



THE
LAW SOCIETY
OF HONG KONG
香港律師會

業主立案法團(“法團”) 採購服務的安排

Presenter主講:
Mr. Junius K. Y. Ho
何君堯律師

2016年1月5日



(一) 前言

- 法團是根據建築物管理條例成立的法人團體，旨在提供一個方法讓業主註冊成為有法人地位的團體，以負責管理大廈公共部份，而此舉亦可免卻事無大小均動員所有業主投票的動作，從而簡化日常的管理程序。
- 當然，有權利必會有義務，在法團有權管理大廈公共部份的同時，法團亦有法律責任妥善管理及維修大廈公共部份，並根據大廈公契行駛其權力。



(二) 採購服務

(1) 採購規定

如果任何供應品、貨品或服務的價值超過或相當於 \$200,000元，法團須以招標承投的方式取得有關物品或服務。

如果任何供應品、貨品或服務的價值超過或相當於法團每年預算的20%，法團須：

- (i) 以招標承投的方式取得有關物品或服務；及
- (ii) 籍在法團業主大會上以過半數票通過的決議，決定是否採納收到的投標書。



(二) 採購服務

(2) 不遵行採購規定的結果

法團如沒有遵行建築物管理條例中有關採購的規定(招標或籍法團業主大會決定是否採納投標書的規定)，可能會對下列兩項事宜有所影響：

- (i) 採購合約的有效性；
- (ii) 訂立合約的人的個人法律責任。



(二) 採購服務

(2) 不遵行採購規定的結果

如果法團訂立的採購合約沒有遵行以上採購規定，業主可以：

- (i) 籍在法團業主大會上通過的決議廢止有關合約；或
- (ii) 向法庭申請，要求法庭就該合約是否有效作出命令。



(三) 圍標

- (1) 定義
- (2) 案例
- (3) 圍標的監管
- (4) 競爭條例



(1) 定義

- 圍標即合謀協議的一種，一般是指兩個或以上的投標者互相串通，一致抬高或壓低投標報價。這種不正當的競爭行為，目的是排擠其他競爭者，使某個投標者中標，以謀取利益。但也有招標者與投標者之間進行串通，透過不同方法，例如協助投標者撤換標書或在評標時偏袒某投標者，合謀在投標時影響結果，中標後再給予投標者或招標者額外補償。



(2) 案例

- HKSAR v. CHAN WAIYIP & OTHERS (2010) 13 HKCFAR 842 – 十九名被告為食環署舉辦的大埔墟街市熟食檔攤位租約拍賣的參與者，他們及其他參與者於拍賣開始前私下達成協議，各方不會在其他參與者叫價後叫價，結果拍賣中所有攤位均以只有一次叫價之下以底價成交，每份租約為期三年。
- 本案最關鍵一點說出拍賣參與者於拍賣前私底下達成秘密協議不與各參與者進行競標，以致各方可在無人競標之下以底價勝出拍賣的行為本身並不違法，因為參與者並無義務為賣方確保拍賣品以高價成交，圍標亦一樣，如無其他犯罪原素包含其中，圍標這行為本身並非刑事罪行。



(3) 圍標的監管

- 如上述案例所示，圍標行為本身並不違法，而於大廈管理的圍標案件中大多數情況往往涉及數間承建商合謀商議各自投標價錢，再由中標承建商與其他承建商瓜分利潤，而這一行為涉及貪污舞弊，因此屬於廉政公署的檢控範圍。唯這類型檢控的舉證存在一定困難，以致定罪率不高。



(4) 競爭條例

- 競爭條例 (第619章)已於2015年12月14日正式實施，而圍標被視為該條例重點打擊的行為之一，其中《競爭條例》草擬指引綱要－2014中指出：
- “合謀協議（即所謂“cartel agreements”）是競爭對手之間訂定價格、分配市場、限制產量或圍標的安排，均被公認為從本質上對競爭有害，而無須檢視其反競爭效果。競委會將在香 港採納相同的原則。若競爭對手達成協議不就價格互相競爭、瓜分市場、限制產量或進行圍標，競委會會視此等安排為具有妨礙、限制或扭曲競爭的目的... 競委會認為競爭對手間訂定價格、瓜分市場、限制產量或進行圍標的安排是明顯構成嚴重反競爭行為的例子。如上文所述，此類安排常被稱為合謀協議。



(4) 競爭條例

- 競爭條例實施後相信能夠給予圍標多一重監管，除廉政公署外，競爭事務委員會將會對圍標行為擁有調查及向競爭事務審裁處提出法律程序的權利，唯根據競爭條例提起的法律程序並不帶有刑事責任，即使被調查一方被判定其行為違例，懲罰將會以罰款形式執行，而不會留有任何刑事定罪紀錄。
- 至於有關的法律程序舉證責任門檻，亦有待競爭事務審裁處根據競爭條例判下的案例作考究，而競爭條例會否對圍標行為有阻嚇作用，於這一刻亦無法確定，唯有大家拭目以待！



THE
LAW SOCIETY
OF HONG KONG
香港律師會

Thank you
謝謝！