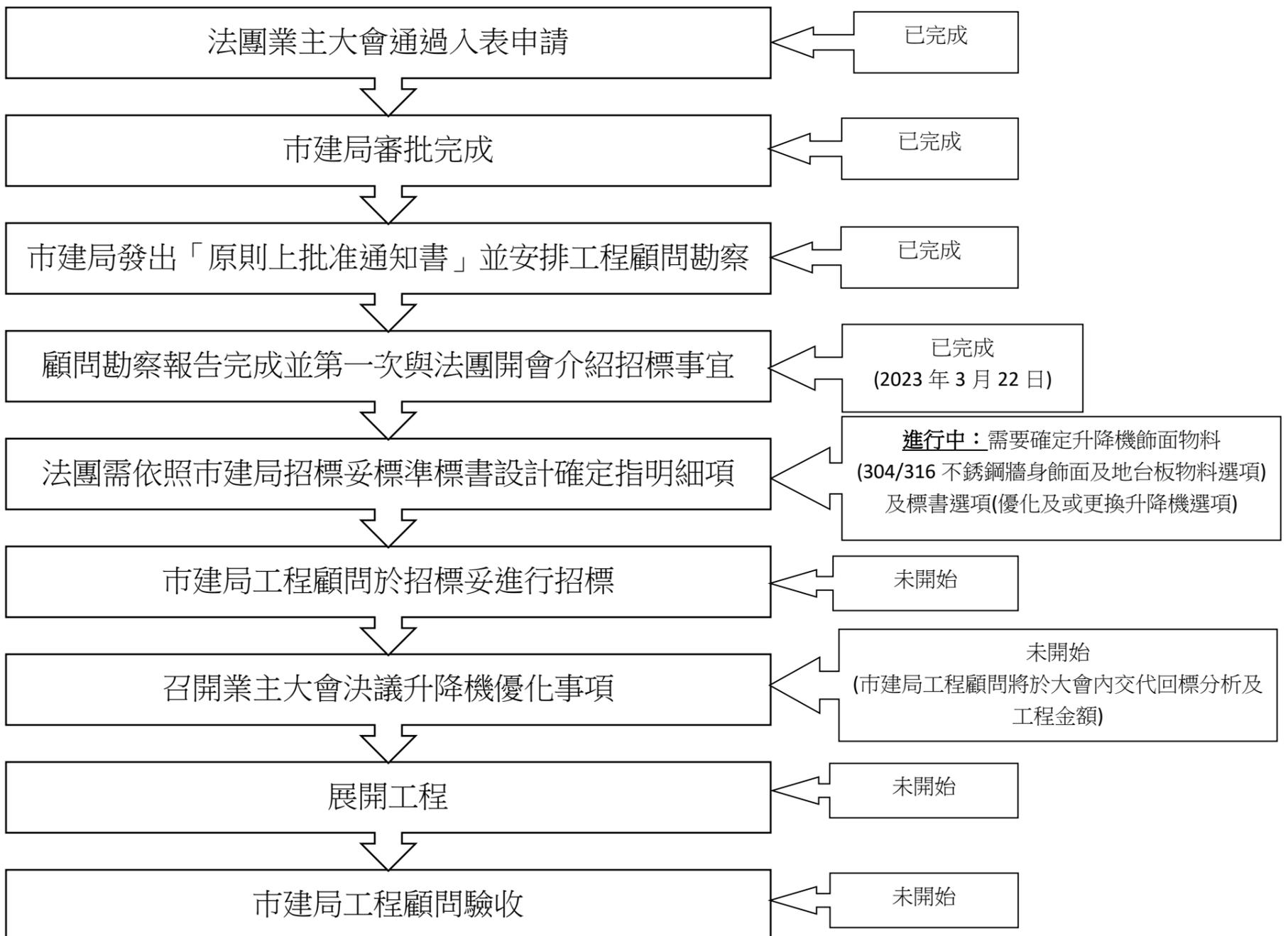




「優化升降機資助計劃」的流程



2021年10月15日

市建局回覆申請進度(於2023年6月底前處理申請), 當中指屋苑早前已完成的工程未獲資助

根據申請須知要求, 有關升降機優化工程的招標程序必須符合《建築物管理條例》(第344章)的規定。按貴法團的管理公司於2021年8月19日所提交的補充資料, 貴法團於2019年12月14日業主周年大會所通過的優化升降機工程項目, 其招標程序未能符合資助計劃的要求(申請須知第7.3(iv)項, 請參閱附件)。因此, 該批已完成的升降機優化工程未能獲取資助計劃的津貼。

節錄於: 2021年10月15日, 市建局回覆申請進度回覆信件及附件

## 7. 審批程序及要求

- 7.1 合資格參加升降機資助計劃的申請人將收到市建局簽發的《原則上批准通知書》(「批准通知書」)，申請人須簽署協議書及承諾書，並按升降機資助計劃的有關指引及要求，積極籌備升降機優化工程。
- 7.2 除第 7.3 段所述的情況外，申請人必須使用市建局就升降機資助計劃制定的標準招標文件準備標書及使用「招標妥」的電子招標平台(電子招標平台)，於指定期限內聘請註冊升降機承辦商完成相關工程。所有招標程序，必須符合《建築物管理條例》(第 344 章)及/或樓宇公契(如適用)的相關要求及升降機資助計劃的要求。電子招標平台的適用範圍及適用範圍以外的服務收費將詳列於協議書內。一般而言，市建局會為申請人提供不多於兩次免費招標服務，申請人需承擔額外招標服務的費用，有關其他後加服務收費及方式將詳列於協議書內。
- 7.3 若樓宇符合第 1.1 至 1.3 段要求，於下列情況下，申請人仍符合資格申請升降機資助計劃：
- i) 於第一輪升降機資助計劃開始接受申請(即 2019 年 3 月 29 日)前經已展開招標註冊升降機承辦商，或已展開升降機優化工程；及
  - ii) 若上述升降機優化工程於 2018 年 10 月 10 日(即《2018 年施政報告》公布升降機資助計劃當日)或之前已展開但尚未獲機電工程署發出復用證(即表格 LE8)容許恢復其使用和運作；及
  - iii) 有關升降機優化工程必須包括最少一項列於第 4.1 段的「必須的安全裝置」；及
  - iv) 有關升降機優化工程的招標程序必須符合《建築物管理條例》(第 344 章)的規定，申請人須提供相關證明文件供市建局審核。

節錄於：市建局「優化升降機資助計劃」申請須知

2021年10月15日

市建局回覆申請進度(於2023年6月底前處理申請)，當中指屋苑早前已完成的工程未獲資助

- 法團及管理公司皆認為，2019年12月14日周年業主大會通過有關升降機優化工程項目的決議，乃符合《建築物管理條例》(第344章)第20A條「供應品、貨品及服務採購工作守則」所指明的標準及準則。
- 法團及管理公司皆認為，2019年12月14日周年業主大會通過有關升降機優化工程項目的決議，已足夠反映屋苑居民主流意願，並在業主大會通過，符合法定要求。
- 上述的「供應品、貨品及服務採購工作守則」作為「工作守則」只供參考。
- 而20A(1)及(3)項，謹作為定義上述「工作守則」的參考字句。
- 就現有原廠保養承辦商提供保養服務，若優化升降機工程由其他承辦商進行，會造成保養混亂，一旦不幸發生外，可能出現保養商及優化安全項目承辦商之間的責任難以釐清。

又根據2019年第八屆法團及管理處的觀點：

- 當時管理公司就各類方案搜集資料：如市場變化、不同方案的成本分析、施工期需停止升降機運作的時間、不同原裝品牌進行同類工作的價格比較、施工籌備時間及工程費用的變化作出比較
- 我們已在原廠技術原廠保養的原則下，搜集了不同機種的保養商作比較；並綜合屋苑升降機實況，得出有關建議
- 不同升降機種的組件並不互通，如「平治」房車不可安裝「豐田」引擎：因此我們只能考慮原廠公司安裝
- 該優化升降機工程是基於現有保養合約引伸的後加工程項目，因此認為只須依照20A條第2A項進行足以符合守則的要求

參考「引述陳俊華律師事務所：「新供應品、貨品及服務採購工作守則-2018 版」就「建築物管理條例」(第 344 章)第 20A 條，供應品、貨品及服務採購工作守則的說明：

**Statutory provision of Code of Practice of Procurement of Good and Services issued by Home Affairs Department (revised on 1 September 2018) and related legal cases**

**《建築物管理條例》(第344 章)  
《供應品、貨品及服務採購工作守則》  
(2018年9月1日起生效之修訂版)**

 C. W. Chan & Co.  
陳俊華律師事務所

講者：陳俊華 律師

## 不遵照守則的後果

- ▶ 《建築物管理條例》第20A(1)及(3)條均提述法團必需遵照《有關供應、物料及服務的採購及選用事宜守則》行事
- ▶ 但工作守則未有訂明任何罰則

\*提述 20A(1)及(3)條提述法團必需遵照該「守則」行事，但工作守則未有訂明任何罰則。

引述陳俊華律師事務所：「新供應品、貨品及服務採購工作守則-2018 版」

案例 - 1：

Pokfulam Development Company Limited

訴

The Incorporated Owners of Scenic Villas (LDBM70/2000)

### Pokfulam Development Company Limited 訴 The Incorporated Owners of Scenic Villas (LDBM70/2000)

▶ “工作守則” 是否法律的條文？

- ▶ 18. 前述的工作守則，是由民政事務總署根據條例第44條所編製及發出的。根據條例第44條所賦予的權力，民政事務局所能擬備、修訂及發出的，祇是“工作守則”，而不是有關“工作守則”的法律條文；“工作守則”本身並不是法律規則，而“工作守則”的作用，依據第44條所示，是在於向法團提供有關的指導及指示，而“指導”及“指示”二詞本身並無強制性的含義，故此民政事務總署所編製的工作守則，受第44條所規限，不可能亦不是法律的條文，而祇是含有指導性的工作守則而已。
- ▶ 19. 如果立法當局認為某條工作守則應該被判定為法例，它會把該條工作守則寫進條例之內。工作守則的第1條與條例的第20A(2)條在內容上是相同的。

### Pokfulam Development Company Limited 訴 The Incorporated Owners of Scenic Villas (LDBM70/2000)

- ▶ 除第1條外，工作守則的其他條款（包括第8條）都沒有被寫進條例內。這清楚顯示立法當局無意將它們制定為法律的條文。工作守則第1條的存在顯示民政事務總署亦視它為一條工作守則，而不是法律條文，因為如果民政事務總署視它為一條法律條文，則該總署無須將它編入工作守則之內，因為條例的第20A(2)條已可取代它的地位。再者，假如工作守則的第1條是法律條文，而工作守則的第2至第11條不是法律條文，整個工作守則便會產生矛盾，故此工作守則必不會是法律條文。

引述陳俊華律師事務所：「新供應品、貨品及服務採購工作守則-2018 版」

案例 - 1：(續)

Pokfulam Development Company Limited

訴

The Incorporated Owners of Scenic Villas (LDBM70/2000)

**Pokfulam Development Company Limited 訴  
The Incorporated Owners of Scenic Villas  
(LDBM70/2000)**

- ▶ 23. 工作守則第8條的目的就是讓個別業主藉業主大會參與供應商的選擇。如果管理委員會通過本身的決議而選擇了供應商，則業主便喪失了該機會，但即使是管理委員會有違工作守則，但它的決議不會因而變為無效，因為工作守則並不具有法律效力，而條例並無任何一部份規定，管理委員會的決議，會因違反工作守則而變得無效。

**Pokfulam Development Company Limited 訴  
The Incorporated Owners of Scenic Villas  
(LDBM70/2000)**

- ▶ 7. In my judgment I ruled that the Code of Practice is only directory in nature. The aim of the Code of Practice, as shown by the clear wording in sections 20A(1) and (3), is to specify *standards and guidelines* in relation to the procurement of supplies, goods or services required by a corporation, and the procurement by invitation to tender of any supplies, goods or services under subsection (2) of section 20A and the tender procedures in respect thereof. Thus the Code of Practice provides standards and guidelines for the above purposes. These standards and guidelines cannot be rules of law, unless they are clearly enacted as law. Not being rules of law and being standards and guidelines they cannot be mandatory in nature.

引述陳俊華律師事務所：「新供應品、貨品及服務採購工作守則-2018 版」

案例 -2 :

The Incorporated Owners of Nos 6,6A,6B,8,10,12,14&16 Wing Kwong Street (In Compulsory Liquidation)

對

Wong Kang Ming (DCCJ 4022/2012)

THE INCORPORATED OWNERS OF NOS 6, 6A, 6B, 8, 10, 12, 14 & 16 WING KWONG STREET (IN COMPULSORY LIQUIDATION) 對 WONG KANG MING (DCCJ 4022/2012)

指控5

- ▶ 59. 被告人指管委會在揀選承辦商的過程中，沒有遵守條例第20A ( 1 ) 及 ( 2 ) 條的規定及沒有遵守工作守則。
- ▶ 無論如何，上訴庭在麗苑業主立案法團對韓炳基，CACV 1716/2001，6/8/2002 ( 未經法律彙編報導 ) 案中裁定就算法團沒有遵守工作守則，也不會令決議無效：見判案書第30段。指控5因此不能成立。
- ▶ 原文是：就算申請人沒有根據守則在更換升降機時向最少5間公司徵求標書，本庭亦不認為這會令答辯人無須支付更換升降機費用。《條例》第44(1)條守則的作用是給予法團指導及指示。對44(2)條並沒有明確說明任何沒有遵守守則的決定會令該決定無效。在決定上述決議是否有效時，本庭亦要考慮該決議是在一次業主會議中通過的，以表決通過者佔該幢大廈的總業主人數的70%。本庭認為就算申請人沒有依循守則也不會令該項決議無效。

引述陳俊華律師事務所：「新供應品、貨品及服務採購工作守則-2018 版」

案例 -3 :

麗苑業主立案法團

對

韓炳基 柳愛華

麗苑業主立案法團 對 韓炳基 柳愛華  
民事上訴案件 2001 年第 1716 號 (CACV 1716/2001)

- ▶ 選用守則
- ▶ 28. 答辯人指供應物料及服務的採購及選用事宜守則規定最少要有 5 間承辦商參與投標，但實際上只有 3 間公司參與投標。
- ▶ 29. 根據《條例》第 44 條，民政事務局局长可以就法團所需的供應品、貨物及服務的取得，包括藉招標承投取得該等供應品、貨物及服務，以及有關招標程序發出守則（以下簡稱“守則”）。有關的守則在 1999 年 7 月發佈。守則第 4 條指，如招標提供價值超過 \$100,000 的供應物料或服務，則擬徵求的標書最少須有 5 份。《條例》第 44(2) 條指，如任何人未遵守該守則，他“不會遭受任何種類的刑事法律程序，但任何此等不遵守工作守則的事情，在任何法律程序中（不論民事或刑事，包括就本條例所定罪行而進行者），可作為有助於確定或否定該等法律程序中所爭論的法律責任的根據”。

麗苑業主立案法團 對 韓炳基 柳愛華  
民事上訴案件 2001 年第 1716 號 (CACV 1716/2001)

- ▶ 30. 就算申請人沒有根據守則在更換升降機時向最少 5 間公司徵求標書，本庭亦不認為這會令答辯人無須支付更換升降機費用。《條例》第 44(1) 條指守則的作用是給予法團指導及指示。第 44(2) 條並沒有明確說明任何沒有遵守守則的決定會令該決定無效。在決定上述決議是否有效時，本庭亦要考慮該決議是在一次業主會議中獲通過的，而表決通過者佔該幢大廈的總業主人數的 70%。本庭認為就算申請人沒有依循守則也不會令該項決議無效。

引述陳俊華律師事務所：「新供應品、貨品及服務採購工作守則-2018 版」

案例 -4 :

Wong Tak Keung Stanley

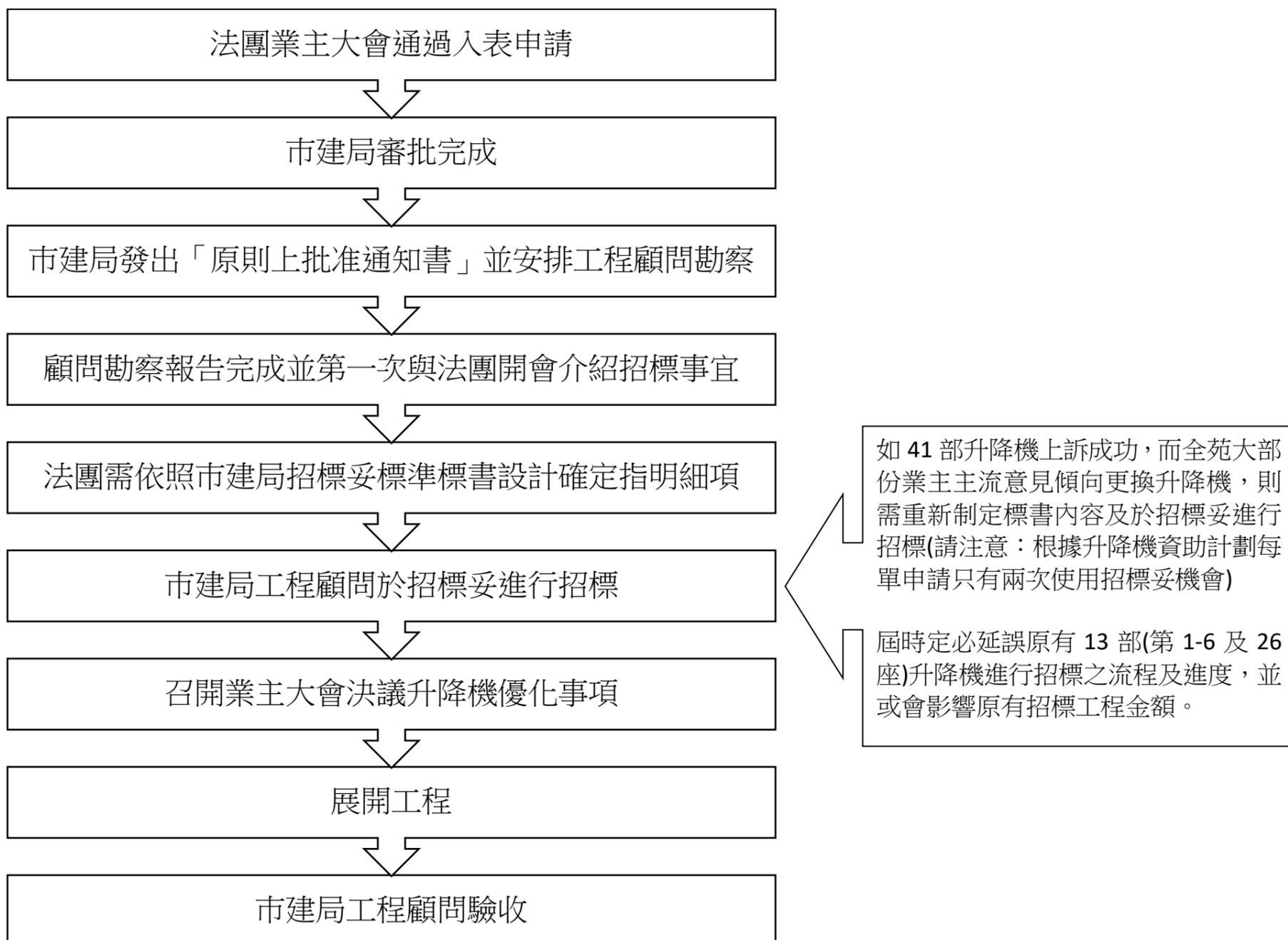
訴

The Management Committee of The Incorporated Owners of Grenville House (LDBM 76/2003)

## Wong Tak Keung Stanley 訴 The Management Committee of The Incorporated Owners of Grenville House (LDBM 76/2003)

- ▶ 答辯人：一屋苑的業主立案法團
- ▶ 答辯人要求土地審裁處將申請人的申請剔除，理由為該申請沒有披露合理的訴因
- ▶ 申請人指答辯人在取得某公司的服務時，未有遵照《建築物管理條例》第20A(2)條的規定進行招標，因而要求土地審裁處宣佈該公司的委任無效
- ▶ 由於第 20A(1)條所述是取得供應品、貨品及取得服務時所須遵從的原則，而第20A(2)條則是指明第20A(1)條適用的情況，因此後者亦是只具有指導性而沒有強制性的法律條文，所以本案並不存在違反第 20A(2)條的問題，因而申請人的申請沒有披露合理的訴因。
- ▶ 基於此理由，土地審裁處將該申請撤銷。

處理方向：徵詢法律意見後的後續事宜



- 如進行索取法律意見及向市建局進行上訴需時，而市建局處理上訴個案亦未有固定時間表，因此，進行上訴定必延誤原有 13 部(第 1-6 及 26 座)升降機進行招標之流程及進度，並或會影響原有招標工程金額。
- 如法律意見回覆的觀點未有強烈的法律基礎，法團將考慮向土地審裁入稟進行譯法程序木。



土地審裁處

土地審裁處的司法管轄權

土地審裁處具有司法管轄權，可以審理和判定下列幾大類案件：

建築物管理案件

土地審裁處有權力裁定建築物管理的爭議，包括有關（香港法例第 344 章）《建築物管理條例》及公契解釋和執行的爭議、委任或解散管理委員會、召開業主大會及委任管理人等事宜所引起的爭議。

## 建築物管理條例(344 章) 第 20A 條供應品、貨品及服務

條：	20A	供應品、貨品及服務	L.N. 92 of 2007	01/08/2007
----	-----	-----------	-----------------	------------

- (1) 法團在根據公契(如有的話)或本條例行使權力或執行職務上所需的供應品、貨品或服務，其取得須符合與上述取得有關的工作守則所指定的標準及準則。
- (2) 除第(2A)款另有規定外，第(1)款所提述的任何供應品、貨品或服務，如其價值超過或相當可能超過— (由2007年第5號第16條修訂)
- (a) \$200000或主管當局於憲報刊登公告指明用以取代前者的款額；或
  - (b) 相等於法團每年預算的20%或主管當局於憲報刊登公告指明用以取代前者的百分率的款額，
- (兩者以其較小者為準)即須以招標承投方式取得。 (由2007年第5號第16條修訂)
- (2A) 在以下情況下，第(2)款並不適用於任何若非因本款便須由法團以招標承投方式取得的供應品、貨品或服務(在本款中提述為“有關供應品、貨品或服務”)—
- (a) 有關供應品、貨品或服務與某供應商當其時提供予法團的某供應品、貨品或服務屬同一種類；及
  - (b) 法團藉在法團業主大會上通過的業主決議，決定須按該決議指明的條款及條件向該供應商取得有關供應品、貨品或服務，而非以招標承投方式取得。 (由2007年第5號第16條增補)
- (2B) 如任何供應品、貨品或服務根據第(2)(b)款須以招標承投方式取得，為此而提交的投標書是否獲採納，須取決於在法團業主大會上通過的業主決議。 (由2007年第5號第16條增補)
- (3) (由2007年第5號第16條廢除)
- (4) 法團所管有的與供應品、貨品或服務的取得有關的一切招標文件、合約文本、帳目及發票以及任何其他文件，均須由法團保存一段由法團決定但不少於6年的期間。
- (5) 為取得任何供應品、貨品或服務而訂立的合約並不僅因不符合第(1)款而屬無效。 (由2007年第5號第16條增補)
- (6) 凡任何供應品、貨品或服務根據第(2)款須以招標承投方式取得，如為取得該等供應品、貨品或服務而訂立的合約不符合第(2)或(2B)款—
- (a) 在不抵觸法團根據(b)段通過的任何決議或法庭根據第(7)款作出的任何命令的情況下，該合約並不僅因不符合第(2)或(2B)款而屬無效；
  - (b) 在不抵觸法庭根據第(7)款作出的任何命令的情況下，法團可因(並只可因)該合約不符合第(2)或(2B)款而藉在法團業主大會上通過的業主決議廢止該合約。 (由2007年第5號第16條增補)
- (7) 在與為取得第(2)或(2B)款適用的任何供應品、貨品或服務而訂立的合約有關的法律程序中，法庭可在考慮有關個案的整體情況(包括但不限於以下因素)後，就合約各方的權利及法律責任作出法庭認為適當的命令(包括該合約是否屬無效或可使無效)或指示—
- (a) 該等供應品、貨品或服務是否以招標承投方式取得；
  - (b) 有沒有召開法團業主大會考慮取得該等供應品、貨品或服務一事；
  - (c) 有沒有遵守第(1)款提述的工作守則；

- (d) 該合約是否從另一本應為取得價值較高的供應品、貨品或服務而訂立的合約中分拆出來，而分拆的唯一目的是規避遵守第(2)或(2B)款的規定；
  - (e) 該等供應品、貨品或服務是否急需；
  - (f) 與該等供應品、貨品或服務有關的任何活動或工程的進度；
  - (g) 業主有沒有從該合約中得到利益；
  - (h) 業主有沒有因該合約而招致任何經濟損失，及損失程度；
  - (i) 根據該合約提供供應品、貨品或服務的供應商是否以真誠行事；
  - (j) 根據該合約提供供應品、貨品或服務的供應商有沒有從該合約中得到利益；及
  - (k) 根據該合約提供供應品、貨品或服務的供應商有沒有因該合約而招致任何經濟損失，及損失程度。 (由2007年第5號第16條增補)
- (8) 為施行第(7)款，如法庭作出命令，指有關合約可由有關法團決定為無效，則法庭亦須命令按法庭認為適當的方式召開和舉行法團業主大會，以決定是否廢止該合約。 (由2007年第5號第16條增補)
- (9) 為免生疑問，除第29A條另有規定外，任何人在第(2)款或(如適用的話)第(2B)款不獲遵守的情況下，為取得任何供應品、貨品或服務而訂立合約，可能須就該合約引致的任何申索負上個人法律責任。 (由2007年第5號第16條增補)

(由1993年第27號第20條增補)