

駿景園業主委員會 – 法律、財務及合約小組
第二十七屆第二次會議記錄

日期：2024年8月23日(星期五)
時間：晚上8時
地點：會所地下閱讀室

出席：李秀媚女士 – 小組召集人
呂慕選先生 – 小組成員
劉振強先生 – 小組成員
鄭榮宗先生 – 小組成員
周啟誠先生 – 小組成員
梁耀康先生 – 物業及設施經理 啟勝管理服務有限公司(服務處)
陳秀慧女士 – 助理物業及設施經理 啟勝管理服務有限公司(服務處)
吳音音女士 – 物業主任 啟勝管理服務有限公司(服務處) (記錄)

未能出席：趙偉標先生 – 小組成員
陳清雲女士 – 小組成員
楊國輝先生 – 小組成員
陳康先生 – 小組成員

列席住戶：未有住戶列席是次會議

會議內容：

1. 確認第一次會議記錄

記錄

會議上，有小組成員就第 2.1 議程匯報 2024 年 1 月份至 4 月份財務狀況(會議記錄第 2 頁)提出以下修訂建議：

(一) 修訂詞匯

小組成員會議文件第 17、36、63、64、103 及 104 頁需要服務處作出更進部份(“更進”修訂為“跟進”)，服務處回覆修訂有關文件後會電郵予各成員。

修訂後

小組成員會議文件第 17、36、63、64、103 及 104 頁需要服務處作出跟進部份，服務處回覆修訂有關文件後會電郵予各成員。

是次會議確認法律、財務及合約小組第一次會議的會議記錄。

2. 報告/討論下列事項：

2.1 匯報 2024 年 5 月份至 6 月份財務狀況

服務處

小組成員提出的意見或查詢如下：

- 小組成員查詢在 2024 年度 1 月至 6 月水費比 2023 年度同期大幅上調的原因。
- 小組成員查詢 2024 年 6 月消防工程費用超出預算的原因。

- 小組成員表示有業主向服務處查詢屋苑財務狀況，該業主亦向小組成員提出建議，希望增加屋苑財務的透明度，並願意向小組成員分享其想法，如容許可以直接與小組成員聯絡溝通。
- 小組成員建議參與者在會議中專注商討財務議題，如其他議題可在其他相關的功能小組中提出及商討。

服務處綜合回覆如下:

- 服務處了解水費上調及個別工程項目超出預算的原因後，再匯報予小組成員。
- 服務處表示屋苑恆常於 6 月及 12 月進行財務預入，將預計於本年度內完成的工程或採購項目費用納入本財政年度計算。

2.2 匯報 2024-2025 年度屋苑顧問律師服務合約

服務處

服務處向小組召集人表示於會議前收到有小組成員就屋苑聘請法律顧問律師一事表達其想法，並想藉此會議親自向在場成員講解，小組召集人同意有關安排。

根據服務處已提交的會議文件的第 5 頁所記載「小組成員表示如日後有關事宜涉及業主委員會或演繹公契，諮詢法律意見前預先提交相關問題予法律、財務及合約小組及業主委員會審視。」，小組成員表示過往服務處有時候忽略此做法。

小組成員表示雖然業主委員會以管理公司名義聘用的大律師或律師行，實際上是為業主委員會提供法律意見及/或法律服務的。這樣的安排通常是為了確保業主委員會在處理法律事務時能獲得專業的法律支持和建議。雖然聘用的法律專業人士是以管理公司的名義進行工作，但他們的服務是針對業主委員會的需要和利益進行的，並應該符合業主的期望和要求。這樣的合作關係旨在促進業主委員會的運營及解決相關的法律問題。

小組成員提供文檔詳細敘述其見解，建議服務處將有關文檔夾附會議記錄，讓未能出席的成員了解詳情(詳閱附件一)。

服務處匯報，由於屋苑顧問律師服務合約將於 2024 年 8 月 31 日屆滿。故此，服務處於 2024 年 7 月 15 日向 20 間有關法律服務提供公司發出報價邀請，律師行名單如下：

1. 伍展邦律師行	11. 鄧王周廖成利律師行
2. 麥耀華律師行	12. 高露雲律師行
3. 何柏生馬華潤律師行	13. 翁余阮律師行
4. 黃嘉錫律師事務所	14. 禰氏律師行

5. 羅文錦律師樓	15. 李郭羅律師行
6. 林健雄律師事務所	16. 勞潔儀律師行
7. 麥家榮律師行	17. 的近律師行
8. 林錫光,陳啟鴻律師行	18. 梁鄧蔡律師事務所
9. 胡關李羅律師行	19. 何氏律師事務所
10. 梁永鏗律師事務所	20. 陸偉雄大律師辦事處

於 2024 年 7 月 22 日中午 12 時截止報價限期前，服務處收到 3 間律師行包括「禰氏律師行」、「鄧王周廖成利律師行」及「胡關李羅律師行」提供報價，報價資料如下：

律師行	禰氏律師行	鄧王周廖成利律師行	胡關李羅律師行
2023-2024 年度報價	\$14,800	-	-
2024-2025 年度報價	\$15,300 (+3.38%)	\$16,000	\$40,000
備註	2022 – 2023 及 2023 – 2024 年度屋苑法律顧問	/	# \$40,000 (以一年合約生效日起計之 12 個月內提供法律顧問服務總計不超過 20 個小時計算，並不包括實際開銷之費用) 如合約生效期內之任何時間已提供總計超過 20 小時之法律顧問服務，則剩餘之合約期內繼續提供有關法律服務將以每小時\$6,000 計算。 而任何在合約生效期內未有使用之基本時數將不能帶落下一年度計算及繼續使用。
1. 無限次電話諮詢	✓	✓	#
2. 無限次會見律師	✓	✓	#
3. 無限次法律建議文件	✓	x \$1,500 / 1 份 (未能無限次發出)	#
4. 無限次發出律師信	✓	x \$1,500 / 1 份 (僅限有關違反建築物管理條例或公契發	#

		出之律師信， 未能無限次發 出)	
5. 所有小額錢債訴 訟	✓	x (律師未能處 理 小額錢債)	x 按照負責之律師 就每件案件的實 際工作時間按時 收費
6. 提供公契法律意 見(口頭及書面法 律意見)	✓	✓	#
7.			
8. 每年出席 1 次業 主週年大會 (律 師出席)(約 4 小 時)	✓	✓	x 每小時\$6,000 (不包括實際開銷 之費用)
負責律師	禰婉芬律師 及其團隊	莊業匯律師 及其團隊	沈卓斌律師 及其團隊
過往/現時負責屋苑	住宅 雅景臺 青盛苑 翠麗苑 雅德苑 康田苑 珀麗灣 維景灣畔 天盛苑 淺月灣二期	住宅 東廬大樓 東興大廈 雍雅軒 天宇海 麗港城 兆隆苑 縉城峰 博康邨 永寶大廈	住宅 城市花園 樂信台

由於「禰氏律師行」的報價最低及符合報價要求包括提供無限次電話諮詢、無限次會見律師、無限次法律建議文件、無限次發出律師信及處理所有小額錢債訴訟等。同時，「禰氏律師行」正處理會所場地未經許可的教授事件及「松橋工程顧問有限公司」追討工程顧問費用事件等。為持續跟進上述事件，服務處建議業主委員會考慮續聘「禰氏律師行」作屋苑顧問律師，有關合約將於 2024 年 9 月 1 日起生效。

小組成員提出的意見或查詢如下：

- 小組成員查詢往年聘請兩間律師行的原因。
- 小組成員建議繼續跟從往年做法聘請兩間律師行提供意見，有助聽取不同法律意見。
- 由於「禰氏律師行」為本屋苑提供法律顧問服務，小組成員查詢該律師行的工作表現。
- 小組成員表示服務處不接受「何氏律師行」於報價期限後一天才提供報價的做法過於嚴苛，擔心會減卻律師行回覆報價的意欲。
- 小組成員表示由於「禰氏律師行」服務範圍包括可提供不限次數發出律師信、不限次數法律建議文件，協助屋苑處理追討管理費，而屋苑毋須支付額外費用。同時考慮到「禰氏律師行」正處理會所場地未經

許可的教授事件及松橋工程顧問有限公司追討工程顧問費用事件，為避免影響上述事件的持續跟進。小組成員建議繼續聘用「禰氏律師行」為 2024 - 2025 年度的屋苑顧問律師。

- 小組成員表示由於未能於「鄧王周廖成利律師行」及「胡關李羅律師行」中選出第二個顧問律師。故此，建議服務處重新發出第二間顧問律師的服務合約報價邀請。
- 小組成員建議除今次所邀請的 20 間律師行外，邀請坊間其他律師行報價，增加回覆報價的機會。

服務處綜合回覆如下：

- 「禰氏律師行」過往負責處理日常事務，而公契演譯及業主委員會等重要事務則由另一間律師行提供法律意見。
- 服務處職員在發出報價邀請當日致電 20 間律師行進行確認。以及，服務處職員在報價限期前一天再次致電 20 間律師行提醒注意截止報價限期。
- 由於報價邀請明確註明截止報價限期，服務處職員有致電確認及提醒。而「何氏律師行」在報價限期後才提供報價。因此，根據報價邀請的條款把逾時提交的報價邀請視作無效。
- 收到小組成員建議草擬有關聘請第二個屋苑報價邀請的內容及邀請名單後會再交予小組及業主委員會審視。

經投票後，小組成員以 3 票贊成 2 票棄權，同意繼續聘請「禰氏律師行」為 2024 至 2025 年度屋苑顧問律師。

服務處表示會綜合小組成員的建議，並於 2024 年 8 月 26 日電郵予業主委員會匯報。如業主委員會就小組成員討論結果及建議沒有任何意見，將按小組成員的建議聘用「禰氏律師行」為屋苑 2024-2025 年度屋苑顧問律師，有關事項將會於下一次業主委員會實體會議上追認。

2.3 審視已呈報物業全險及公眾責任保險事故個案摘要列表

服務處

服務處匯報，會議文件夾附 2024 年 1 月至 6 月呈報物業全險及公眾責任保險事故個案記錄(共 3 頁)，2024-2025 年度保險服務合約將於 2025 年 1 月 15 日屆滿，有關招標安排如下：

日期	
2024 年 9 月中旬	提交保險服務合約標書初稿予業主委員會及法律、財務合約小組參閱
2024 年 10 月中旬	公開招標，於[招標妥]及[樓宇通]刊登，以及在[東方日報]及[星島日報]刊登招標廣告
2024 年 11 月上旬	回標分析
2024 年 11 月中旬	提交回標分析予業主委員會及法律、財務合約小組參閱，以及安排見標會面
2024 年 12 月	進行議決



備註:

CM Houlder Insurance Brokers Ltd 承辦現時屋苑保險服務合約，全期費用為\$1,726,335.34，服務合約期由 2024 年 1 月 16 日至 2025 年 1 月 15 日。

小組成員表示需要參考過往保險資料才能審視招標文件內容是否合適本屋苑，由於服務處只供 2024 年 1 月至 6 月的記錄，資料不足夠。小組成員再表示服務處曾答允定期將已呈報物業全險及公眾責任保險事故個案記錄提交予業主委員會及法律、財務及合約小組審視。故此，要求服務處提交過往 3 年的記錄。

小組成員建議服務處草擬招標文件前，法律、財務及合約小組成員、業主委員會委員、服務處及 CM Houlder Insurance Brokers Ltd 代表進行會面，CM Houlder Insurance Brokers Ltd 代表有責任匯報現時屋苑風險評估、索償個案、市場保險趨向等事宜，建議暫定會面日期於 2024 年 9 月 16 日。服務處回覆會聯絡 CM Houlder Insurance Brokers Ltd 及確定會面日期後會電郵通知法律、財務及合約小組及業主委員會。

小組成員表示根據法例要求，大廈須要購買公眾責任保險，但沒有強制性大廈須要購置公共產業保險。服務處回覆如大廈公共產業因火災或其他受保風險而導致損失或損壞，投保人可要求保險公司就公共產業保險作出彌償。尤其是山竹颱風後，大眾對投購保險的意識提高，雖然法例上沒有強制性要求，購買公共產業保險可為屋苑得到更全面保障。

服務處表示早前收到小組成員就保險條款事宜提出查詢，服務處回覆由於有關條款的解讀屬於保險專業範疇，為免傳達訊息有所偏差，服務處會要求保險公司書面回覆解答小組成員的查詢。

服務處表示進行招標流程時，需要向保險公司提供本屋苑的重建費用，物業估價需要測量師行專業人士處理。根據記錄。本屋苑於 2016 年 10 月 18 日進行物業估價。由於與上一次物業估價已相隔多年，為免因估價不足影響保險賠償，故建議本屋苑進行物業估價。小組成員表示坊間有物業估價程式可以免費使用，建議先用有關計算方式，審視屋苑物業價值有否偏差，才決定屋苑是否需要進行物業估價。

3. 其他事項

3.1 《合約（第三者權利）條例》（第 623 章）

記錄

服務處匯報有小組成員曾多次就服務處草擬的標書列明不採納合約（第三者權利）條例》（第 623 章）條款事宜提出意見，有關事宜曾於業主委員會及法律、財務及合約小組會議匯報及商討，會議記錄上載屋苑網站供各業戶參閱。。

於 2015 年第十九屆業主委員會第七次會議，節錄會議記錄內容如下:

「啟勝表示就於標書中按香港法例第 623 章《合約(第三者權利)條例》附加第三者一事，並以第三者列為「業委會」或業委會主席或其中一名業委會委員或駿景園業主，向法律顧問禰氏律師行查詢意見，獲回覆由於「業委會」并非法定團體，故未能作為第三者，其他選擇則表示可作考慮，最後於標書中以其中一名業委會委員為第三者。

有成員對以其中一名業委會委員作為第三者有所保留，認為其他業主亦有權利作為第三者，有成員表示可考慮小組成員。成員要求將條例電郵予小組成員參考。」

於 2023 年 8 月 4 日法律、財務及合約小組第二次會議，節錄會議記錄內容如下：

小組成員建議檢視合約內的《合約（第三者權利）條例》（第 623 章）的相關條款。現時本園標書的相關條款如下，以保障本園避免於承辦商被第三者索償時，同時因本園作為合約者而同時被追討：

“Opt Out” Clause for Contracts (Rights of the Third Parties) Ordinance, Chapter 623

The Contracts (Rights of Third Parties) Ordinance (Chapter 623) shall not apply to this contract and unless specifically herein provided no person other than the parties to this contract shall have any rights under it nor shall it be enforceable by any person other than the parties to it.

應小組成員的查詢，啟勝已向本園法律顧問禰氏律師行作出諮詢，並得到以下法律意見：

“The Contracts (Rights of Third Parties) Ordinance (Cap 623), gives a third party a right to enforce a term of a contract where:

1. The contract expressly provides that the third party may do so; or
2. The term purports to confer a benefit on the third party (unless, on a proper construction of the contract, the term is not intended to be enforceable by the third party).

Therefore, if the tender agreement does not intend to give a third party a right to enforce a term of the agreement or confer a benefit on the third party, in order to protect the interest of Royal Ascot, we advise to insert a clause into the agreement to state clearly that the Ordinance does not apply to the agreement so that no third party rights are unintentionally created.

In any case, if the owners of Royal Ascot have any query or opinion in relation to the Agreement, they can always approach the management company for further information or to express their opinions. The owners / owner’s committee may also ask the management company to enforce the terms of the Agreement if necessary.”

“The purpose of The Contracts (Right of Third Parties) Ordinance (Cap 623) is to allow the contracting parties to decide whether conferring benefit to a third party.

The benefit of inserting the clause into the Agreement is that it can prevent conferring a benefit on a third party unwittingly. For example, if an Agreement is

signed between the Management Company and a Contractor, and the Contractor subcontract the work to a subcontractor, the subcontractor may be able to enforce the Agreement against the Management Company even though the subcontract is not a party to the Agreement.

However, there are situations when the contracting parties do set out in a contract a benefit for a third party. And it could be “unfair” to the third party for not having the right to enforce the Agreement if a party to the Agreement fails to fulfil its obligations.”

就此，服務處向「何氏律師行」就《合約(第三者權利)條例》諮詢法律意見，獲「何氏律師行」回覆有關條例多用於法團及管理公司買保險時保單上需寫上法團的名字，但由於本屋苑是沒有法團，以及業主委員會不是一個法定組織，所以本屋苑難以執行有關條例。

小組成員表示理解服務處需限期內回覆業主查詢，但就其所理解，《合約(第三者權利)條例》不會凌駕於大廈公契。再者，服務處曾就此事宜上作出回覆。故此，毋須繼續討論。

小組召集人表示除非日後有關條例作出修訂，否則日後無須於小組及業主委員會會議上加入議程討論，要及求服務處記錄有關事宜。

小組成員表示曾就服務處於屋苑合約條款中剔除《合約(第三者權利)條例》一事向物監管反映，該成員表示會繼續以其他渠道反映及跟進。

4. 訂定下次會議日期 下次會議待定

服務處

會議於晚上 10 時 19 分結束。



小組召集人 李秀媚



業主委員會以管理公司名義聘用的大律師或律師行，實際上是為業主委員會提供法律意見及/或法律服務的。這樣的安排通常是為了確保業主委員會在處理法律事務時能獲得專業的法律支持和建議。雖然聘用的法律專業人士是以管理公司的名義進行工作的，但他們的服務是針對業主委員會的需要和利益進行的，並應該符合業主的期望和要求。這樣的合作關係旨在促進業主委員會的運營及解決相關的法律問題。

當管理公司與業主委員會在公契條文的釋義上存在原則性分歧時，管理公司使用業主委員會所保留的法律顧問（retained firm of solicitors）提供法律意見的適宜性取決於幾個因素：

1. 利益衝突：如果法律顧問的角色是為業主委員會提供支持和建議，他們可能會與管理公司的利益不一致。這可能會導致利益衝突，因為法律顧問無法同時有效地代表雙方的利益。
2. 法律顧問的獨立性：如果法律顧問具有足夠的獨立性，並且雙方都接受他們的意見，那麼在某些情況下，使用相同的法律顧問是可行的。但這通常需要雙方的共識。
3. 雙方協商：雙方可以考慮進行協商，尋求一個共同同意的第三方法律顧問，以避免潛在的偏見或利益衝突。
4. 公開透明：不論使用何種法律顧問，雙方都應保持過程的公開與透明，以確保所有的決定與意見都是建立在明確和公正的基礎上。

總之，雖然大廈公契可能不禁止管理公司使用業主委員會的法律顧問，但在實務上，這樣的做法應謹慎考慮以避免任何利益衝突或法律上的問題。建議雙方尋求獨立的法律意見以達成最佳解決方案。