

民政事務總署
香港灣仔軒尼詩道一百三十號
修頓中心廿九、三十及三十一樓



Home Affairs Department

29th, 30th and 31st Floors,
Southorn Centre,
130 Hennessy Road,
Wan Chai, Hong Kong.

本署檔號 Our Ref. HAD HQ CR/20/3/3SF1/(C)
來函檔號 Your Ref. LS/B/37/2023
電話 Tel.: 2835 2088
傳真 Fax.: 2575 1009

香港中區
立法會道1號
立法會秘書處
法律事務部
助理法律顧問
黃嘉穎女士

黃女士：

《2023年建築物管理(修訂)條例草案》

謝謝您於2024年2月2日的來信。我們就信中所提出的問題的回覆如下：

“與另一人有關連”的擬議涵義(條例草案第3(5)條)

1. 《建築物管理條例》(第344章)擬議新訂第2(5)條載有清單，列出就條例草案(如獲通過)而言，某人(“甲方”)與另一人(“乙方”)有關連的各種情況。請澄清：

- (a) 採納甚麼原則制訂該清單，以及在制訂清單時有否參考其他法例，如有，曾參考甚麼法例；
- (b) 為何沒有在清單中加入下列人士作為“甲方”(參考《公司(清盤及雜項條文)條例》(第32章)第265B條所訂“有聯繫人士”(即相若詞彙)的涵義)：

- (i) 甲方是乙方的同居人士或前同居人士，而他們(不論同性或異性)作為情侶在親密關係下共同生活；
 - (ii) 甲方是乙方的前配偶或公認配偶；
 - (iii) 甲方是乙方的兄弟、姊妹、伯父、叔父、舅父、姑丈、姨丈、伯母、孀母、舅母、姑母、姨母、表兄弟、表姊妹、姪、甥、姪女、甥女、直系祖先或直系後裔(“親屬”)的配偶、前配偶、公認配偶、同居人士或前同居人士，或乙方的配偶、前配偶、公認配偶、同居人士或前同居人士；
 - (iv) 甲方與乙方的配偶、前配偶、公認配偶、同居人士、前同居人士或親屬組成合夥；及
 - (v) 甲方是以信託受託人身份行事的人，而該信託的受益人包括乙方或與乙方有關連的人士，或該信託的條款，賦予一項可為乙方或與乙方有關連的人士的利益而行使的權力；及
- (c) “配偶”的涵義的立法原意會否涵蓋異性婚姻配偶、海外註冊同性婚姻配偶及/或公民夥伴關係中的伴侶，以及從法律和草擬角度而言，“配偶”的提述是否清晰和明確，足以反映立法原意。

2. 《2023 年建築物管理(修訂)條例草案》(《條例草案》)擬議第 2(5)條旨在界定「關連」，以規定管理委員會(管委會)參與者及負責人(包括經理人及慣於或有義務按照經理人給予指示或指令行事的人)就大額採購及大型維修工程採購作出申報(有關規定載於新訂附表 6B，如第 1(1)及 9(2)段)。

3. 在考慮擬議第 2(5)條的涵蓋範圍時，我們參考了《大廈管理的最佳做法》¹(《最佳做法》)中「相聯者」的涵義。《最佳做法》是由民政事務總署(民政總署)發布的行政指引，載列了大廈管理不同範疇的最佳做法。雖然《最佳做法》中「相聯者」一詞的涵義用作於管委會委員候選人的申報用途，但有關定義涵蓋了適用於大廈管理方面的關係。

¹ 請參閱《大廈管理的最佳做法》附表A的表格範本。

[https://www.buildingmgt.gov.hk/file_manager/tc/documents/code_of_practice/221805054_HAD%20\(chi\)\(full\).pdf](https://www.buildingmgt.gov.hk/file_manager/tc/documents/code_of_practice/221805054_HAD%20(chi)(full).pdf)

4. 至於擬議第 2(5)條應否涵蓋《公司(清盤及雜項條文)條例》(第 32 章)第 265B 條所述的其他關係(包括同居人士、前同居人士、前配偶及公認配偶)，我們留意到第 32 章第 265B 條列出的關係為不同目的而訂定。有關條文旨在保障清盤中公司的資產，使其不會被遜值交易或給予債權人、保證人或擔保人不公平的優惠，而有關交易可被法庭撤銷。就《建築物管理條例》(第 344 章)(《條例》)而言，大額採購及大型維修工程採購的申報規定旨在提高採購程序的透明度。規定管委會參與者及負責人申報所有第 32 章列明的關係會過於苛刻。管委會委員為自願承擔大廈管理工作的業主，在申報其(作為甲方)與投標者(作為乙方)的特定關連之外，有實際困難知悉與乙方的前配偶、公認配偶、同居人士和前同居人士的關連。

5. 除關連外，《條例草案》亦規定管委會參與者及負責人須申報在投標中的任何金錢或其他個人利害關係(如新訂附表 6B 第 1(1)及 10(1)段)。負責人亦須申報與管委會委員的任何金錢及其他個人往來(如新訂附表 6B 第 9(1)段)。即使擬議第 2(5)條沒有涵蓋某些關係，凡牽涉任何金錢或其他個人利害關係和往來的情況也應當申報。

6. 至於擬議第 2(5)條中「配偶」一詞的涵義，儘管該詞僅意指異性婚姻配偶，但正如第 5 段所述，即便「配偶」的涵義不包括某些關係(例如在公民夥伴關係中的伴侶)，任何金錢或其他個人利害關係和往來亦須申報。

按條例草案建議在《建築物管理條例》(第344章)修訂或加入的罪行及免責辯護

有關沒有保存某些關乎建築物管理的文件的罪行(條例草案第8、20、22、27及30條)

2. 第344章擬議新訂第4B(1)及(3)、27A(2)、28B(2)、36A(4)及40CA(1)至(3)條規定，將就業主會議召集人、管理委員會(“管委會”)或建築物管理代理人沒有根據第344章保存某些建築物管理相關文件(例如就會議委任代表的文書、發票、收據、招標文件，以及管委會會議和業主立案法團(“法團”)業主大會經核證會議紀錄)的行為，增訂擬議新罪行。請澄清：

- (a) 按政府當局的立法原意，該等擬議新罪行是否均屬嚴格法律責任罪行(即控方無須證明被告干犯罪行時有犯罪意圖(即意念元素))；
- (b) 除擬議法定免責辯護(要點簡述於本附錄下文第3段)外，被控以任何該等擬議新罪行的人士可否以普通法下的“誠實和合理的錯誤信念”，作為免責辯護(即倘若被檢控人士能夠以相對可能性的衡量為舉證標準來證明，他在作出被禁制行為時誠實及合理地相信就當時的情況而言(如確實如此)，他不屬犯罪)；及
- (c) 為何將該等擬議新罪行的罰則訂為第4級罰款(25,000元)，而不是參照第344章擬議新訂第27A(1)條(與法團帳目有關)及擬議修訂的第28(2)條(與保險有關)所訂罪行的罰則，訂為第5級罰款。

7. 《條例草案》建議多項與備存文件有關的新罪行，包括委任代表及獲授權自然人的文書、會議紀錄、採購文件及會計支持文件(擬議第4B(1)及(3)、27A(2)、28B(2)、36A(4)及40CA(1)至(3)條)。會議召集人、管委會參與者或建築物管理代理人(視乎情況而定)一經定罪，可處罰款。

8. 鑒於有關罪行的監管性質，及參考《條例》的現有罪行，擬議的新罪行為嚴格法律責任罪行，即在證明了犯罪行為後，刑事責任即告成立。一如《條例》下現行罪行，《條例草案》會提供法定免責辯護。被控人在以下情況有權獲裁定罪名不成立：(一)有充分證據舉出，以帶出爭論點，即有關罪行並非在該人同意或默許下干犯，而該人已作出在有關情況下應作出的所有努力，以防止干犯有關罪行；以及(二)控方沒有提出足以排除合理疑點的證據，證明情況相反(如擬議第4B(2)及(4)條)。該法定免責辯護已平衡嚴格法律責任。普通法的免責辯護將不適用。

9. 《條例草案》中所有關於保存文件的新訂罪行的擬議刑罰為第4級罰款(目前為\$25,000元)。有關水平反映罪行的嚴重程度，亦與《條例》中現有類似罪行的罰則相稱。例如根據擬議第27A(2)條，法團如沒有備存與會計紀錄有關的證明文件(例如單據、發票、憑單及收據)，一經定罪，可處第4級罰款。相比之下，現行第27(3)條有關法團沒有

擬備財務報表的規定，以及現行第 28 條有關法團沒有投購保險和保持保險有效的規定，均為較嚴重的罪行，因此可處第 5 級罰款(現時為 50,000 元)。

按條例草案建議在《建築物管理條例》(第344章)修訂或加入的罪行的法定免責辯護(條例草案第8、10、20、21、22、27、28及30條)

3. 關於第344章現有罪行(例如擬議修訂的第40B(2)條所訂，有關因沒有遵從由民政及青年事務局局長(“主管當局”)作出委任建築物管理代理人的命令的罪行)的法定免責辯護，本部察悉，某人若被控以該等現有罪行，除非能夠證明有關罪行既非在他同意亦非在他縱若下犯的，而且他已盡了在有關情況下應盡的一切努力以防止犯有關罪行等(即法律上的舉證責任，以相對可能性的衡量為舉證標準來證明該法定免責辯護)，否則即屬犯罪。條例草案建議修訂現有罪行的法定免責辯護，致使某人若被控以任何該等罪行，在下述情況下，有權獲裁定罪名不成立：(a)有充分證據舉出，以帶出有關罪行並非在該人同意或默許下干犯，以及該人已作出他在有關情況下應該作出的所有努力，以防止干犯有關罪行的爭論點；及(b)控方沒有提出足以排除合理疑點的證據，證明情況相反(下稱“擬議法定免責辯護”)。換言之，擬議法定免責辯護涉及的舉證責任屬證據上的(即被告人須舉出充分證據，以帶出有關爭論點，以及控方沒有提出足以排除合理疑點的證據，證明情況相反)。請澄清建議就現有罪行作出有關改變的原因。

4. 關於第344章擬議新訂第4B(1)及(3)、27A(2)、28B(2)、36A(4)及40CA(1)至(3)條之下有關沒有保存某些建築物管理文件的擬議新罪行(見本附錄上文第2段)，本部察悉，條例草案建議亦就這些擬議新罪行提供擬議法定免責辯護(即證據方面的舉證責任)。請澄清為何採納該等建議。

10. 對於《條例》下的現有罪行，以及《條例草案》中所有新擬議罪行，我們會提供相同的法定免責辯護(如上文第 8 段所述)，即被告人只有「提證責任」，提出一些證據以帶出合理疑點，而控方則須在無合理疑點的情況下推翻被告人的免責辯護。這確保沒有侵犯香港人權法案第 11(1)條所規定的假定無罪原則。

施加刑事責任

5. 條例草案建議修訂第344章，向管委會、業主會議召集人等施加若干有關建築物管理的責任。本部察悉，並非所有責任在不獲遵循時均會受到刑事檢控。舉例而言：

- (a) 沒有根據第344章擬議新訂第4B(1)及(3)、27A(2)、28B(2)、36A(4)及40CA(1)至(3)條保存某些建築物管理相關文件，屬刑事罪行(見本附錄上文第2段)；
- (b) 沒有根據第344章第40A(2)條遵守主管當局或獲授權人員(即主管當局就此而以書面授權的任何公職人員)的合理規定(包括查閱法團所保存的與其職能、職責或權力有關的文件或紀錄)，屬刑事罪行；及
- (c) 沒有遵守按條例草案建議作出修訂的第344章的某些規定的相關人士，一般無須負上刑責，例如管委會沒有根據第344章擬議新訂第28C(1)及(2)條，准許業主查閱及向業主提供採購文件；管委會沒有根據第344章擬議新訂附表6B第6、15、21及26段，保存或准許業主、租客代表等查閱就利害關係、關連或往來作出申報的文本；及管委會沒有根據第344章附表3擬議新訂的第6A段及擬議新訂附表6C第6段，向業主及租客代表提供法團業主大會經核證會議紀錄的副本。

請澄清當局採納甚麼原則，對沒有遵守按條例草案建議作出修訂的第344章下的各項規定而施加及不施加刑責。

11. 私人大廈是業主的財產，妥善管理大廈是業主的責任。《條例》為法團的運作提供法律框架，方便業主管理大廈。為此，《條例》大部分條文訂明規則和程序(例如附表三法團會議的程序)，違反該等條文並不構成刑事罪行。土地審裁處具有司法管轄權，以聆訊和裁決與執行《條例》有關的法律程序。如有違反該等條文，業主可向土地審裁處提出申訴。

12. 然而，《條例》中現時有十項施加刑事制裁的條文。這些條文一般涉及法團較重要的責任，例如擬備財務報表的責任(《條例》現行第27(3)條)、採購第三者風險保險並保持保險有效的責任(現行第28(2)條)，及遵從主管當局命令的責任(現行第40A(2)及40B(2)條)等。

13. 為回應社會意見加強阻嚇不遵守《條例》的情況，《條例草案》就備存某些法團文件增訂罪行，包括法團會計紀錄的支持文件(例如單據、發票)(擬議第 27A(2)條)、採購文件(擬議第 28B(2)條)、管委會及法團的會議紀錄(擬議第 36A(4)條)，以及委任代表文書(擬議第 4B(1)及(3)條、第 36A(4)條、以及第 40CA(1)及(3)條)。這些文件是法團的重要紀錄，在出現爭議時可作為依據。由於保存這些文件是相關人士(包括召集人、管委會參與者和建築物管理代理人)的重要責任，我們認為適合增訂新的罪行。

採購文件(條例草案第22條)

6. 根據第344章擬議新訂第28B條，管委會須保存該第(4)款所界定的所有“採購文件”，但不包括根據第344章擬議新訂附表6B作出的聲明(例如在就採購提交的投標書中，有任何金錢利害關係或其他個人利害關係而作出的申報)。請澄清為何建議將該等聲明排除在外。

14. 建議規定管委會參與者、經理人和其他負責採購的人員申報金錢或其他個人利害關係(有關規定載於新訂附表 6B)，以提高大型維修工程採購和大額採購招標工作的公正性和透明度。雖然此類聲明不被界定為採購文件，但《條例草案》新訂附表 6B(第 6、15、21 及 26 段)和附表 7 第 2 部第 4 分部(第 28 及 35 段)已分別規定了保存和查閱申報書的要求。

指明表格(條例草案第9、22及25條)

7. 根據第344章擬議新訂第8(6)、28M及34EA條，主管當局可指明：

- (a) 為施行第344章附表3擬議新訂第4A段而需要的授權通知(即法人團體業主為授權一名自然人就法團業主大會或業主會議代表其行事的書面通知)的格式，或為施行載於第344章附表7擬議新訂第41段的公契強制條款(第344章擬議修訂的第2(1)條所界定者)所需的授權通知的格式；及

(b) 為施行擬議新訂附表6B而需要的申報的格式，或為施行第344章附表7擬議新訂第2部第4分部所載的公契強制條款所需的申報的格式。

本部察悉，上述指明格式不會以附屬法例的形式訂立(即不受《釋義及通則條例》(第1章)第34條所訂的先訂立後審議程序規限，致使立法會無權修訂該等指明格式)。不過，本部注意到，就業主/法團會議委任代表的文書的表格已在第344章 附表1A有所訂明，而根據擬議修訂的第344章第42(1)條，行政長官會同行政會議可藉憲報刊登的命令，修訂附表1A(即對該等訂明表格作出的任何修訂，均會以附屬法例的形式訂立，並受先訂立後審議程序規限)。請澄清為何當局認為由主管當局指明上文(a)及(b)分段所述格式的擬議做法較為合適，特別是為何該等格式不應以附屬法例的形式訂立(即不受立法會按先訂立後審議的程序審議所限)。請亦澄清該等指明格式會在何處公布。

15. 法團的日常運作涉及不同表格和通知，例如業主大會通知(現行附表 3 第 2(1)段)、委任代表文書認收通知(現行附表 3 第 4(5)(a)(i)段)、已遞交委任代表文書的單位通知(現行附表 3 第 4(5)(a)(ii)段)等。這些表格屬行政性質，主管當局並沒有在《條例》內訂明其格式。儘管如此，為方便法團工作，民政總署已在其網站²提供多種範本和示例，供法團在適當情況下採用。根據這個做法，在《2023年建築物管理(修訂)條例》實施時，有關授權通知及申報的指定表格會上載至民政總署的網頁。

16. 另一方面，委任代表文書牽涉業主委任代表的權利，以代其行事和在業主大會上履行業主的職能(包括出席會議和投票)。鑒於委任代表文書的性質及其對所有法團大會的適用性，在《條例》中指明文書的格式(現行附表 1A)令有關要求更清晰。

² https://www.buildingmgmt.gov.hk/tc/Formation_of_Owners_Corporation/4_5.html

提供經核證會議紀錄(條例草案第35及39條)

8. 根據第344章附表2擬議新訂第10B(2)段及擬議新訂附表6C第6段，管委會須在關乎大型維修採購的管委會會議及法團業主大會的會議日期後的28日內，分別向每名業主及租客代表(如有的話)提供該管委會會議及法團業主大會的經核證會議紀錄的副本。有別於第344章其他擬議新訂的條文，例如擬議新訂第28C(3)條規定，管委會可就提供有關文件的印本形式副本，徵收合理的複印費，附表2擬議新訂第10B(2)段及擬議新訂附表6C第6段並無作出同樣規定，讓管委會可就提供經核證會議紀錄的印本形式副本，徵收合理的複印費。請澄清為何不作出此項規定。

17. 就討論大型維修工程採購的會議，《條例草案》引入一項新規定，要求管委會／經理人向每名業主提供一份會議記錄副本(附表2擬議第10B段及新訂附表6C第6段)，讓業主知悉有關重要採購的討論。會議記錄副本可透過不同方式提供(包括親身遞交印本、郵寄、把副本留在單位內或放入信箱，或以電子方式提供)。新規定要求管委會／經理人在每次相關會議後向所有業主提供紀錄。如同《條例》下其他向所有業主提供文件(例如會議通知)的規定，業主無須支付費用。

18. 另一方面，管委會／經理人在個別業主提出要求時，須提供某些文件(例如保險單)的副本。由於管委會／經理人是按個別業主的的要求而行事，因此可收取合理費用，以支付提供副本的成本，並避免濫用的情況。

保存授權通知及提名決議副本的責任(條例草案第27及40條)

9. 本部察悉，根據第344章擬議新訂第36A(3)條，管委會須保存授權通知及提名決議(即法人團體業主的董事或其他管治團體就法團業主大會提名一名自然人在該會議上代表其行事的決議)副本，保存期為該大會結束後的3年，否則即屬犯罪，可處第4級罰款。不過，本部注意到，第344章附表7(一般適用於沒有成立法團的建築物)擬議新訂第3部第3分部，並沒有就業主會議對相關人士(例如經理人)施加同樣責任。請澄清為何沒有建議作出該規定。

19. 《條例》主要就法團的運作作出規範。部分規定會納入《條例》附表 7 作為公契內的強制性條款，使沒有成立法團的大廈(例如由公契經理人管理的私人屋苑)也可盡量受惠於《條例》的規定。然而，由於公契並非法例，而是發展商、經理人與業主之間的私人合約，因此不能藉以施加刑事制裁。

20. 雖然《條例》沒有對經理人施加制裁，但他們受《物業管理服務條例》(第 626 章)(《物管條例》)規管。根據《物管條例》，物業管理業監管局發布操守守則，為物管行業提供指引，其中一份操守守則涉及物業管理公司在《條例》下的責任。違反守則可能會構成違紀行為和受紀律制裁，包括口頭警告或書面譴責、罰款(最多\$300,000 元)、對牌照施加／更改條件的命令、在指明期間或在指明事件發生之前暫時吊銷牌照，或撤銷牌照。

關於招標及利害關係或關連等的申報的擬議新規定(條例草案第 39 及 40 條)

10. 第344章擬議新訂附表6A第5(1)段及附表7擬議新訂第20(1)段旨在訂明，在符合其他規定的情況下，除非就採購發出的招標承投已作宣傳(例如在本地報章或網站宣傳)，否則不得就該項採購接納投標書。請澄清：

(a) 該等宣傳是否只需進行一次；及

(b) 為何不在條例草案中訂明詳細的宣傳要求，例如是否必須在一份中文報章(以中文)及一份英文報章(以英文)刊登廣告，以及該網站是否必須可讓公眾瀏覽。

21. 《條例草案》規定，所有大額採購和大型維修工程採購必須通過招標承投進行(擬議第 28D(1), 28E(1)及 28F(1)條)。招標規定載於《條例草案》新訂附表 6A 及附表 7 第 2 部第 3 分部，包括規定邀請潛在供應商的最低數目(新訂附表 6A 第 5 段)。此舉防止管委會／經理人在進行採購時只接觸一或兩名供應商，從而促進競爭。

22. 如管委會／經理人採用公開招標(例如在報章或網站刊登邀請廣告)，便無須邀請特定供應商。對於這是否有違邀請供應商最低數目的新規定，《條例草案》明確解釋，如已就採購作宣傳並公開向任何潛

在供應商投標，新規定便不適用。由於《條例草案》並沒有強制要求公開招標，因此沒有訂明對宣傳的詳細要求(數量、語言等)。

11. 第344章擬議新訂附表6B及附表7擬議新訂第2部第4分部旨在訂明，就“金錢利害關係或其他個人利害關係”、“金錢往來或其他個人往來”及與有關人士有“關連”而作出申報的規定。雖然第344章擬議新訂第2(5)條已訂明與某人“有關連”的涵義，但條例草案並沒有就“個人利害關係”及“個人往來”作出定義。請澄清，主管當局會否在根據第344章擬議修訂的第44條發出的工作守則及/或由民政事務總署發出的《建築物管理條例(第344章)指南》訂明該等詞語的涵義。

23. 《條例草案》擬議第 2(5)條根據家庭或工作關係，或物業的擁有權，界定兩人之間有「關連」的情況。然而，投標涉及的個人利害關係或與管委會委員的個人往來可能存在不同形式。無論是在《條例草案》、現行《條例》第 44 條下的《實務守則》或行政指引中，難以詳盡地列出所有個人利害關係或個人往來。

12. 本部察悉，根據第344章擬議新訂附表6B第6、15、21及26段，以及附表7擬議新訂第28及35段，管委會或經理人須在有關日期起計的6年內，保存及准許指明人士查閱以指明格式作出的相關申報的文本。雖然該等指明格式仍有待主管當局指明，但預計相關表格會包含有關人士的個人資料(例如申報人姓名，以及已就採購提交投標書並與申報人有關連的投標者的姓名)。請澄清，有關申報須保存6年並供人查閱的規定是否及如何符合《個人資料(私隱)條例》(第486章)的規定。

24. 《條例草案》規定，在作出申報後，申報書須保存 6 年，並可由特定人士(包括業主)查閱(新訂附表 6B 第 6 段)，以便各方了解管委會參與者和負責人所申報的利害關係、往來和關連，從而提高採購的透明度。

25. 在建議上述規定時，我們已諮詢個人資料私隱專員公署，並充分考慮保障個人資料的需要。《個人資料(私隱)條例》(第 486 章)附表 1 的保障資料原則第 1(3)項規定，在收集資料之時或之前，須明確告知

資料當事人該等資料將會用於甚麼目的，以及該等資料可能移轉予甚麼類別的人。

26. 為此，申報的指明表格會附有收集個人資料聲明，告知管委會參與者和負責人有關查閱的規定。此外，如新訂附表 6B 第 6 和 15 段，以及新訂附表 7 第 28 段所載，只有在建築物管理方面有相關利益的指明人士(例如主管當局或業主)，才可查閱有關申報。

13. 根據第344章擬議新訂附表6C第5段，如在法團業主大會上有就擬議大型維修採購工程決議進行投票，則除非符合指明條件，否則主持會議的人不得核證該會議的過程紀錄。本部察悉，該等條件不包括確認已符合擬議新訂附表6C第4段所規定的親自投票門檻的陳述。請考慮應否在擬議新訂附表6C第5段加入該項陳述，作為其中一項指明條件。

27. 在大廈管理糾紛中，不時有指少數人透過持有大量委任代表文書操控會議。為了增加透明度，《條例草案》規定管委會須在會議記錄內，分別記錄就大型維修工程採購決議親自投票和委派代表投票的票數(新訂附表 6C 第 5 段)，讓業主知道委任代表對最終重要採購決定的影響。

28. 至於會議記錄應否包括確認已符合親自投票門檻的聲明，親自投票門檻只是《條例》和《條例草案》所訂明的多項會議程序之一(其他程序包括會議法定人數(現行附表 3 第 5 段)、會議前發出會議通知(現行附表 3 第 2 段)、主持會議人士的資格(現行附表 3 第 3 段)、討論大型維修工程採購決議的會議須包括「重要提示」等)(新訂附表 6C 第 3 段)。雖然舉行會議和通過決議的所有相關程序均須遵守，但若規定必須在會議記錄中確認遵守了每項要求，可能會過於繁瑣。此外，該聲明未必能夠於爭議時作為依據。

14. 本部察悉，雖然344章附表7擬議新訂第48段規定在業主會議上通過大型維修採購工程決議須符合親自投票門檻，但附表7卻沒有作出與第344章擬議新訂附表6C第5段同樣的規定，即業主會議的過程紀錄須記錄投票票數(包括已符合親自投票門檻)。請澄清為何沒有在附表7提出此規定。

29. 正如上文第 19 段所述，雖然《條例》主要規範法團運作，但其中部分規定已納入《條例》附表 7 作為公契強制性條款，適用於所有設有公契的大廈。這些條款列明經理人在帳目和採購方面的主要職責、經理人的辭職和終止委任等事宜，以保障所有業主的權益。至於與會議程序有關的雜項事宜，例如擬備會議記錄的方式，則應由個別公契因應有關大廈的情況作出規定。

30. 根據這個原則，由於分開記錄投票票數的條文關乎到擬備會議紀錄的方式，這項條文不適宜納入到附表 7 內。

民政事務總署署長

(楊江鋒  代行)

2024 年 2 月 23 日

副本送： 律政司
(經辦人：高級政府律師林慧珠女士)
(經辦人：高級助理法律草擬專員吳文俊先生)
(經辦人：高級政府律師陳樹恒先生)
法律顧問
署理高級助理法律顧問 1
法案委員會秘書