文書。

2.6 經檢討現行委任代表的安排，以及有見爭議多出現於收集和核實委任文書的過程，檢討委員會建議，作為處理問題的短期措施，發出一套簡明的專設指引，概述《條例》對委任代表安排的法定規定。附件二所載的建議《委任代表出席業主立案法團大會》的指引，特別說明在委任代表以及收集和核實委任代表文書的過程中，管委會主席、管委會秘書和業主各自的責任。

2.7 除了概述法定規定外，附件二的建議指引亦就委任代表安排的最佳做法提供指引，以助有關各方遵行法定規定，並減少爭議。舉例來說，《條例》規定管委會秘書在會議舉行前，須在會議地點的顯眼處展示已委任代表的業主的單位資料，直至會議結束為止。附件二的建議指引提議的最佳做法，是管委會秘書宜在會議舉行至少 24 小時前直至會議後七天，也在大廈顯眼處展示這些資料，以便業主查核。

2.8 建議指引亦提醒管委會主席，如對委任代表文書的真確性有疑問，應採取合理步驟，例如聯絡業主查證委任代表的文書是否有效。

2.9 檢討委員會認為，上述安排足以作為短期的改善措施。不過，檢討委員會將繼續於下一階段的檢討中，探討其他改善委任代表安排的可行措施。這包括：

- (a) 訂立法定規定，只接受由業主簽署的委任代表文書的正本；
- (b) 訂立法定規定，在會議至少 24 小時前至會議後七天，須在大廈顯眼處展示已送交委任代表文書的單位的資料，以便業主查核；及
- (c) 在每份委任代表文書加上序號，以減少偽造委任代表文書的風險。

《應不少於 5% 的業主要求召開業主立案法團大會》的指引

2.10 按照《條例》附表 3 第 1(2)段，在不少於 5% 的業主要求下，管委會主席須在收到該要求後 14 天內，就業主所指明的事宜召開法團業主大會，並在收到該要求後的 45 天內舉行該業主大會。

2.11 檢討委員會察悉，有指稱某些業主濫用此權利。舉例來說，有些業主不斷要求召開業主大會，重複討論同一事項。另外，亦有投訴指有些管委會主席在議程中加入大量項目，致使會議時間不合理地長，而業主真正希望討論的項目所獲配的時間則極短。

2.12 有建議將要求召開業主大會的最低所需業主百分比，由 5%提高至，比如說 8%，以盡量減少濫用的機會。然而，輕微增加作出要求所需的業主百分比，並不能達致足夠的阻嚇作用，因此未必能夠紓減有關問題。另一方面，如大幅提高所需的業主百分比，將剝奪小數業主要求舉行業主大會的權利。

2.13 檢討委員會建議，作為處理問題的短期措施，發表一套簡明的專設指引，概述在不少於 5%的業主要求下舉行法團業主大會的法定規定。

2.14 附件三 所載的建議《應不少於 5%的業主要求召開業主立案法團業主大會》的指引，旨在：

- (a) 特別說明管委會主席、管委會秘書和業主各自的法定職責。
- (b) 提供最佳做法的指引，避免此範疇的爭議。舉例來說，
 - (i) 作為最佳做法，管委會主席宜把要求舉行會議的業主提出討論的項目，列為議程的優先項目。
 - (ii) 要求舉行會議的業主宜委派一人擔任代表或聯絡人，方便就舉行會議事宜與管委會主席和管委會秘書通訊。

2.15 檢討委員會認為，上述安排足以作為短期的改善措施。檢討委員會將在下一階段工作中，繼續探討其他改善不少於 5%的業主要求召開法團業主大會的安排的可行措施。這包括：

- (a) 訂立法定規定，要求該 5%的業主委任一人擔任代表或聯絡人，方便就舉行會議事宜與管委會主席和管委會秘書通訊；
- (b) 訂立法定規定，把要求舉行會議的業主提出討論的項目列為議程的優先項目。

第三章

若干有關《建築物管理條例》可改善的事宜

3.1 檢討委員會其中一項主要工作，是找出大廈管理問題，並商討如何藉修訂《條例》以解決或紓減有關問題。檢討委員會檢視了各種常見的大廈管理問題後，注意到當中不少牽涉複雜的法律和運作問題，需在下一階段工作中深入研究，方可向政府提出建議(詳情載於第四章)。至於較簡單的問題，檢討委員會初步確定了《條例》中若干可作修訂之處，以改善現行安排。下文載述檢討委員會就此的討論結果。

管委會委員就其資格作出聲明

3.2 根據《條例》，法團的權力及職責主要由管委會行使和執行。管委會委員須符合《條例》訂明的資格。根據《條例》附表 2 第 4(1)段，下述人士沒有資格獲委任為管委會委員：

- (a) 在獲委任時未獲解除破產的破產人，或在過去五年內，獲解除破產或與其債權人達成《破產條例》(第 6 章)所指的自願安排，但沒有向債權人全數償還債務的人；
- (b) 在過去五年內在香​​港或其他地方被裁定犯罪，並就該罪行被判監超過三個月，而又不得選擇以罰款代替監禁的人，不論該人是否獲得緩刑。

3.3 由於管委會負責處理法團日常財務及運作事務，確保管委會所有委員均符合資格準則相當重要。因此，《2007 年建築物管理(修訂)條例》在《條例》附表 2 第 4(3)段引入規定，訂明每名管委會委員均須在獲委任後 21 天內，向管委會秘書送交一份符合土地註冊處處長指明的格式的聲明

書，說明他並非《條例》附表 2 第 4(1)段指明類別的不合資格人士。管委會委員如沒有遵行此規定，須停任管委會委員。如屬首屆管委會，管委會秘書須在委出管委會後的 28 天內，把聲明書送交土地註冊處處長，如屬其他任何情況，則須在收到聲明書後的 28 天內，把聲明書送交土地註冊處處長。

3.4 為方便管委會委員作出聲明，除了監誓員外，我們亦容許由律師或太平紳士監理聲明。我們亦安排了許多不同地點讓管委會委員作出聲明，包括各區民政事務處諮詢服務中心、土地註冊處各辦事處以及香港房屋協會物業管理諮詢中心。

3.5 不過，仍有管委會委員認為到指定地點作出聲明對他們來說並不方便。有些管委會委員則認為，管委會委員參與大廈管理工作，純屬自願性質，現行作出聲明的規定，可能會令擬擔任管委會委員的業主卻步。

3.6 為回應上述關注事項，檢討委員會建議考慮下列修訂法例的建議：

(a) 以書面申報取代宣誓

3.7 為免管委會委員需在監誓員、律師或太平紳士等第三者面前宣誓，檢討委員會建議另一替代安排，規定管委會委員須作出書面申報，申明其不屬《條例》附表 2 第 4(1)段所指明不合資格的類別的人。根據擬議規定，管委會委員簽署的書面申報須符合土地註冊處處長指明的格式，並須在一名見證人見證下簽署；見證人亦須在書面申報上簽署，以確保申報者的簽名真確。

3.8 由於擬議書面申報不屬《宣誓及聲明條例》(第 11 章)規管範圍內的法定聲明，故無須在監誓員、太平紳士或公證人面前作出，管委會委員可在香港或香港以外任何地方作

出書面申報。任何人在書面申報中提供資料，而明知或理應知道屬虛假，根據《條例》第 36 條所訂的罪行，可能須負上法律責任。如申報表所述的任何事項有所改變，作出申報的人須作另一份書面申報，說明該項改變的詳情。

3.9 檢討委員會進一步建議，基本上應依循現行法定時限，向有關方面提交書面申報。管委會委員須在獲委任後的 21 天內向管委會秘書送交填妥的申報表。如屬首屆管委會，管委會秘書須在委出管委會後的 28 天內，致使把申報表送交土地註冊處處長，如屬其他任何情況，則須在收到申報表後的 28 天內，把申報表送交土地註冊處處長。

(b) 修訂《條例》第 36 條

3.10 現時，根據《條例》第 36 條，任何人按《條例》規定作出陳述或提供資料，而明知或理應知道屬虛假，即屬犯罪，一經定罪，可處第三級罰款及監禁六個月。另一方面，《刑事罪行條例》(第 200 章)第 36 條規定，任何人作出虛假法定聲明，一經定罪，可處罰款及監禁兩年。

3.11 檢討委員會認為，《條例》第 36 條和《刑事罪行條例》第 36 條所指的罪行性質相似，因此建議修訂《條例》第 36 條，致使其罰則與《刑事罪行條例》第 36 條一致。

為委出管委會而計算不可分割份數的總數時，不計算在業主會議沒有投票權的份數

3.12 按照《條例》第 3 條，擁有份數不少於 5% 的業主，可召開業主會議以委出管委會。業主以過半數票通過，並獲擁有份數不少於 30% 的業主支持，可通過決議委出管委會。按此委出的管委會，須向土地註冊處處長申請，把各業主根據《條例》第 7 和第 8 條註冊成為法團。

3.13 《條例》第 39 條訂明，業主的份數須按照以下方式釐定：

- (a) 照土地註冊處註冊的文書包括公契(如有的話)所規定的方式；或
- (b) 如無文書，或文書無此規定，則按照業主在建築物所佔的不可分割份數與建築物分割成的總份數的比例。

3.14 有些大廈公契並沒有明文規定，業主會議上沒有投票權的公用地方的份數，在計算支持委出管委會決議的份數比例時，應否計入不可分割份數的總數內。《條例》亦沒有明文載述，業主會議上沒有投票權的公用地方的份數，應否計入“建築物分割成的總份數”內。

3.15 檢討委員會認為，在計算支持委出管委會決議的業主份數比例時，不把業主會議上沒有投票權的份數計入不可分割份數的總數內，實屬合理。檢討委員會認為，應在《條例》明文規定，統一計算份數的安排，不論大廈公契有否載明計算總份數的方法，凡業主會議上沒有投票權的份數，概不計入建築物分割成的總份數內。

《條例》訂明優先讓業主擔任管委會秘書和管委會司庫的職位

3.16 按照《條例》附表 2，有別於對其他管委會成員的規定，管委會秘書和管委會司庫職位並非必須由業主擔任。這兩個職位通常由物業管理公司職員擔任。有意見認為，管委會秘書和管委會司庫對法團運作十分重要，因此應優先委任業主擔任。

3.17 檢討委員會認為提議有理據，建議政府考慮是否須在《條例》明文規定優先讓業主擔任這兩個職位。

第四章

須進一步考慮在法律和運作方面的影響的事宜

4.1 在大廈管理問題當中，有些牽涉複雜的財務、法律或業權影響。鑑於該等事宜的複雜性和爭議性，檢討委員會在首階段工作時，已先作出初步分析，並會在下一階段工作深入研究有關事宜，然後向政府提出建議。下文載述檢討委員會對這類事宜的初步看法。

終止委任公契經理人

4.2 按照《條例》附表 7 及由地政總署發出的《大廈公契指引》第 8(b)段，要終止委任公契經理人，必須在業主會議上獲得佔不少於全部不可分割份數 50% 的業主通過決議。檢討委員會察悉部分業主表達關注，儘管他們不滿意現任公契經理人的表現，希望另擇服務提供者，但卻難於終止委任公契經理人。事實上，這是過往《條例》修訂工作中，當局欲解決的事宜之一。經立法會法案委員會深入討論後，《條例》現規定下列有關公契的強制性條款：

- (a) 為解決有些舊公契沒有終止委任公契經理人機制的問題，《條例》中加入了新條文，訂明在上述情況下，法團可召開業主大會，藉業主親自或委派代表投票以過半數通過，以及獲總共擁有份數不少於 50% 的業主支持決議，發出通知，終止公契經理人的委任，而無需給予補償。
- (b) 只有擁有份數並需要繳交管理費用的業主，才有權就終止委任公契經理人的決議投票。

4.3 不過，有些業主仍感到很難取得足夠份數，以終止委任公契經理人，原因是發展商有可能控制大比例的份數，而發展商通常亦營運有關物業管理公司(即公契經理人)。

4.4 鑑於部分業主提出的關注，檢討委員會詳細檢討了此事項，探討是否有可改善之處。下文載述檢討委員會所檢視各項方案的利弊：

(a) 把終止委任公契經理人所需的份數門檻由 50% 降至 30%

4.5 有些業主認為“50%的門檻”過於嚴苛，並建議把份數門檻由 50% 降至 30%。

4.6 檢討委員會明白到，對法團來說，終止委任公契經理人是重要決定。把“50%的門檻”降至 30%，固然可令業主較容易達致所需的份數，以通過終止委任公契經理人的決議，然而，實施這項建議影響深遠，而當業主對公契經理人的表現有不同意見時，或會引起其他爭議。

4.7 舉例來說，佔 30%份數的業主投票贊成終止委任現有公契經理人，而另有 30%份數的業主則希望維持現狀。在不少於 30%份數的業主通過決議終止委任公契經理人後，另外 30%份數的業主有可能在短時間內通過另一決議，終止剛獲委任的經理人，以重新委任原先的經理人。此舉會導致大廈的管理不穩定。此外，亦有需要考慮有關修訂對現有公契的影響，因為發展商和現有公契經理人或會認為有關公契條款的修訂由單方面作出，並不公平。

4.8 另外，有意見認為，若作出修訂，撤銷發展商在終止委任公契經理人的決議上的投票權，則可以接受保留“50%的門檻”。不過，檢討委員會注意到，如沒有充分理據支持而剝奪發展商的權利(發展商與其他普通業主一樣持有份數)，會引起人權方面的關注，而建議亦可能受到法律上的挑戰。

(b) 訂立公契經理人獲委任的時限以及規定公開招標委聘其後的物業管理服務提供者

4.9 鑑於難以達到終止委任公契經理人所需的 50%門檻，有建議在由地政總署發出的《大廈公契指引》新增規定，訂明公契經理人在公契生效後只可任職數年，例如五年。至於分多期發展的屋苑，建議公契經理人可在最後一期發展項目獲發佔用許可證後，任職一段時期，例如一年。

4.10 根據建議，公契經理人須在獲委任後兩年內協助業主成立法團。法團成立後，應在第四年或之前召開業主會議，以決定是否繼續聘用該公契經理人。如投票結果反對繼續聘用原本的公契經理人，法團應在第五年開始時展開招標工作。至第五年結束時，原來的公契經理人應已在退任前，移交一套指定資料予新的服務提供者。

4.11 贊成這項建議者認為建議有助保障業主的權益，因為這樣可防止原來的公契經理人無限期任職，從而有動機表現更佳。另外，對建議有所保留者則認為，原來的公契經理人熟識大廈或屋苑，應較其他經理人更能勝任，為業主提供優質服務。再者，限制聘用年期會令公契經理人覺得不穩定，未必會竭盡忠誠，並因而影響服務質素。

4.12 檢討委員會亦留意到，在某些情況下，該建議在施行上可能有實際困難，因此須進一步研究。舉例而言，成立法團從不輕易，如原來的公契經理人未能在規定期限內協助業主成立法團，又或業主本身根本無意成立法團，在沒有法團的情況下，將難以指定具認可法律地位的法律實體，代表業主與新經理人簽訂合約。另一問題是，如業主在第五年結束時決定終止委任原來的公契經理人，而在完成招標工作後無法覓得合適者接替，便會出現“管理真空”。

(c) 就終止委任公契經理人的決議投票表決時，分開計算住宅部分業主和商用部分業主的份數

4.13 綜合發展項目由住宅單位與商店、停車場等商業設施組成，住宅部分和商用部分的業主或會對公契經理人的表現持不同意見。有意見認為，改善現行終止委任機制的一個可行方法是，就終止委任公契經理人的決議投票表決時，分開計算住宅部分業主和商用部分業主的份數。

4.14 檢討委員會注意到在考慮上述建議時，須顧及以下事宜：

- (a) 如實行建議，須妥為區分住宅部分和商用部分的份數，並清晰定義有關部分，否則易引致糾紛。
- (b) 即使住宅部分和商業部分的份數妥為定義，在推出新安排前，仍須解決多項事宜。舉例而言，若投票過程只計算住宅部分的份數，而不計商業部分的份數，則商業部分的業主很可能會認為他們的權利受到侵犯而反應強烈。另一方面，若在終止委任公契經理人時，把住宅部分和商業部分的份數都計算在內，而每部分各自均須達到 50% 的門檻，則在新的“雙重”門檻下，業主可能面對一如現行規定的困難。
- (c) 一般而言，每份公契有一個公契經理人。若住宅部分的業主份數以過半數通過決議，終止委任公契經理人，但商業部分的業主不表態或通過相反決議，則住宅部分能否單方面終止委任公契經理人，並另聘服務提供者，將成疑問。

4.15 檢討委員會在就未來路向提出建議前，將進一步考慮上述建議在法律和運作方面的影響。

公契經理人的酬金

4.16 有建議應檢討由地政總署發出的《大廈公契指引》所訂明，釐定公契經理人酬金水平的基準。目前，按照《大廈公契指引》，公契經理人的酬金不得超過發展項目管理所必需和合理地招致承付的支出、費用和收費總額中的某個百分比。如屬住宅發展項目，百分比的上限按發展項目中的住宅單位和車位的總數釐定：住宅單位和車位總數不超過 20 個的項目為 20%；住宅單位和車位總數由 21 至 100 個的項目為 15%；以及住宅單位和車位總數為 101 個或以上的項目為 10%（《大廈公契指引》相關部分的摘錄載於附件四）。

4.17 一些業主建議，不應按項目管理中招致承付的支出、費用和收費總額中的某個百分比計算公契經理人酬金，因為這會誘使公契經理人花費更多以增加酬金。有建議應就酬金訂明一個固定價格上限。檢討委員會預期，任何就釐定公契經理人酬金水平機制的檢討，因須廣泛研究現時市場情況，將涉及大規模的工作。如在地政總署發出的《大廈公契指引》引入新機制和作出修訂，亦須考慮如何處理按現行公契委任的公契經理人的酬金。

4.18 另有業主認為，如能切實行使權利終止委任公契經理人，並同時提高物業管理公司收費的透明度，則交由市場來釐定均衡價格較為可取。政府不應人為訂定一個標準費用，因為即使定期和時常調整費用，也難以跟上環境的不斷轉變。

4.19 由於檢討委員會將於下一階段工作詳細研究終止委任公契經理人的機制，而政府建議的物業管理行業規管制度亦有助提高物業管理公司運作的透明度，檢討委員會將考慮這些因素，在下一階段工作，就有關公契經理人酬金的事項提出建議。

強制性建築物管理

4.20 為確保建築物維修妥善，《條例》授權政府在以下指明情況下，強制業主委任建築物管理代理人或委任管理人：

- (a) 就委任建築物管理代理人，根據《條例》第 40B 條，凡民政事務局局長覺得某建築物是沒有人管理的，而該建築物的管委會在相當程度上沒有履行《條例》第 18 條所訂的法團的職責，以及其佔用人或業主因上述情況，處於或可能處於危險境況，則局長可命令法團的管委會委任建築物管理代理人管理該建築物。
- (b) 如果有關建築物沒有法團，或民政事務局局長覺得有關建築物仍未有，或相當不可能委出管委會，而該建築物是沒有人管理的，以及局長信納該建築物的佔用人或業主因上述情況，處於或可能處於危險境況，則局長可根據《條例》第 40C 條向土地審裁處申請，命令業主召開業主會議：
 - (i) 考慮通過決議委出管委會，如認為適當的話，則通過該決議；
 - (ii) 如沒有通過該決議，則考慮通過決議委任建築物管理代理人，如認為適當的話，則通過該決議。按照第 40C(3A)條，如在業主會議上沒有委出管委會或委任建築物管理代理人，召集人可直接委任建築物管理代理人。

4.21 檢討委員會注意到，就實際應用《條例》第 40B 和 40C 條，有以下關注事宜：

- (a) 管委會如已採取適當程序採購所需服務，但仍未能找到適合的建築物管理代理人有意提供這些服務，則民政事務局局長可否根據第 40B 條採取行動，便成疑問；
- (b) 管委會如已委任建築物管理代理人，但基於合理的理由，不批准代理人的建築物維修工程建議，則可辯稱已遵從民政事務局局長根據第 40B 條作出的命令，局長因而未能採取任何法律行動；
- (c) 在第 40C 條的情況下也可能出現同類問題；
- (d) 根據第 40C 條指派其中一名業主為“召集人”的做法或會引起爭議，而且法例沒有指引或準則，訂明如何從業主中選出這名“召集人”；
- (e) 管委會是否“在相當程度上”沒有履行其職責，牽涉判斷的問題；管委會或已本着真誠並盡力履行職責，但仍“在相當程度上”沒有履行該等職責；
- (f) 在沒有容易量化的指標下，民政事務局局長難以判斷建築物是否處於有危險或可能構成危險的情況；
- (g) 民政事務局局長向不活躍或停止運作的管委會發出的任何命令是否有效，在法律上仍屬疑問。

4.22 就委任管理人，《條例》第 V 部訂明機制，用以解散現有管委會和委任管理人，即根據第 30 條由出席法團會議的業主作出，或根據第 31 條由土地審裁處在業主或民政事務局局長等向其提出申請下作出。第 31 條其中一項規定訂明，土地審裁處可在民政事務局局長提出申請下，解散現有管委會並委任一名管理人，或撤換管理人。這些條文有以下問題：

- (a) 這個機制比第 40B 及第 40C 條下的機制更嚴厲，因為涉及解散由大廈業主妥為選出的現有管委會。
- (b) 雖則第 31(2)條訂明，土地審裁處可指示按某些條款及條件委任一名管理人，包括管理人報酬及開支，而所招致的開支須當作為管理建築物的開支的部分，但大廈業主可拒絕支付管理人開支或給予修葺工程費用。
- (c) 政府如開始代業主承擔開支，期望日後向業主收回，若一直沒有新的管委會獲委任，政府實際上可能是無了期承擔大廈的經常管理開支；而政府並無法律責任支付該等開支。

4.23 頒令強制委任建築物管理代理人或管理人的權力，必須審慎行使，並且理據充分，否則，會被視作政府無理干預私人物業管理。

4.24 為處理應用《條例》第 40B 條、第 40C 條和第 V 部所涉的關注事宜，檢討委員會初步提出以下可進一步考慮的措施：

- (a) 為利便實施第 40B 條和第 40C 條，指明哪些情況屬《條例》所指對建築物的佔用人或業主構成或可能構成危險。舉例來說，如建築物收到政府相關部門發出若干個命令，或收到若干個某一類別警告，便屬“處於危險或可能對佔用人或業主造成危險”；
- (b) 如業主無合理辯解而拒絕承擔履行民政事務局局长和土地審裁處所發出命令須付的相關費用，即屬犯罪；以及

- (c) 對不採取行動履行民政事務局局長或土地審裁處所發命令另徵收附加費。

檢討委員會將在下一階段工作中，詳細檢視上述措施的可行性和影響，然後提出建議。

法團因政府重批土地契約而清盤

4.25 薄扶林花園的法團因政府重批土地契約而清盤，引起公眾關注日後應如何處理類似個案。薄扶林花園是南區的私人屋苑。當該屋苑所在政府土地的契約於二零零六年六月期滿時，政府把兩個地段合併，並重新編配內地段編號。按照薄扶林花園的新公契，業主須成立新法團。

4.26 業主經考慮法律意見後，決定按照《條例》第 33 條把原有法團清盤，然後根據新公契成立新法團。原有法團在清盤時擁有大量有形資產。由於業主認為，難以向擁有不可分割業權份數的業主，按比例分配這些資產，遂向高等法院申請頒令，把原有法團的資產直接轉移至新法團。高等法院於二零一一年一月頒令轉移資產，並強調對於在類似情況下處置資產，應從這個案汲取經驗。

4.27 薄扶林花園是首個這類個案，即由於土地原有契約期滿後地契有所改變，而影響當時的法團運作。按照地政總署的資料，並無由多人共有的業權地段的契約會在二零一三年至二零一六年屆滿。與此同時，檢討委員會認為值得探討現行機制有否可改善之處，以便日後遇有類似情況可順利過渡。檢討委員會初步提出以下方案可予考慮：

方案(1)：容許原有法團根據新公契繼續運作，免卻為成立新法團、把原有法團清盤，以及把原有法團的資產轉移至新法團所需的時間與工作

4.28 這個方案是否可行實屬疑問。按理來說，當政府租契期滿時，只有政府而並無任何人擁有該土地的任何權益。現有業主就該土地擁有的一切權利和權益即告終止。支持此詮釋者認為，鑑於土地擁有權是法團的法律依據，當政府租契期滿，原有的法團即不再存在。原有的法團只為履行舊政府租契和舊公契而成立。

方案(2)：如必須根據新公契成立新法團，容許原有法團解散而無須清盤，並容許原有法團的資產直接轉移至新法團

4.29 有建議修訂《條例》，規定原有法團如純粹因政府租契重批而停止運作，則原有法團無須清盤，直至新法團已根據新公契成立。在擬議機制下，當新法團已根據新公契成立，原有法團可以書面(或以某訂明格式)，連同證明文件，通知土地註冊處撤銷法團的註冊，而無須經過清盤程序。原有法團繼而可把法團的資金從原有銀行戶口轉移至新法團的戶口。然而，此建議在法律上的可行性須進一步探討。

4.30 在運作方面，須設立機制，以便業主就撤銷原有法團的註冊以及償付任何未清償的債務(如有的話)達成共識。原有法團可能須委任註冊會計師，處理資產以及把剩餘資金直接轉移至新法團。與現行法律框架下的清盤機制相比，擬議的新機制可能較易引起爭議和受到質疑。

方案(3)：如必須根據新公契成立新法團，以及把原有法團清盤，容許原有法團的資產直接轉移至新法團

4.31 經考慮方案(1)和(2)後，如認為必須根據新公契成立新法團，以及把原有法團清盤，便應探討可否把原有法團的資產直接轉移至新法團，避免在清盤過程中須費力把原有法團的資產分予業主。在薄扶林花園個案中，高等法院頒令把原有法團剩餘的資金直接轉移至新法團。法院並強調，對於在類似情況下處置剩餘資產，應從這個案汲取經驗。

4.32 有一項值得探討的建議，就是規定原有法團在政府租契期滿前舉行業主會議，經在會上通過的決議，把資金託付予經理人。可在《條例》或公契增訂條文，強制規定在重批政府租契的情況下，法團必須按此行事。除了檢視這項建議在法律上的可行性，亦須考慮其對運作的各種影響。舉例來說，法團可能因有爭議或其他緣故，無法召開業主會議或通過決議。

4.33 鑑於所涉的法律和運作事宜複雜，檢討委員會將在下一階段工作進一步檢視各個方案的可行性。

解散停止運作的管委會和刪除土地註冊處的紀錄

4.34 現時，法團必須清盤，才能妥為結束運作，而其在土地註冊處的紀錄方可刪除。在一些情況下，法團所有管委會委員已辭職並無人繼任(例如大廈已拆卸或正面臨收購作重新發展)，土地註冊處仍會保存法團的紀錄，包括管委會全體委員的姓名，有關紀錄不能妥為刪除。

4.35 對於解決法團停止運作，而舊紀錄仍存於土地註冊處的問題，檢討委員會建議，參照《公司條例》(第 32 章)¹所

¹ 現時，公司註冊處如有合理因由相信某公司並非是在營業或運作中(例如公司註冊處沒有收到該公司的資料供存檔／更新或向該公司發出信件後沒有接獲回覆)，則可把該公司的名稱自登記冊中剔除。

訂有償債能力的私人公司撤銷註冊的安排，把已拆卸大廈的法團從土地註冊處的紀錄除名。

4.36 檢討委員會認為，假如已拆卸大廈的法團已有一段時間，例如自拆卸日起計三年，沒有向土地註冊處送交資料供存檔，亦沒有回覆土地註冊處的信件，則土地註冊處可把法團自登記冊中刪除，而法團將會解散。

4.37 就正面臨收購的大廈，由於大廈可能尚有少數居民，檢討委員會認為須進一步商議處理方法。容許這些法團撤銷註冊可能會傳遞錯誤信息，讓人以為政府鼓勵這些大廈的法團停止運作或放棄管理大廈。檢討委員會將進一步探討容許正面臨收購大廈的法團在下列情況申請撤銷註冊的建議，在法律和運作上的影響：

- (a) 業主會議通過決議或管委會全體委員同意撤銷註冊；以及
- (b) 當正進行收購一方根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第 545 章)，向法院申請強制售賣大廈，而法團沒有債務尚未清償。

由獨立屋宇組成的屋苑成立業主立案法團事宜

4.38 檢討委員會注意到，有些獨立屋宇屋苑的業主希望成立法團，更妥善管理物業。不過，由於獨立屋宇屋苑擁有權的結構和性質不屬《條例》的規管範圍，獨立屋宇屋苑的業主在法律上難以根據《條例》成立法團。

4.39 《條例》的目的是設立機制，協助擁有不可分割份數的業主成立法團，從而促進多層大廈的管理。《條例》第 2 條所載“業主”的定義反映了這個目的，即業主是指“土地註冊處紀錄顯示，當其時擁有一幅上有建築物土地的一份不可分割份數的人”。獨立屋宇屋苑業主通常沒有獲分配不可分割份

數。換言之，獨立屋宇屋苑的業主是其小分段唯一的擁有人，但並非整個屋苑的共同擁有人，故不符《條例》中“業主”的定義。

4.40 由於《條例》的條文和基本概念是專為詮釋多層大廈的管理事宜而訂立，修訂《條例》能否完全解決這個問題實屬疑問。此外，獨立屋宇屋苑的擁有權結構還引起兩個基本問題。第一，多層大廈的公用部分，通常由大廈單位業主共同擁有，而獨立屋宇屋苑所謂“公用部分”，則仍為發展商的私人物業。有鑑於此，即使獨立屋宇屋苑的業主組成法團，法團亦無法履行其基本職責，即管理和維持公用部分的狀況(《條例》所指的定義)，因為此舉可能侵擾發展商的產權。

4.41 第二，由於獨立屋宇屋苑的小分段(或屋宇)的面積往往差異甚大，而且一個屋苑可能同時有獨立屋宇及多層大廈，除非公契訂明，否則由業主共同商定一個釐定份數的準則，極為困難。

4.42 鑑於上述各點，獨立屋宇屋苑的業主要根據《條例》成立法團，未必可行。有些人認為，一個解決方法是在《條例》增訂條文或制定新法例，以設立機制，讓獨立屋宇屋苑的業主成立委員會，從而讓他們在管理獨立屋宇屋苑的公用部分和設施上有較大發言權。然而，須注意的是，成立這類業主委員會未必能令有關業主對獨立屋宇屋苑的公用部分及設施的管理有任何控制權。政府如修訂法例向這些委員會賦權，或會等同侵犯私人產權。

4.43 檢討委員會認為，要達致有效管理大廈的目標，成立法團只是其中之一的的方法。關鍵始終是業主積極參與，以及與物業管理公司緊密聯繫。很多獨立屋宇屋苑的業主已成立非法定組織，例如業主委員會，以更妥善管理物業。此外，政府現正制訂物業管理行業發牌制度，制度旨在確保物業管理公司和物業管理從業員的服務素質。由於由獨立屋宇屋苑

的業主成立法團牽涉複雜的法律事宜，檢討委員會須在下一階段工作進一步研究。

與公契有關的事宜

4.44 公契是一份契約，也是一份私人合約，由發展商、經理人與建築物單位首名買家所訂立，列明各方的權利和責任。政府自一九八五年起在所有非工業用地的批地文件引入公契條款。如批地文件載有公契條款，發展商所提交的公契須經地政總署轄下法律諮詢及田土轉易處審批。法律諮詢及田土轉易處先後在一九八七年、一九九九年、二零零六年和二零一一年發出《大廈公契指引》和《大廈公契修訂指引》。該處在審批公契時，會確保其符合現行《大廈公契指引》的規定。

4.45 分公契常見於分期發展的項目。大多數主公契涵蓋適用於整個發展項目和第一期項目的事項，而分公契則涵蓋適用於其後各期項目的事項。法律諮詢及田土轉易處發出的《大廈公契指引》第 29 段訂明，發展商可保留權利，就獨立的大廈或分期項目等簽立分公契。所有分公契(和主公契)均須經地政總署署長審批。署長收到分公契的擬本後，如信納該分公契只涉及把某個現有單位作內部分割，而且沒有藉該分公契更改主公契所規管的公用部分或繳付管理費或其他費用的責任，署長可運用其絕對酌情決定權，豁免該分公契須予署長審批的規定。

4.46 有些業主就公契的適用程度及條款提出了以下關注：

一廈多法團

4.47 公契條款在一九八五年起引入，規定相關公契須經政府審批，擁有多於一份公契的建築物大多在此之前落成。這類建築物通常由多於一座大廈組成，大廈坐落於同一地段

內不同分段或坐落於不同地段。有些情況，兩座或以上大廈的業主共用建築物的公用地方或設施，例如天台、通道或樓梯。如果同一建築物的兩座大廈各有公契，而兩份公契的條款不一致，會引起實際困難。不同大廈的業主如何分擔責任(例如維修費及管理費等)，往往會引起爭議。由於一個法團根據一份公契成立，這些建築物會有多於一個法團，故此這些建築物的管委會主席表示管理上有困難。

多廈一法團

4.48 “多廈一法團”為另一常見情況，尤其常見於有共用停車場及會所等公用設施的大廈。這些大廈會有多種問題，例如有些大廈的業主未必願意為屬同一個法團的另一座大廈支付工程維修費。另一問題是，有些住宅部分的業主可能認為，要其承擔商用部分的維修費用並不公平。

公契中不公平的條款

4.49 有些業主擔心舊式公契載有不公平條款，例如在業主和發展商之間不公平分配管理份數和不可分割份數，讓發展商可能擁有大量不可分割份數，但只須支付小額管理開支。

《條例》對分公契的適用程度

4.50 按照《條例》第 34E 條，《條例》附表 7²的條文對每份公契均屬強制規定。此外，按照《條例》第 34F 條，不論公契何時訂立，附表 8³與公契一致的條文，均須隱含地納

² 《條例》附表 7 列載有關的規定，計有管理開支總額的釐定、帳目的保存、經理人開立和維持銀行戶口、特別基金、經理人訂立合約、經理人辭職、法團終止經理人的委任、經理人的委任結束後的責任，以及業主之間的通訊。

³ 《條例》附表 8 列載有關業主委員會會議和業主會議的規定。

入每份公契內。有建議提出《條例》附表 7 及 8 亦應適用於分公契。

4.51 鑑於上述情況，有建議認為政府應在《條例》加入條文，解決舊式公契和分公契的問題，並應設立機制，容許業主修訂公契和分公契，尤其是對業主不公平和不合理的條款。另有建議設立機制，在不少於 80% 或 90% 的業主同意下，可向法院提出申請修訂公契(或分公契)的條款。亦有建議在《條例》引入“用者自付”原則這概念，以解決不公平分配管理份數和不可分割份數的問題。

4.52 檢討委員會認為在檢視上述建議的可行性時，應考慮以下相關因素：

- (a) 公契是由發展商、經理人與業主訂立的私人契約。一如其他所有私人合約，公契任何一方均不得在未經其他各方同意下，單方面修改公契任何條款。這是合約原則。政府並非立約一方，不適宜因立約其中一方認為某些公契條款不合時宜或造成不便，試圖凌駕這些條款。此外，公契列明建築物所有業主的權利和義務，政府是否適宜在可能影響所涉各方的權利和責任的情況下，以法定方式引入改變，實屬疑問。
- (b) 事實上，如所有業主同意，可把數份公契重寫合訂為一份，但實行起來的困難是會對產權帶來重大影響，必須顧及如何確保受影響的業主或反對有關改變的業主均獲妥善保障。
- (c) 另一個做法，是政府或可鼓勵相關法團委任代表，組成聯合管理委員會，解決“一廈多法團”問題。
- (d) 有意見認為，政府不應隨意設定一個代表大多數的百分比，例如 70% 或 80%，為門檻。再者，不

論所定的百分比多大，仍可能有少數人反對公契的修訂建議。此外，亦應考慮此做法是否有違私人合約精神。

- (e) 對於多廈一法團的情況，如規定一個法團只可管理一座大廈，或容許其商用部分及住宅部分各自成立法團，可能不切實際，也不符合現今的樓宇管理模式。
- (f) 重新分配不可分割份數或管理份數，很可能讓一部分業主得益而同時損害另一部分業主的利益。這或會被視為影響業主的產權，而可能激使業主基於《基本法》第 6 條及第 105 條保護財產權，提出強烈反對。

4.53 檢討委員會將在下一階段工作進一步研究有關事宜，以期就擬議的路向向政府提出建議。

其他技術修訂

4.54 檢討委員會在下一階段工作也會考慮是否需要檢討《條例》中一些現行定義。舉例來說，《條例》附表 1 為“公用部分”一詞訂定定義，但某些部分(例如冷氣機遮簷)是否屬“公用部分”定義涵蓋的範圍仍時有爭議。在檢討定義時，如建議修訂現行定義，必須審慎考慮，因為這些修訂可能會相應影響到現行公契及大廈管理。

第五章

其他事宜

5.1 除第二至第四章討論的事宜外，檢討委員會亦研究了其餘一些有關大廈管理的事宜，並考慮了不同方案，以探討能否使現行安排更為妥善。下文載述檢討委員會就這些事宜的商議結果。

法團會議的法定人數

5.2 《條例》附表 3 第 5(1)段的其中一項規定，是法團會議的法定人數須為業主人數的 10%(但如法團會議提出解散管委會的決議案，則法定人數須為業主人數的 20%)。訂定法定人數為業主人數的 10%，旨在利便舉行法團會議，同時確保法團會議的決議須得到業主相當程度的支持才能通過。

5.3 每座大廈或每個屋苑符合法定人數要求所需的實際業主人數，視乎大廈或屋苑的規模而異。對於有數百個單位的大型屋苑來說，業主眾多，往往不易找到方便眾人的時間和合適的地點舉行法團會議。反之，單幢式大廈的法團會議，所需出席的最少業主數目則低得多，在這情況下，法團會議所作的決定，可能會受為數甚少的業主支配。

5.4 就如何改善現行安排，檢討委員會檢視了以下建議的可行性：

(a) 引入分級法定人數制度

5.5 在分級法定人數制度下，單位數目多的屋苑或大廈的法定人數要求較低，而單幢式大廈的法定人數要求則較高。下表表述了一個分級法定人數制度的例子：

<u>單位數目</u>	<u>法定人數要求</u>
1 至 50 個單位	業主人數的 15%
51 至 100 個單位	業主人數的 10%
101 個單位或以上	業主人數的 5%

5.6 檢討委員會關注到，分級法定人數制度或會令現行安排變得不必要地複雜，並會使業主感到混淆。此外，提高單幢式大廈的法定人數要求，會對願意義務參與大廈管理的業主造成更大障礙，因為他們需要更費力爭取足夠業主支持並出席會議。此外，降低大型屋苑的法定人數要求，可能會令法團會議所作的決定較易於受到少數業主所支配。檢討委員會認為，確立公平而易於施行的制度十分重要，因此建議維持現行固定百分比的法定人數要求。

(b) 就大型維修工程：

- (i) 提高通過決議所需的法定人數要求；以及／或**
- (ii) 規定這類決議須由更高百分比的票數或某個百分比的不可分割份數通過。**

5.7 鑑於大型維修工程有重大的財政影響，確保這類工程在法團會議上妥為討論並由多數業主通過，十分重要。有意見認為，當法團會議投票表決大型維修工程的決議時，應提高所需的法定人數要求，例如由 10% 的業主提高至 20% 的業主。另一建議是，規定大型維修工程決議須由四分之三多數票(即 75%)而非簡單多數票(即 50%)通過。

5.8 檢討委員會關注到，就投票表決大型維修工程的決議，提高所需法定人數要求，或更改“簡單多數票”規定，可能會令大部分維修工程無法開展，致使建築物質素下降。此外，如對不同類別的決議訂定不同的法定人數要求或通過決議規定，會令法團會議處理事務變得複雜；尤其是當法團會議須通過多項決議，而每個議程項目的法定人數要求不同，則管委會極難確保會議各個時段均符合各議程項目的不同

法定人數要求。檢討委員會認為現行安排簡單清晰，因而建議維持不變。

設立另一機制解決糾紛

5.9 在處理大廈日常管理及維修事宜的過程中，業主與業主之間或業主與法團之間時有意見分歧。爭議牽涉的事項範圍甚廣，由日常運作事務，例如徵收管理費，以至一些原則問題，例如對公契或《條例》的詮釋，都可能會存在爭拗。

5.10 現時，爭議各方可按情況入稟小額錢債審裁處、土地審裁處、區域法院或高等法院原訟法庭解決糾紛。不過，有意見認為，由於所涉法律費用頗高而且訴訟過程甚長，循現有機制解決糾紛並不理想。故此，有建議設立一個審裁處，專責處理大廈管理事宜，如小額錢債審裁處般涉訟各方不可以由律師代表出庭，以更具效率和需費較少的方式解決糾紛。

5.11 前房屋及規劃地政局和現時的發展局在二零零五至二零零七年就強制驗樓進行公眾諮詢時，深入研究了設立樓宇事務審裁處的可行性。有關政策局在諮詢報告中總結，由於涉及的問題複雜，他們會繼續研究成立該審裁處的可行性。

5.12 檢討委員會從大廈管理角度充分考慮了該建議。在考慮到各持份者的意見，以及諮詢司法機構政務長後，檢討委員會對該建議有以下的意見：

(a) 在司法制度以內設立建議的樓宇事務審裁處

5.13 有意見主張在司法制度以內設立樓宇事務審裁處，他們認為建議的樓宇事務審裁處的運作應與小額錢債審裁處相似，涉訟各方不可以由律師代表出庭，以盡量減少所需處理時間及訴訟費用。

5.14 檢討委員會鑑於以下考慮因素，對建議有所保留：

- (i) 有關不容許涉訟各方在擬議的樓宇事務審裁處以律師代表出庭的建議，可能會被視為剝奪了涉訟各方由律師代表抗辯的公民權利。司法機構認為，除非有充分的理據，否則有關建議可能會在憲制和人權方面的影響引起疑問。此外，在考慮有關建議時，亦必須顧及到大廈管理糾紛往往在《條例》及相關公契的解釋和應用方面，牽涉到複雜的法律問題。
- (ii) 為確保公平，樓宇事務審裁處須讓涉訟各方有恰當機會提出證據和作出陳述。因此，擬議的樓宇事務審裁處審理案件的時間，未必較土地審裁處的現行安排短。
- (iii) 司法機構指出，土地審裁處已是一個專門負責處理大廈管理及其他與土地相關事宜的法庭。與此同時，小額錢債審裁處亦提供了簡單、需費不多和非正式的程序，處理上限為 50,000 元的索償(當中亦可包括與大廈管理糾紛有關的索償)。
- (iv) 司法機構認為，在現有的法院體制內設立樓宇事務審裁處此另一法院，會令相關法院及審裁處的架構變得不必要地複雜化。現行的法院及審裁處，包括小額錢債審裁處、土地審裁處、區域法院和高等法院原訟法庭，對於解決大廈管理糾紛，一直行之有效。設立新的樓宇事務審裁處，可能會與有關法院及審裁處的角色和職責有所重疊。
- (v) 為能更有效率、迅速和公平地處理建築物管理案件，土地審裁處由二零零九年七月一日起採用一套新的標準常規，主動積極地管理案件，務求精簡建

築物管理案件的處理程序。按照司法機構政務長的資料，土地審裁處現時的建築物管理案件，平均輪候時間不多於 35 天。司法機構會密切留意情況，並會按需要考慮哪些方面的程序可以精簡或簡化。

(b) 在司法制度以外設立樓宇事務審裁處

5.15 檢討委員會檢視的另一方案，是在司法制度以外設立樓宇事務審裁處，運作模式與勞工處轄下的小額薪酬索償仲裁處相似。小額薪酬索償仲裁處審理有關僱傭關係中因法定或合約權利糾紛所引起的申索，這些申索所涉申索人不多於十個，而每名申索人的申索款額不超過 8,000 元。小額薪酬申索聆訊是公開進行的，涉訟各方均不容許有律師代表，仲裁官為高級勞工事務主任。

5.16 鑑於下列原因，檢討委員會認為不宜把小額薪酬索償仲裁處的運作模式應用於樓宇事務審裁處：

- (i) 與勞資糾紛相比，建築物管理個案往往較為複雜，因為除了財務糾紛外，還牽涉複雜的擁有權事宜。故此，很難找出簡單的個案可交由建議的樓宇事務審裁處解決。即使個案只涉及小額款項，但若牽涉公用部分的擁有權，其性質亦可能非常複雜，而且或會相應影響日後的個案。
- (ii) 限制上訴權可能牽涉憲制問題，因此並不適宜。不滿仲裁結果者仍可向上級法院上訴，這將不能達致縮短處理個案時間的目的。
- (iii) 此外，檢討委員會注意到政府一直致力推廣以調解方式解決糾紛，這是另一機制，以更具效率和需費較少的方式排解大廈管理糾紛。

- (iv) 爲了促進各方在處理建築物管理案件時尋求調解，土地審裁處自 2008 年 1 月起，已設立建築物管理調解統籌主任辦事處。在舉行調解講座後，調解統籌主任會與各方當事人進行調解前諮詢，並給予各方提供調解服務的機構的資料，以供他們考慮和申請調解服務。目標是幫助當事人透過調解，以迅速、有效率及滿意的方式，解決彼此的分歧。

5.17 整體來說，檢討委員會認爲設立樓宇事務審裁處，專責解決大廈管理糾紛，未必能夠帶來有些人認爲可以達致的效益。處理大廈管理糾紛，最有效的方法是從根本着手。

5.18 爲此，總署一直推行各種措施，加強業主和法團管理大廈的能力，以盡量減少相關各方的糾紛。舉例來說，總署成立了大廈管理糾紛顧問小組，就複雜的大廈管理案件和糾紛，向業主提供中肯而具權威的專業意見。小組的成員是具豐富大廈管理事務經驗的專業人士，包括律師、會計師及測量師等。所有參與的業主均認爲小組的意見非常有用，在大部分時候，業主均採取小組的意見，而不必將糾紛訴諸土地審裁處。

追討管理費和維修費

5.19 一些法團向業主追討管理費和維修費時遇到困難。這些法團認爲，現行機制，例如在土地註冊處針對業主的權益註冊一項押記，或把個案提交小額錢債審裁處審理，只能有效對付合作的業主。對於不合作的業主，如果業主沒有打算出售單位，註冊押記未必能起阻嚇作用；而入稟小額錢債審裁處審理個案則需時甚長。爲此，有建議設立機制，使法團較容易追討管理費和維修費。檢討委員會考慮了以下建議：

(a) 禁止拖欠費用的業主出席法團會議或在法團會議上投票

5.20 有意見認為，業主如欲對管理大廈的事宜有發言權，應當盡責任繳交管理費，否則，其意見不應受理，所投的票亦不應計算。因此，有建議禁止欠款業主在任何法團會議上投票。

5.21 檢討委員會注意到，有些業主基於合理的原因拖欠費用(例如預算未有妥善制定、管理費並非按公契的規定計算等)。這些問題應經法團會議討論從而解決。如禁止這些業主出席會議或在會議上投票，對他們並不公平。另一方面，對於對大廈管理漠不關心的業主，撤銷其在法團會議上投票的權利，未必能起阻嚇作用。再者，建議禁止拖欠費用的業主出席法團會議或在會議上投票，亦可能牽涉到《基本法》第六條和第一百零五條有關保障財產權的問題。

(b) 禁止拖欠費用的業主使用屋苑的服務

5.22 為向業主追討管理費及維修費，有建議為這些業主製造若干“麻煩”。舉例來說，有建議禁止拖欠費用的業主進入大廈或使用升降機。

5.23 《大廈公契指引》第 28(a)段規定，公契不得載有條文，以單位業主沒有繳付任何費用或沒有遵行公契的其他規定為理由，阻止任何人士進入該單位。因此，建議可能違反《大廈公契指引》。

(c) 破產呈請

5.24 一些業主由於沒有打算出售單位，因此不在乎其物業在土地註冊處被註冊押記。但是許多業主，尤其是有能力繳費卻拒絕付款者，不欲成為破產人，因為一旦有人向法院提交破產呈請，當事人的銀行戶口和資產會全部被凍結。故此，有意見認為，在《條例》中訂明，法團應針對已拖欠管

理費及／或維修費一段時間的業主，向法院提交破產呈請，可起阻嚇作用。

5.25 根據現行安排，法團可隨時針對拖欠費用的人，向法院提交破產呈請，故檢討委員會認為無需就此在《條例》另訂特別條款。

5.26 檢討委員會認為《條例》和《大廈公契指引》已訂有條文⁴，讓法團藉以向業主收取款項。不少先例證明，法團能夠循這些途徑成功處理欠款的業主。檢討委員會的意見是維持現狀。

⁴ 《條例》第 22 條訂明，就根據第 21 條釐定的款額而言，業主所需繳付的款額，須依管委會訂定的時間及方式繳付。第 22(3)條清楚規定，業主根據第 22 條應付的款額，由應付之時起即屬該業主欠法團的債項。

根據《條例》第 19 條，如公契規定，業主如沒有繳付公契所訂應付的任何款項，某人即可將該業主的土地權益出售，或於土地註冊處針對該業主的權益註冊一項押記，則法團而非該人亦可循同樣方式，受同樣條件的限制，行使上述出售土地權益或註冊押記的權力，猶如法團乃公契所提述的人一樣。

《條例》第 23(1)條訂明，如根據第 22 條業主應付的任何款額到期應付給法團一個月後仍未繳付，而該業主並無佔用有關的單位，則法團可藉一份致予單位佔用人的書面通知，向其追收該款額；如此，該單位佔用人隨即負有向法團繳付該款額的法律責任。第 24 條訂明，《業主與租客(綜合)條例》(第 7 章)第 III 部適用於根據第 22 或 23 條應付的款額，猶如法團乃單位的業主，而該款額乃應付給法團的租金一樣。

《條例》第 25 條進一步訂明，如業主並無在第 22 條規定應付的款額到期後一個月內支付，而由並無付款業主的單位的已登記承按人代業主支付該款額，則已登記承按人可向業主追討代付款額，猶如該代付款額已成為根據該單位的已登記按揭業主到期應付的本金的一部分一樣。

法團可向小額錢債審裁處或區域法院申請發出命令，着令欠款的業主繳交拖欠的管理費及／或維修費。

管委會委員的津貼

5.27 現時，按照《條例》第 18(2)(aa)條，法團可酌情決定支付津貼予主席、副主席、秘書及司庫。津貼額為法團藉業主大會的決議批准，最高款額不得超過《條例》附表 4 所指明的金額。有建議給予所有管委會委員津貼，或為津貼總額設立上限，並容許業主決定合資格領取津貼的管委會委員數目。這樣做可肯定管委會委員對法團所作的貢獻，並給予法團較大彈性。

5.28 由於不同類型大廈或屋苑的單位數目和管委會委員人數各有不同，故難以訂下適用於所有建築物的劃一津貼總額上限。另外，容許業主決定合資格領取津貼的管委會委員人數，將令業主之間起爭議，因為有人可能會爭論某管委會委員應否合資格領取津貼。

5.29 檢討委員會注意到，在上一次修訂《條例》時，當局最初建議每名管委會委員均可領取津貼。不過，當時的法案委員會商議這項建議時，有些委員關注到，讓管委會所有委員均可領取津貼，或會導致巨額開支，並可能遭濫用。

5.30 檢討委員會認為建議或會遭濫用，亦可能令業主之間起爭議，例如決定某管委會委員是否合資格領取津貼。檢討委員會建議維持現狀。

委出管委會

5.31 就根據《條例》委出管委會委員的事宜，有意見指應設定更多限制。所提建議包括在《條例》規定，如單位多於 200 個的大廈，管委會委員人數須不多於 11 人⁵；限制每名管委會委員的任期(例如不得超過五年或連任兩屆)；限制

⁵ 根據《條例》現行規定，建築物的單位多於 100 個，則管委會委員人數須不少於 9 人。

連任的委員人數(例如限於三分之二的管委會委員可以連任);規定管委會委員向土地註冊處呈交資料以申報利益等。

5.32 檢討委員會認為,委出管委會的現行安排已能夠平衡適當限制管委會委員的委任事宜,以及給予業主更大彈性。由於管委會委員只是義務擔當職位,實行上述建議,便很難獲得足夠數目的業主願意出任管委會委員,這有違政府鼓勵業主成立法團以有效管理大廈的政策目標。

規控法團和物業管理公司的財務事宜

5.33 有意見認為應加強現行對法團和物業管理公司財務事宜的規控。舉例來說,有意見提出,應就法團根據《條例》附表 6 向業主提供財務紀錄,訂立法定時限,以及應對法團開立戶口施加更嚴格規定等。

5.34 檢討委員會認為,這些建議會對法團的日常運作造成不必要的限制,並可能減低業主參與管理其大廈的意欲。此外,政府現正制訂物業管理行業規管制度,該制度應能處理業主在妥善管理大廈財務方面所關注的事宜。

法團的法律責任

5.35 按照《條例》第 34 條,法團根據第 33 條清盤時,業主須負共同及各別的法律責任,各按其擁有的份數出資,使法團資產的數額足以清償其債項和債務。有些業主關注到法團須承擔無限的債務,因而不願意成立法團。有建議認為應就法團所須承擔的債務設限,一如有限公司,致使每名業主的債務限於已付予法團的費用,或須就法團每年預算分擔的款項。

5.36 檢討委員會經審視後所得結果如下:

- (a) 根據普通法，為保障第三者，對第三者須承擔的債務是無限的。因此，每宗案件須按其情況考慮，而法院判予受害人的賠償或賠償金亦各有不同。在一九九四年香港仔添喜大廈發生致命意外一案中，有償付能力的各方(其中一方是大廈法團)須負擔沒有償付能力的其他各方未付的賠償金。這是法院在考慮有關的普通法原則後所作的決定。爭議的問題關乎如何分擔和償負民事責任，而非《條例》的應用事宜。
- (b) 任何人成為建築物的業主(即擁有建築物的不可分割份數)，實際上是擁有其單位專有使用權，並與其他業主共同擁有建築物的公用部分。不論有否成立法團，業主均有法律責任管理與其他業主共同擁有的建築物公用部分。
- (c) 《條例》僅旨在設立一個持續存在的實體(即法團)，可在任何時候就《條例》所訂的任何目的代表所有業主。據此立法背景，共同擁有人須根據《條例》第 34 條，在法團清盤時，按其擁有的份數共同及各自出資，使法團資產的數額足以清償其債項及債務。
- (d) 對於管理共同擁有的建築物，法團如只須承擔有限的債務，則不具備可代表建築物座落的土地及建築物本身的共同擁有人的身分，因為根據普通法，除非另有明訂協議載有相反規定，土地的共同擁有人對第三者須承擔無限的債務。
- (e) 如法團承擔的債務屬有限，或會對多層大廈的管理帶來不利後果。就有限公司來說，放債人可能會收取較高的貸款利率，或要求公司董事或股東作出個人擔保。另外，放債人或會以公司資產作為真正抵押，從而提升申索的優先次序。法團的

潛在債權人，例如服務提供者或貨品供應商，或會採取與有限公司放債人相似的做法，這可能對多層大廈的管理造成不良影響。

容許業主在委任代表的文書上註明投票指示

5.37 有意見認為應容許業主在委任代表的文書上表明投票指示，以確保獲委任的代表按業主的意願投票。檢討委員會基於下列原因，對建議有所保留：

- (a) 獲業主委任的代表在決定如何投票前，理應考慮業主會議上提出的不同意見。如在會議前作出投票指示，便有違召開會議的目的。
- (b) 《條例》指明的委任代表文書的法定格式簡單而且便於執行。任何建議容許業主有額外酌情權以更改委任代表的文書的格式，均可能引起更多懷疑委任代表的文書是否有效的爭議。
- (c) 如業主會議須投票表決多於一項決議，第二項和其後的決議的字眼可能取決於第一項決議的投票結果。在這種情況下，預設投票指示的委任代表的文書是否仍然有效，實屬疑問。

業主之間的通訊

5.38 有些業主會把關於大廈管理事宜的單張或信件，投進其他業主的信箱。《2005年建築物管理(修訂)條例草案》法案委員會曾深入討論，應否在《條例》中明文規定，任何公契或其他協議的條文，均不會妨礙任何建築物的業主藉着把資料投進業主信箱，以就與建築物的管理有關的事務通訊。這項建議沒有實行，原因如下：

- (a) 業主所派發的單張或信件，內容未必純粹與大廈管理事宜有關。這些單張或信件可能載有失實資料或人身攻擊的言詞。因此，如要建議落實，便須設立某種篩選或審批機制。由於單張或信件往往涉及業主、管委會和經理人之間的糾紛，因此，似乎沒有任何一方適合獲賦權篩選或審批擬派發的單張或信件。
- (b) 由業主決定大廈應如何管理，至為合宜。因此，最適當的做法是，讓業主因應大廈本身的情況，自行決定業主之間的通訊模式。

5.39 經深入討論後，《2007 年建築物管理(修訂)條例》在《建築物管理條例》附表 7 第 9 段增訂以下新條文，利便業主之間通訊：

“經理人須一般地或在個別情況下，就業主之間就關乎建築物管理的事宜互相通訊的渠道，在法團業主大會上諮詢法團，並採取法團決定的方法。”

5.40 檢討委員會認為，上述新增條文能以務實方式處理業主關注的問題，故不建議進一步修訂。

第六章

未來路向

6.1 大廈管理牽涉各持份者的利益，包括小業主、租客以至大型地產發展商。對現行安排的任何建議修訂，均可能會引起頗大爭議。對於富爭議並牽涉複雜的法律和擁有權問題的大廈管理事宜，檢討委員會必須深入分析在本中期報告所提各個方案的影響。檢討委員會將充分考慮不同持份者的意見，然後在二零一三年下一階段工作中提出最終建議。

《建築物管理條例》檢討委員會

職權範圍及委員名單

職權範圍

1. 找出大廈管理問題所在，以及商討如何通過修訂《建築物管理條例》，解決或紓減問題；
2. 通過增選委員，以及按需要與其他持份者舉行專題小組會議，以蒐集社會人士對大廈管理事宜的意見；
3. 就如何落實建議，以加強業主立案法團的運作，以及保障各業主的利益，向政府提出建議。

委員

主席

鍾沛林先生，GBS，JP

核心成員

涂謹申議員

李慧琼議員，JP

方鎮光先生

江子榮先生，MH，JP

劉志宏博士，BBS，JP

劉錦勝先生

袁靖波先生，MH

增補委員

張晶揚先生

趙建新女士

范英明先生

林惠龍女士

劉志雲先生

劉明森先生

李明皓女士

李秀誠先生

梁福培先生

梁慶材先生

梁以德教授

李偉振先生

文志華先生，MH

嚴建平先生，JP

委任代表出席業主立案法團大會

指引

符號說明：

- ✓ 法定規定
- ♻ 建議的良好做法

免責聲明

本《指引》僅供一般參考。使用《指引》者如在應用《建築物管理條例》(第 344 章)時就個別情況遇有疑問，宜向律師尋求獨立法律意見和協助。政府無須就《指引》任何部分的任何錯誤、遺漏、錯誤陳述或失實陳述(不論明示或默示的)負責，亦無須對任何因使用、不能使用或不當使用或依據《指引》而引致或所涉及的任何事宜(包括但不限於因而造成的損失或損害)，承擔法律責任或接受任何法律責任、義務或責任。

政府保留絕對酌情權，在無須給予任何理由或事先通知的情況下，可隨時修改、刪除、暫時停用或編輯《指引》。

引言

《建築物管理條例》(第 344 章)(下稱“《條例》”)提供法律框架，讓業主可根據《條例》成立業主立案法團(下稱“法團”)，更有效地管理大廈。我們鼓勵大廈或大廈羣的單位業主(下稱“業主”)積極參與管理大廈，包括親自出席法團會議。

我們理解業主有時未必能親自出席法團會議。為處理這種情況，《條例》訂明業主可委任代表代其出席法團會議和投票。

業主委任代表時必須謹慎行事，因為：

- 獲業主委任代其出席會議和投票的代表，就有關會議而言，會被視為出席會議的業主。
- 在會議上投票是大廈管理決策過程中十分關鍵的步驟。在大廈管理上，有重大財務影響並需要業主作出承擔的重要事宜(例如公用部分的維修及翻新工程)，通常是在法團會議上經投票解決的。

鑑於委任代表非常重要，管理委員會(下稱“管委會”)主席、管委會秘書(下稱“秘書”)和業主，在訂立委任代表的文書以及處理這些文書時，務須採取妥善的做法。

1) 管委會主席

《條例》附表 3 第 4(5)(b)段規定，管委會主席(下稱“主席”)或(如他缺席)主持會議的人須按照《條例》附表 3 第 4(4)段決定委任代表的文書是否有效。因此，在決定委任代表的文書是否有效方面，主席擔當重要的角色。

決定委任代表的文書是否有效

- ✓ 主席在決定委任代表的文書是否有效時，須確保委任代表的文書符合《條例》附表 1A 表格 2 所列格式。
 - 如委任代表的文書符合《條例》附表 1A 所列格式，主席不應純粹因為文書不是法團印製的表格而拒絕接納。
 - 純粹因為提供了額外資料，例如香港身分證號碼或簽署文書的時間，不會令文書無效。
- ✓ 主席須核對委任代表的文書是否由業主簽署；或如業主是法人團體，則須核對文書是否蓋上其印章或圖章並由

《條例》
附表 3
第 4(4)
段

獲該法人團體就此而授權的人簽署。

- ✓ 委任代表的文書須在指定法定時限之內，即在會議舉行時間至少 48 小時前送交，方可視為有效。
- ⊕ 在正常情況下，就某次法團會議而言，若出現兩份不同日期的委任代表的文書，日期最近的委任代表的文書會取代日期較遠的委任代表的文書。如有疑問，主席應聯絡有關業主，查明業主擬使用哪一份委任代表的文書。委任代表的文書如沒有註明日期，或兩份文書日期相同但委任不同的代表，主席應向有關業主查明。如主席在採取合理步驟以確定委任代表的文書是否有效後，仍未能確定該兩份委任代表的文書是否有效，則兩份文書同屬無效。
- ⊕ 主席宜以公平和透明的方式，並按照《條例》的條文處理委任代表的文書。
- ⊕ 主席如在會議前已決定某些委任代表的文書無效，可聯絡有關業主，解釋委任代表文書無效的原因，讓業主可考慮是否訂立新的委任代表文書或親自出席會議。按照《條例》附表 3 第 4(3)段，委任代表的文書須在會議舉行時間至少 48 小時前送交秘書。

2) 管委會秘書

委任代表的文書須送交秘書，因此秘書負責為法團會議收集委任代表的文書。如秘書的職位出缺，法團或管委會可按照《條例》附表 2 第 6(5)(a)或(b)段委任一人填補該空缺，直至法團下一次周年大會或下一次法團大會為止。獲委任的人須履行《條例》所規定秘書的法定職責。

秘書在法團大會之前、舉行期間及之後，處理委任代表的文書時，應注意以下事宜：

委任代表文書的法定格式

- ✓ 委任代表的文書須符合《條例》附表 1A 表格 2 所列法定格式(可從民政事務總署大廈管理網站 (www.buildingmgt.gov.hk)下載)。

《條例》
附表 3
第 4(2)
段

秘書宜：

- ↳ 在委任代表的文書夾附“收集個人資料目的說明”。
- ↳ 在委任代表的文書夾附註釋，提醒業主其投票權的重要性。
- ↳ 在會議通知夾附空白的委任代表的文書或在管理處提供該文書。
- ↳ 在派發的委任代表文書上留空代表姓名，由業主填寫。

收集委任代表的文書

- ✓ 委任代表的文書須在會議舉行至少 48 小時前送交秘書。未有按照《條例》附表 3 第 4(3)段送交的委任代表的文書，概不接受。
- ↳ 業主須獲告知須把委任代表的文書送交秘書的指定法定時間。送交委任代表的文書的方法和地點，亦須傳達所有業主，並且利便所有業主。
- ↳ 如物業管理公司或管理處協助秘書收集委任代表的文書，秘書須明確指示物業管理公司或管理處文書的提交期限和收集方法。
- ↳ 秘書宜提醒業主，交來的委任代表文書該為由有關業主

《條例》
附表 3
第 4(3)
段

簽署的正本。

- 送交秘書的委任代表的文書須放入上鎖的收集箱作存放和保管(例如收集箱可按需要雙重上鎖，並由兩人各保管一條鎖匙，以加強監察和制衡)。

收到委任代表的文書後的行動

秘書須：

- ✓ 在會議舉行的時間前，以收據形式確認收到所有委任代表的文書。收據可置於訂立委任代表文書的業主的單位，或放入為該單位而設的信箱內。
- ✓ 在會議舉行的時間前，在會議地點顯眼處展示委任了代表的業主單位的資料，並致使該等資料保持如此展示，直至會議結束為止。

《條例》
附表 3 第
4(5)(a)(i)
段

《條例》
附表 3 第
4(5)(a)
(ii)段

秘書宜：

- 如委任代表的文書引起任何疑問或不確定之處，應在會議舉行的時間前，協助主席盡早聯絡有關業主，以核實委任代表的文書是否有效。
- 在會議舉行至少 24 小時前，除會議場地外，在大廈顯眼處展示送交了委任代表的文書的單位的資料，直至會議後七天，以便業主查核。
- 就主席決定無效的委任代表的文書，在有關業主的單位的資料上加註記號。
- 如業主並非在大廈居住，委任代表的文書的確認收據宜寄送業主提供的通訊地址。

- ⊆ 提醒業主檢視展示的資料，查看是否有人未經授權而委任代表。
- ⊆ 為點算票數的目的，確認每份有效的委任代表的文書所涵蓋的不可分割份數，除非公契列明其他釐定業主份數的方式。

會議結束後的行動

- ✓ 所有送交秘書的委任代表的文書均須由管委會保留，為期自會議結束後起計至少 12 個月。
- ⊆ 列載送交了委任代表文書業主的單位的資料宜保存至少 12 個月，並在該段期間內應大廈業主的的要求，供其查閱。

《條例》
附表 3
第 4(6)
段

3) 業主

委任代表的文書的格式

- ✓ 業主填寫委任代表的文書時，應確保文書符合《條例》附表 1A 表格 2 所列法定格式。表格可從民政事務總署大廈管理網站(www.buildingmgmt.gov.hk)下載。
 - 由律師擬備的授權文件(例如訂立為授權書的文書)並非根據《條例》屬有效的委任代表的文書。
- ✓ 業主在委任代表時，須在委任代表的文書填上所有規定的資料，尤其是代表和替代代表的姓名。
- ⊆ 業主並非絕對需要使用法團提供的列印的代表表格，委任代表的文書只要符合《條例》附表 1A 表格 2 所列法定格式即可。
- ⊆ 業主在委任代表的文書上的簽署，無須與轉讓契據上的相同，但理想的做法是兩者相同。

《條例》
附表 3
第 4(2)
段

獲委任為代表的人

委任代表的目的，是當業主未能親自出席法團會議時，使會議能夠進行投票。委任代表的文書只是規定代表由業主委任出席，並代業主投票。代表可以按其意願投票。委任代表的文書上無需列明投票指示。由於獲委任的代表對投票有最終決定權，法團、管委會、公契經理人或物業管理公司都不能執行或查看業主給予的任何投票指示。

- ③ 業主須委任 18 歲或以上的人，並信任該人作為其代表並代其投票。
- ③ 如業主沒有在委任代表的文書上填上代表姓名，則不宜把已簽署的委任代表的文書交予任何人。
- ③ 業主如收到印有代表姓名的委任代表的文書，但擬另委他人為代表，可刪去文書上印有的姓名，填上其所委任代表的姓名，再在經修改的地方旁邊簽署。如業主已在委任代表的文書上填上其所委任代表的姓名和簽署，主席不應純粹以業主刪去委任代表的文書上印有的姓名為由，而拒絕接納該文書。

共同擁有人

- ✓ 物業份數的共同擁有人可共同委任一名代表，或在他們之中委任一人為代表，或由其中一人委任一名代表。
- ✓ 如某一份數中多於一名共同擁有人欲為該份數投票，則只有由在土地註冊處備存的註冊紀錄冊內就該份數而紀錄排名最先的共同擁有人所委派的代表投下的票，才視作有效。

《條例》
附表 3
第
3(5)(b)
和(c)段

法人團體為業主

- ✓ 委任代表的文書應蓋上其印章或圖章並由獲該法人團體就此而授權的人簽署。
- ⊜ 法人團體在授權某人簽署委任代表文書時，須遵守其章程的規定。
- ⊜ 法人團體須遵守《條例》有關委任代表的規定。

《條例》
附表 3
第
4(2)(b)
段

送交委任代表的文書

- ✓ 業主須在會議舉行時間至少 48 小時前把委任代表的文書送交秘書。
- ⊜ 業主宜親自把填寫妥當的委任代表的文書直接送交秘書，或按照秘書指示的方法放置，避免把委任代表的文書交給第三方。
- ⊜ 業主宜在會議舉行時間前查看是否接獲確認收到委任代表的文書的收據，以確保秘書已收到委任代表的文書。
- ⊜ 如有疑問，業主應向秘書查詢委任代表的文書的處理事宜。
- ⊜ 當主席向業主核實委任代表的文書是否有效時，業主宜盡可能與主席合作，以確保代表獲妥為委任。
- ⊜ 業主把已簽署的委任代表的文書送交秘書前，宜先複印一份副本。

《條例》
附表 3
第 4(3)
段

《建築物管理條例》(第 344 章)的相關條文

附表 1A：表格

表格 2

就法團會議委任代表的文書

..... (建築物說明)業主立案法團

本人／我們 (業主姓名)，
為 (建築物地址及單位)的業主，
現委任 (代表姓名)*[如他未能出席，
則委任 (替代代表姓名)]為本人／我們的
代表，出席.....年.....月.....日舉行的
..... (建築物說明)業主立案法團的[*業主大會／業主周年大會]
* [及任何延會]並代表本人／我們投票。

年 月 日。

(業主簽署)

* 刪去不適用者。

附表 3：法團會議及其程序

第 3 段

- (5) (b) 如有 2 人或多於 2 人是某份數的共同擁有人，則該份數的票—
- (i) 可由共同擁有人共同委任的代表投下；
 - (ii) 可由共同擁有人所委任的他們當中一人投下；或
 - (iii) 如沒有根據第(i)或(ii)小分節作出委任，則可由其中一名共同擁有人親自投下，或由其中一名共同擁有人委任的代表投下。
- (c) 如有 2 人或多於 2 人是某份數的共同擁有人，而有多於一名共同擁有人擬就該份數投票，則只有由在土地註冊處備存的註冊紀錄冊內就該份數而記錄排名最先的共同擁有人所投的票(不論親自投下或委派代表投下)，才視作有效。

第 4 段

- (1) 在法團會議上，業主可親自投票或委派代表投票。
- (2) 委任代表的文書須符合附表 1A 表格 2 所列的格式，—
- (a) 並須由業主簽署；或
 - (b) 如業主是法人團體，則須(即使其章程另有規定)蓋上其印章或圖章並由獲該法人團體就此而授權的人簽署。

- (3) 委任代表的文書須在會議舉行時間至少 48 小時前送交管理委員會秘書。
- (4) 委任代表的文書須按照第(2)及(3)節訂立和送交，方屬有效。
- (5) 凡有委任代表的文書送交管理委員會秘書—
 - (a) 秘書須—
 - (i) 在會議舉行的時間前，將收據留在訂立該文書的業主的單位內或放入為該單位而設的信箱內，藉以確認收到該文書；及
 - (ii) 在會議舉行的時間前，在會議地點的顯眼處展示該業主的單位的資料，並致使該資料保持如此展示，直至會議結束為止；及
 - (b) 管理委員會主席或(如他缺席)主持會議的人須按照第(4)節決定該文書是否有效。
- (6) 管理委員會須保留所有送交管理委員會秘書的委任代表的文書，為期自會議結束後起計至少 12 個月。

應不少於 5%的業主要求
召開業主立案法團大會

指引

符號說明：

- ✓ 法定規定
- ♻ 建議的良好做法

免責聲明

本《指引》僅供一般參考。使用《指引》者如在應用《建築物管理條例》(第 344 章)時就個別情況遇有疑問，宜向律師尋求獨立法律意見和協助。政府無須就《指引》任何部分的任何錯誤、遺漏、錯誤陳述或失實陳述(不論明示或默示的)負責，亦無須對任何因使用、不能使用或不當使用或依據《指引》而引致或所涉及的任何事宜(包括但不限於因而造成的損失或損害)，承擔法律責任或接受任何法律責任、義務或責任。

政府保留絕對酌情權，在無須給予任何理由或事先通知的情況下，可隨時修改、刪除、暫時停用或編輯《指引》。

引言

一般而言，業主立案法團(下稱“法團”)的業主大會的目的在於：

- (a) 向業主通告法團的最新情況；
- (b) 與業主交流對大廈管理事宜的意見；

- (c) 就大廈公用部分的控制、管理和行政事宜，以及公用部分的翻新、改善或裝飾事宜通過決議。

除業主周年大會外，管理委員會(下稱“管委會”)可就其認為恰當的事宜隨時召開法團業主大會。

此外，《建築物管理條例》(第 344 章)(下稱“《條例》”)附表 3 第 1(2)段訂明，在不少於大廈 5%的業主要求下，管委會主席(下稱“主席”)須在收到要求後 14 天內，就業主指明的事宜召開法團業主大會，並在收到要求後 45 天內舉行該業主大會。

1) 管委會主席

按照《條例》附表 3 第 1(2)段，在不少於 5%的業主要求下，主席(而非管委會或管委會秘書(下稱“秘書”))在法律上有責任就業主指明的事宜召開業主大會。

收到業主的開會要求

- ✓ 主席須在收到要求後 14 天內，就業主指明的事宜召開法團業主大會，並在收到要求後 45 天內舉行該業主大會。

《條例》
附表 3
第 1(2)
段

“14 天”和“45 天”的計算方法

- “14 天”時限指 14 個曆日，由收到業主的開會要求該日之後緊接的一天起計。
 - “45 天”時限，計算原則同上。
- ⊕ 主席不得以要求討論的事項已在過去的法團會議上討論為由，拒絕召開業主大會。如要求討論的項目已在過去的法團會議上多次討論，但業主仍要求召開大會討論有

關項目，主席宜聯絡該些業主，以商議適當方法解決問題。

- ↳ 主席宜核實開會要求是否由不少於 5%的業主提出。
- ↳ 為促進管委會內部協調和溝通，主席應在收到開會要求後，盡快通知管委會其他委員。
- ↳ 在訂定業主大會議程時，宜將要求開會的業主提出要求討論的項目列為優先項目，主席可按需要請有關業主就其要求澄清疑問。

主持業主大會

主席宜：

- ↳ 使會議有秩序地進行。
- ↳ 向業主清楚解釋擬討論事項的背景和事實。
- ↳ 讓業主在業主大會上有平等機會發言。
- ↳ 鼓勵業主發表意見，確保要求討論的項目在投票前經充分討論。

2) 管委會秘書

業主大會舉行前

在主席決定應業主要求召開業主大會後，秘書有法定責任進行以下工作：

- ✓ 秘書須在業主大會日期至少 14 天前，向每一名業主及租客代表(如有的話)發出業主大會通知，以及在大廈的顯眼處展示業主大會會議的通知。
- ✓ 業主大會通知可當面送交或郵寄予業主或租客代表(如有的話)，或置於業主或租客代表(如有的話)的單位或放入為該單位而設的信箱內。
- ✓ 業主大會通知須列明業主大會的日期、時間和地點，以及擬在業主大會上提出的決議(如有的話)或其他擬在業主大會上討論的事宜。

《條例》
附表 3
第 2 段

業主大會舉行期間

秘書宜：

- ⊜ 確保在業主大會開始前達到會議的法定人數。
- ⊜ 留意進入或離開業主大會會場的業主人數，以確保在提出決議進行表決前會議達到所需的法定人數。
- ⊜ 如法定人數不足，向主席建議把業主大會延會。

業主大會舉行後

秘書須：

- ✓ 保存每次業主大會會議過程的會議紀錄。
- ✓ 確保業主大會的會議紀錄*由主持會議者核證其為與其有關的業主大會會議過程的真實紀錄。

《條例》
附表 3
第 6(1)段

《條例》
附表 3
第 6 及
6A 段

- ✓ 在有關業主大會會議紀錄所關乎的業主大會的日期後的 28 天內，把已核證的會議紀錄展示於大廈的顯眼處，並致使該已核證的會議紀錄保持如此展示至少連續 7 天。
- ✓ 在收到要求以及合理的複印費後，把已核證的業主大會會議紀錄副本提供給業主、已登記承按人、租客代表以及任何其他由業主或已登記承按人以書面妥為授權的人。複印費須由管委會釐定。
- * 管委會須把已核證的業主大會會議紀錄保存一段由法團決定的不少於 6 年的期間。

3) 業主

業主宜恰當地行使要求召開法團業主大會的權利，因為每次舉行會議均涉及大量準備工作和資源。如有關權利被濫用，將不利於有效管理大廈。業主應特別注意：

- ✓ 召開法團業主大會的要求，應向主席提出，而非向管委會或秘書提出。
- ⊆ 提出召開業主大會的要求時，有關業主宜提供一份名單，清楚顯示提出要求的業主姓名、居住單位及其簽名。由多人共同擁有業權的單位的共同擁有人作一名業主計算。所有共同擁有人應在名單上簽署。
- ⊆ 提交要求的業主向主席提出要求前，應查核是否已達到“5%的業主”的最低要求。
- ⊆ 有關業主宜委派一人擔任代表／聯絡人，利便與主席聯繫。

<p>《條例》 附表 3 第 1(2) 段</p>

《建築物管理條例》(第344章)的相關條文

附表 3：法團會議及其程序

第 1 段

- (2) 在不少於5%的業主要求下，管理委員會主席須在收到要求後14天內，就業主所指明的事宜召開法團的業主大會，並在收到要求後的45天內舉行該業主大會。

第 2 段

- (1) 管理委員會秘書須在法團會議日期至少14天前，向每一名業主及租客代表(如有的話)發出會議通知。

(1AA)會議通知須指明：

- (a) 會議日期、時間和地點；及
- (b) 擬在會議上提出的決議(如有的話)或其他擬在會議上討論的事宜。

(1A) 會議通知可藉以下方式發出一

- (a) 面交業主或租客代表(如有的話)；或
- (b) 按業主或租客代表(如有的話)最後為人所知的地址郵寄給他；或
- (c) 留在業主或租客代表(如有的話)的單位內或放入為該單位而設的信箱內。

- (2) 秘書亦須在法團會議日期至少14天前，在建築物的顯眼處展示會議通知。

第5段

- (1) 法團會議的法定人數 —
 - (a) 如會議有決議建議根據第30條解散管理委員會，須為業主人數的20%；或
 - (b) 如屬其他情況，須為業主人數的10%。

第6段

- (1) 法團每次業主大會，有關會議過程的會議紀錄，均須由管理委員會秘書保存。
- (2) 第(1)節所提述的會議紀錄，須由主持會議者核證其為與其有關的業主大會會議過程的真實紀錄。
- (3) 秘書須將按照第(2)節核證的會議紀錄，在該會議紀錄所關乎的業主大會的日期後的28天內，展示於建築物的顯眼處，並致使該會議紀錄保持如此展示至少連續7天。

第6A段

- (1) 管理委員會須將按照第6(2)段核證的會議紀錄保存一段由法團決定的不少於6年的期間。
- (2) 如租客代表、業主、已登記承按人或任何由業主或已登記承按人就此而以書面妥為授權的人，以書面要求法團向他提供按照第6(2)段核證的會議紀錄的副本，則秘書在收取管理委員會釐定的合理的複印費後，須將副本提供給該人。

由地政總署發出的《大廈公契指引》摘錄

19. (a)(i) 如屬住宅樓宇，經理人的酬金不得超過樓宇管理所涉及的必要和合理的開支、成本和費用總額的一個百分比。這個百分比須根據樓宇中的住宅單位和停車位的總數計算，並且不得超過下列比率：

住宅單位和停車位合共20個或以下	20%
住宅單位和停車位合共21至100個	15%
住宅單位和停車位合共101個或以上	10%

- (ii) 如屬非住宅樓宇，經理人的酬金不得超過樓宇管理所涉及的必要和合理的開支、成本和費用總額的 15%。
- (iii) 如屬包括住宅單位和非住宅單位的綜合用途樓宇，上文第(a)(i)段的規定適用，每一非住宅單位猶如一住宅單位一樣。
- (b) 除非在根據公契召開的業主大會中經業主議決，否則必須依循上文第(a)段的百分比，不得有別。
- (c) 就計算經理人的酬金而言，樓宇管理所涉及的開支、成本和費用總額或其中任何部分，不得包括(i)經理人本身的酬金，以及(ii)任何資本開支或從特別基金支付的開支，除非在根據公契召開的業主大會中經業主議決，則可把資本開支或從特別基金支付的開支包括在用以計算經理人酬金的數額之內，並按照上文第(a)或(b)段所述的適用百分比或業主認為適當的任何較低比率。

