

《消防安全(建築物)條例草案》

政府就議員在二零零二年二月五日條例草案委員會會議上
所提事項的回應

就議員在會議上提出下列事項作出回應 -

- a) 修訂《建築物管理條例》(第 344 章)的時間編排，讓業主立案法團可向樓宇安全貸款計劃(計劃)貸款，藉以支付由於部分擁有人拒絕或未能支付為提高建築物公用部分的消防安全標準而進行改善工程的費用；
- b) 業主立案法團向計劃貸款的規定和程序；以及
- c) 政府可否向土地註冊處登記有關不負責任和失蹤擁有人業權的法定押記，作為計劃所發放貸款的抵押。

民政事務局已就條例草案委員會所提出的事項制定有關建議。這些建議已列載在“為受制於法定樓宇改善指示的業主立案法團而設的樓宇安全貸款計劃”的文件內，供民政事務委員會討論(立法會 CB(2)1533/01-02(03)號文件)。現附上有關文件的副本。在二零零二年四月十二日的民政事務委員會會議上，議員普遍支持建議的方向，並與政府就如何有效實行這些建議交換意見。民政事務局會考慮議員的意見，然後着手草擬需要修訂的法例條文及相關的實施細則。我們會在細則備妥後再諮詢議員。如實際可行，有關的修訂條文，會成為一籃子修訂《建築物管理條例》(第 344 章)的建議方案的一部分，有關的建議方案正由在民政事務委員會之下的《建築物管理條例》檢討工作小組委員會考慮。

保安局

二零零二年五月

立法會民政事務委員會
為受制於法定樓宇改善指示的業主立案法團而設的
“樓宇安全貸款計劃”

目的

政府建議，容許受制於《建築物條例》下各項命令及改善消防安全指示和法定命令的大廈業主，在某些不負責任或不知所踪的業主沒有支付應分擔的維修費用時，可向“樓宇安全貸款計劃”(貸款計劃)申請貸款，以敷所需。本文件旨在列出這項建議的內容。

背景

法定的樓宇安全指示或命令

2. 在不同法例下，當局可要求業主就大廈的公用部分進行工程，以確保公眾安全；例如根據《建築物條例》，屋宇署署長有權向個別業主發出法定命令，以強制他們就大廈的公用部分進行改善工程。根據《消防條例》，消防處處長可發出“消除火警危險通知書”，以消除大廈的火警危險(包括消防設備的適當保養)。《消防安全(商業處所)條例》規定，屋宇署署長和消防處處長可向某些商業處所及舊式商業大廈發出指示，要求他們改善樓宇的消防安全。《2000年消防安全(建築物)條例草案》亦建議，應授權屋宇署署長和消防處處長向業主立案法團和個別業主發出改善消防安全指示，以改善大廈的消防安全。根據《建築物管理條例》(香港法例第344章)第16條，某幢大廈所需進行的維修或改善工程如涉及大廈的公用部分，而該大廈又由業主立案法團負責管理，則有關的法定命令或指示須送交業主立案法團而非個別的業主。

私人大廈的個別業主可以怎樣做，以遵行法定的改善消防安全指示或《建築物條例》下的任何命令

3. 目前，私人大廈業主如在遵行法定指示或命令時遇到財政上的困難，可向屋宇署在二零零一年七月開始推行的貸款計劃申請低息貸款，而個別的業主或代表同一單位其他共同業主的業主，都可向該計劃申請貸款，惟後者須獲同一單位其他共同業主的同

意。每名業主獲批的貸款額，不一定只限於各業主擁有有關單位的業權份數而定；相反，有關工程的總費用既由須繳付費用的業主攤分，貸款額便按承擔費用的業主數目計算。倘若有小部分業主不知所踪或不同意進行有關工程，餘下的業主或要額外借貸款項，以便把該小部分業主所需繳交款項亦計算在內。這做法一直被批評，因為對那些願意履行責任的業主來說，要他們承擔額外的貸款和借貸成本(即貸款利息)，實在有欠公允。

業主立案法團可採取什麼行動，以遵行法定的改善樓宇指示或命令

4. 如有關的法定命令涉及大廈的公用部分，業主立案法團須進行命令所訂的工程，並可為此通過決議，約束所有業主承擔責任。業主須繳付公契有關條文所訂應付的款項，按份數繳付工程的費用。根據《建築物管理條例》第 22(3)條，業主應付的款額，屬該業主欠業主立案法團的債項。

5. 業主立案法團可採取任何合理的行動，向不知所踪或不負責任的業主追討債項。舉例來說，按照《建築物管理條例》第 24 條，業主立案法團可根據《業主與租客(綜合)條例》第 III 部，申請財物扣押令，猶如業主立案法團乃單位的業主，而該款額乃應付給法團的租金一樣。根據《建築物管理條例》第 19 條，在某些情況下¹，業主立案法團可於土地註冊處，針對該業主的權益作出押記註冊。另外，業主立案法團也可循民事訴訟程序控告業主；如法庭認為業主立案法團的申索合理，業主立案法團可以多種方式執行法庭的判決，包括於土地註冊處針對該業主的權益作出押記註冊。

¹ “19. 某些情況下法團可將業主單位出售或作出押記註冊

(1) 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，則儘管公契的條文有所規定，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。

(2) 第(1)款所提述的“沒有繳付公契所訂應付的任何款項”，須解作包括業主沒有繳付管理委員會有關其行使第 40(1)(a)(ii)或(b)條所賦的權力而承付的費用。”

6. 根據現行的《建築物管理條例》第 18 條，業主立案法團的權力和職責，並不包括代表任何或所有業主借貸，以執行管理職務；因此，假如有些業主不知所踪或不負責任，未有承付其應分擔的費用，業主立案法團亦無權貸款以敷不足之數。在這種情況下，假如其他遵行規定的業主拒絕根據貸款計劃，借取金額超過其應分擔的貸款，則業主立案法團所能做的，便只是根據《建築物管理條例》，對那些不負責任的業主採取法律行動。這或許會阻礙有關大廈按照法定的指示或命令及時進行所需的工程。

7. 為了確保能根據法定的命令和樓宇改善指示進行工程，不致因為不負責任或不知所踪的業主未有支付其應付的費用而耽誤施工，我們認為有需要制定適當的機制，而機制不應對其他業主造成不公平的情況。

建議

8. 我們建議修訂《建築物管理條例》，明確授權業主立案法團可根據貸款計劃申請貸款，以便遵行法定的改善消防安全指示或其他改善樓宇安全法定命令。貸款額將等同那些不知所踪或拒絕支付改善費用的業主所應繳付的總額。有關款額會由業主立案法團議決，而決議對所有業主均具約束力。作為貸款人的業主立案法團，將擔任那些不知所踪或不負責任的業主(而非大廈的所有業主)的代理人。換言之，只有該兩類業主須就政府發放的有關貸款負上法律責任，而該等法律責任不會轉移至其他已向業主立案法團支付費用的業主。

9. 我們亦建議根據《建築物管理條例》授權屋宇署署長，就不知所踪或不負責任業主所持的物業業權註冊押記，作為貸款的保證。在註冊這種押記之前，屋宇署署長須把通知書送達該些業主，告知有關事項，以及給予一個月指定期限，讓他們可在該段期限內提出反對。如有業主就他應負擔的改善費用金額提出反對，該業主所佔的貸款份額便會從整筆貸款中扣除，直至該宗反對事項透過該業主與其法團之間的商議獲圓滿解決為止。這個安排既可讓受影響的業主獲得公平聆訊的權利，又能確保為有關樓宇適時進行法定命令所要求的修葺工程。

10. 由於不知所踪或不負責任的業主須承擔貸款，我們建議在《建築物管理條例》下賦予政府有權採取適當的措施，向任何通過業主立案法團代為借貸的業主追討債項。這些受影響業主所持物業的押記，須待業主直接或通過業主立案法團償還其債項份額後，方可獲得註銷。

未來路向

11. 我們得悉議員對上述建議的意見後，便會着手草擬有關《建築物管理條例》的修訂建議，同時制定實施的有關安排。我們會就該建議的具體細節，再次諮詢議員的意見。

民政事務局

二零零二年四月

《消防安全(建築物)條例草案》

政府就議員在二零零二年三月五日條例草案委員會會議上所提事項的回應

(a) 考慮以較常用的字眼(例如“住宅用途”)取代條例草案第 3 條所用的“住用用途”。

我們已重新考慮這個問題。採用“住用用途”這譯法的法律先例可見於《建築物條例》(第 123 章)第 2 條和《建築物(規劃)規例》(第 123 章附屬法例)第 41A 和 49 條。另從草擬法例的角度來看，把“domestic”譯為“住用”和把“domestic purposes”譯為“住用用途”，以保持條例草案的用詞貫徹一致，也有其好處。因此，我們認為無需改變用詞。

(b) 檢討第 5(10)條以反映會設立該條所指的委員會的政策原意，並考慮加強委員會的權力；或提供上訴渠道，讓那些在符合某些消防安全指示方面有困難的擁有人或佔用人，可在執行當局向裁判官法庭申請符合消防安全令以指示他們符合有關規定前提出上訴。

2. 正如我們於二零零一年五月二十三日給立法會助理法律顧問的信(立法會 CB(2)1644/00-01(02)號文件)中第 5 段解釋，如在第 5(10)條加予行當局設立諮詢委員會的職責，則會使人推斷執行當局有責任就每宗個案諮詢委員會，而這並非我們的政策原意。條例草案附表 1 和 2 訂明的消防安全規定既明確又客觀，而規定內容亦已詳載於有關的守則。我們相信，就絕大多數個案而言，執行消防安全指示都是簡單直接的事，而無需諮詢委員會。設立委員會的目的，是就困難的個案，向執行當局提供中肯的意見和協助，以助其考慮有否其他適用的替代性糾正措施。依據良好的行政做法，委員會將會接受有關人士作出的申述(包括在有需要時作出的口頭申述)，如消防處處長或屋宇署署長不接納委員會的意見，他會提供所作決定的理由。我們相信，現有的第 5(10)條已能提供充分法律依據，讓我們達到這項政策目的。

3. 為確保因執行當局的決定而受屈的擁有人/佔用人能有足夠的補救及上訴渠道，條例草案已於執行機制中訂立了適當的制衡。這些渠

道已在政府就議員在二零零一年三月十四日條例草案委員會會議上所提事項的回應（第一部份）（立法會 CB(2)1357/00-01(01)號文件一現附上摘要以便參考）第五段中羅列及闡釋。特別值得一提的是，在執行當局向裁判官申請根據第 6（1）條發出符合消防安全令前，擁有人/佔用人必先因未有遵從消防安全指示而根據第 5（8）條被判有罪。裁判官條例（第 227 章）下已有上訴渠道供佔用人/擁有人就原有罪行被定罪提出上訴。在這方面，擁有人/佔用人可援引第 5（8）條的“合理辯護”條款。如果上訴成功，符合安全令必會被撤消。

4. 須注意的是，條例草案附表 1 和 2 訂明的規定，是有關改善舊式建築物消防安全措施的最基本規定。條例草案若獲得通過，有關規定將會是經由立法機關批准以供遵守的最低消防安全標準，從而確保公眾安全。根據條例草案第 5 條，消防處處長和屋宇署署長必須執行這項法定標準，並在有需要時，視乎個別情況，以靈活但審慎的態度行使酌情權，接納以其他措施代替所訂明的措施。在行使酌情權時，消防處處長和屋宇署署長必須運用專業判斷，決定替代措施是否充分，他們必須對社會負責，確保舊式建築物達致條例草案擬定的消防安全標準。雖然執行當局將會獲得諮詢委員會的協助，但沒有任何更高的權力當局比他們更適合行使專業的判斷，和凌駕他們根據第 5 條發出消防安全指示時對消防安全規定作出的決定。

5. 不過，消防處處長和屋宇署署長當然不可在懷有不良的意圖或在不合理情況下行使酌情權。舉例來說，如他們作出的決定未有跟從諮詢委員會給予的意見，則必須具有十分充分的理據。否則，法庭會質疑他們的行動不合理，因為有關人士可要求就其決定提出司法覆核，從而取得各種的補救。

(c) 改善條例草案第 6(1)條的草擬方式，以修正英文本和中文本不一致之處。

6. 我們會建議提出委員會審議階段修正案，以改正有關差異。

(d) 考慮把條例草案第 7(4)條所訂的“7 日”改為“14 日”。

7. 消防安全指示發出後，消防處／屋宇署會開始與有關的擁有人／佔用人保持聯繫，並會協助他們在指定期限(通常為一年並可延期)內

遵守指示。消防處／屋宇署與有關的擁有人／佔用人之間有充足時間交換意見。只有在指定限期屆滿但擁有人／佔用人仍未遵守指示，而指示會獲得遵守的機會極微的情況下，消防處／屋宇署才會要求法庭加以制裁。值得注意的是，消防處／屋宇署除非信納有關情況符合第7(6)條所訂的所有情況(包括建築物如被佔用則會有重大火警危險)，否則不會向區域法院申請禁止令。如認為有需要提出申請，則表示存在必須盡早解決的迫切危險。我們認為，在最惡劣的情況下，7 日前通知已是最長的可容許期限，因此不宜把期限改為 14 日。應留意的是，7 日的期限只代表作出通知和進行聆訊之間的最短時間，而並不一定是作出通知和發出命令之間的時間。在聆訊中，擁有人有權要求更多時間就申請準備回應，法庭會根據有關個案的所有情況作出決定。

8. 根據《消防安全(商業處所)條例》(第 502 章)第 7A 條，申請禁止令前必須給予最少 7 日通知[第 7A(4)條]。因此，我們應保持各條例貫徹一致。

(e) 檢討條例草案中文本若干條文的草擬方式，令條例草案更加全面。

條例草案第 II 部的標題

9. 條例草案英文本第 II 部的標題是“COMPLIANCE WITH FIRE SAFETY MEASURES”(“消防安全措施的遵從”)，當中“COMPLIANCE”(“遵從”)一詞為名詞。把文本的標題盡量寫成名詞或名詞短語，是慣常做法。我們在翻查有關資料後，發現“的遵從”這個用語在法規中獲廣泛採用，因此我們會保留標題的現有草擬方式。

第 5(6)(a)和 5(9)條

10. 議員詢問第 5(6)(a)條和 5(9)條的中文本採用被動語“獲遵從”和“未獲遵從”，是否適當。就被動語法而言，如英文本不指出行為施行者，則在一般情況下也不適宜在中文本指明該人，否則或會因而轉移語句的重點。況且，就上述條文而言，我們也難以指明該人，因此我們並無刻意以主動語法草擬條文，使其看起來更貼近中文語法。至於第(5)(6)(a)條“達致…滿意的程度”的用語，在法規中並不罕見。在

《證券交易所合併條例》(第 361 章)第 3 條可見此用語，這是英文本中“complied to the satisfaction”的譯文。

11. 因此，為求一致和準確，以及避免因兩個文本不一致而可能引起爭論起見，我們認為應採用現行方法。

“Technology”(“技術和工藝”)的中譯

12. 我們同意檢討條例草案中“technology”(技術和工藝)一詞的中譯，並會建議提出適當的委員會審議階段修正案。

(f) 考慮在條例草案訂明，執行當局在執行條例草案時，必須考慮市區重建計劃。

13. 正如我們在早前的條例草案委員會會議上解釋，執行當局會視乎每宗個案的所有情況(包括但不限於市區重建計劃的進展)，採取靈活務實的方法，執行條例草案的規定。根據現時的條例草案，這是當局可行使的酌情決定權，因此無須就草案作出改動。

(g) 考慮如何協助擁有人就已遵從條例草案的規定而提高消防安全標準的建築物(特別是舊式建築物)，購買火災保險。

14. 若擁有人已根據消防安全指示的規定進行改善工程，執行當局樂於向擁有人發出信件，確定有關指示已獲遵從。擁有人可向保險公司出示這些信件，以便購買火災保險。

保安局

二零零二年五月

政府就議員在二零零一年三月十四日條例草案委員會會議上所提事項的回應（第一部份）（立法會 CB(2)1357/00-01(01)號文件）摘要

因有關樓宇而受屈的擁有人/佔用人的上訴渠道

5. 條例草案訂立了多個上訴途徑，並為消防處／屋宇署和受影響的業主／佔用人設立了溝通渠道：

- (a) 條例草案第 5(5)條訂明，消防處／屋宇署獲授權修訂消防安全指示。如業主／佔用人可建議切實可行的措施取代消防安全指示訂明的措施，消防處／屋宇署樂意與他們商討有關細節，並在適當情況下考慮修訂消防安全指示。
- (b) 條例草案第 5(8)條訂明，擁有人或佔用人無合理辯解下而沒有遵從消防安全指示，即屬違法。屋宇署／消防處在執行消防安全指示時，會與業主或佔用人保持緊密聯絡。除非業主／佔用人不能為不遵守指示提出合理辯解，否則當局不會考慮提出檢控。被檢控的業主或佔用人如感到受屈，亦可根據第 5(8)條有關合理辯解的條文，在法庭提出抗辯。
- (c) 條例草案第 5(10)條訂明可設立委員會，以幫助有關的執行當局就指示採用其他措施，取代附表 1 或 2 的規定作出決定。假如條例草案獲得通過，當局會設立“消防安全諮詢委員會”（委員會），負責處理問題個案、考慮業主／佔用人建議的其他措施和提供中立的意見。委員會亦可作為與感到受屈的業主／佔用人溝通的另一個渠道。
- (d) 條例草案第 6(1)條訂明，假如佔用人／擁有人因沒有遵從消防安全指示而觸犯所訂罪行及被判有罪，裁判官可作出符合消防安全令。假如有關人士根據《裁判官條例》（第 227 章）所訂明的上訴程序，就原有罪行的判罪提出上訴，並獲判得直，符合消防安全令便須撤銷。

- (e) 條例草案第 6(5)條訂明，在執行當局就某擁有人或佔用人提出的符合消防安全令申請的聆訊中，該擁有人或佔用人有權作出陳述。第 6(4)條則訂明，裁判官可應該擁有人或佔用人的申請，撤銷或更改有關的符合消防安全令。
- (f) 根據條例草案第 7 條發出的禁止令，屬於區域法院的民事司法管轄權。受影響人士可根據《區域法院條例》(第 336 章)的上訴程序提出上訴。條例草案第 8(2)及(5)條訂明，禁止令在上訴完結後才會生效。
- (g) 條例草案第 12 條訂明，擁有人／佔用人可請求消防處／屋宇署發出證明書，證明有關的消防安全指示或符合消防安全令的規定已予遵從，讓區域法院據此撤銷禁止令。消防處／屋宇署在考慮上述請求時，會確保與有關業主／佔用人充分交流意見。
- (h) 假如業主／佔用人根據第 12 條提出的請求被拒，可根據第 13(1)條向區域法院申請撤銷有關的禁止令。

《消防安全(建築物)條例草案》

政府就議員在二零零二年三月二十八日條例草案委員會會議上 所提事項的回應

(a) 考慮是否需要以“和”取代第 7(4)條的“或”。

倘若執行當局因有關的擁有人沒有遵從消防安全指示而需申請禁止令，我們同意受影響的佔用人亦應獲通知有關意圖。第 7(4)條的現行草擬方式，訂明須向本條例草案所規管的兩類人士(即擁有人和佔用人)送達通知。前者受第 5(1)和(2)條所規管，後者受第 5(3)條所規管。純粹以“和”取代“或”可能並不合適。因此，我們會建議提出委員會審議階段修正案，增訂合適條文，規定執行當局須同時在受影響建築物的顯眼部分張貼通告，說明擬提出的申請，從而讓所有受影響人士知悉情況。

(b) 考慮是否需要保留第 8(1)(b)條，該條訂明“有關的擁有人須(如該擁有人並非佔用人，則該擁有人及佔用人須)採取所有切實可行的步驟，以確保(a)段的任何規定獲得遵從”。如需保留該條，則檢討違反第 8(1)(b)條的刑罰(見第 9 條)，是否與有關罪行相稱。

2. 我們曾在條例草案委員會會議上解釋，規定擁有人或佔用人在禁止令生效期間妥善保護有關處所，防止有人擅自進入，是合理的要求。為了回應議員的關注，我們會建議提出適當的委員會審議階段修正案，使第 8(1)(b)條的規定更加明確。

3. 我們同意，第 9 條目前擬訂的刑罰，可能與第 8(1)(b)條的罪行的嚴重程度不相稱。我們會建議提出委員會審議階段修正案，訂明刑罰為第 4 級罰款(現為 25,000 元)及監禁 6 個月。

(c) 說明為何就禁止令停止生效一事而言，第 12 和 13 條採用“撤銷”(“*revocation*”)和“解除”(“*discharge*”)這兩個不同的字眼。

4. 根據 *Black's Law Dictionary* (第七版)，“解除”(“*discharge*”)指“取消或撤銷法院命令”，“撤銷”(“*revocation*”)則指“廢除、取消或推翻(通常為)一項行為或權力”。根據 *A Dictionary of Modern Legal Usage* (第二版)，“解除”指“取消強制令或其他法院命令原來的臨時效力”，“撤銷”則指“以撤回的方式廢除”。因此，這兩個詞語均可用以說明第 12 和 13 條所指的取消禁止令效力的行為。

5. 這兩個用詞均可見於本港的法例。舉例來說，根據《區域法院條例》(第 336 章)第 31 條，區域法院法官可撤銷將任何人交付監獄的命令；另根據同一條例第 52D 條，區域法院法官可解除逮捕或監禁的命令；《消防條例》(第 95 章)第 9(8)條則訂明，裁判法庭如信納導致作出封閉令的情況已不復存在，則可撤銷該命令。

6. 雖然我們可於第 12 和 13 條採用相同的字眼，但從草擬法例的角度來看，採用兩個不同的字眼，說明禁止令停止生效的兩個不同情況，會較為方便。使用不同的字眼，可清楚區分禁止令是根據第 12 條還是第 13 條所指的情況停止生效，並可方便作出提述。舉例來說，當提及第 14(1)條所指的“該等命令的撤銷”時，我們即時可知道這是指第 12 條取消命令的情況。

(d) 第 13 條訂明賦權擁有人或佔用人向區域法院申請將禁止令撤銷的權利的安排，就此，研究同類安排是否可見於《建築物條例》。

7. 根據《建築物條例》第 27(1)條，在有申請提出時，區域法院可就危險建築物作出封閉令。根據第 27(8)條，封閉令會持續有效，直至建築事務監督張貼出期滿通知和把一份通知的文本送達擁有人為止。因此，受封閉令影響的擁有人在完成所需的建築物修葺工程後，可向建築事務監督申請禁止令期滿通知。如建築事務監督因不信納已進行

足夠的修葺工程而拒絕發出期滿通知，則擁有人可就其決定向建築物條例第 VI 部下的上訴審裁團提出上訴，或向法庭申請司法覆核。《建築物條例》並無條文訂明擁有人可向區域法院申請撤銷封閉令。

保安局

二零零二年五月

《消防安全(建築物)條例草案》

政府就議員在二零零二年四月八日條例草案委員會會議上所提事項的回應

- (a) 研究是否需要修訂條例草案第 13(3)條，讓法院可更靈活地作出安排，以確保法院在處理撤銷禁止令的申請時，可基於無法預知的困難，考慮有關消防安全指示或符合消防安全令的規定是否已獲遵從這個因素以外的其他因素。

我們已檢討第 13(3)條。雖然在實際上，我們認為擁有人不大可能會遇上一些在法院發出禁止令時無法預知的困難，但我們同意無需過度限制法院的司法管轄權。我們會建議提出委員會審議階段修正案，以解除現有限制。

- (b) 提供載有與第 13(3)條類似條文的條例資料。

2. 一些與第 13(3)條類似的法律條文如下一

- 《消防安全(商業處所)條例》(第 502 章)第 13(3)條；
- 《建築物條例》(第 123 章)第 27(1)條。

上述條文的副本載於附件。

- (c) 就第 14 條對準買家的影響，徵詢香港律師會的意見。

3. 我們已去函諮詢香港律師會，並會在收到該會的意見後盡快轉達。

(d) 倘若第 14(2)條所指的命令已針對業主立案法團作出，考慮向建築物的每一名擁有人發出個別通知。

4. 倘若第 14(2)條所指的命令已發給業主立案法團，我們同意，依循良好的行政做法，執行當局會向所有相關的擁有人盡力送達個別通知。消防處和屋宇署會確保這項安排在條例草案實施時付諸實行。

(e) 說明獲授權人員擬在無需持有手令的情況下進入和視察建築物時，是否應給予擁有人或佔用人事前通知。

5. 我們已在二零零一年十一月二十二日給予草案委員會的信件(CB(2)476/01-02(02))詳細解釋，第 16(1)和(2)條與有關的人權條文並無抵觸。總括而言，第 16(1)和(2)條為獲授權人員無需使用武力便可進入和視察建築物提供法律基礎。(如需使用武力，則必須根據第 16(3)條申請手令。)我們有需要訂定這些法律條文，以確保就《香港人權法案》第十四條而言，有關侵擾行為是“合法”的。僅依賴擁有人或佔用人給予“許可”進入處所，而沒有法定權力作依據，並不恰當。

6. 雖然如此，議員或有興趣知道，事實上，根據條例草案，綜合用途建築物擁有人就擬用作住用用途部分及住用建築物擁有人須遵從的消防安全措施，即使並非全部也大部分只是涉及建築物的公用部分(參閱附表 2)。因此，執行當局真正需要進入私人單位的機會其實極微。即使確有這個需要，如佔用人認為擬進行的查訪會對其構成不便，則執行當局會靈活應變，盡量安排另一個雙方均感方便的時間進行查訪。

7. 為加強保障，我們會建議提出適當的委員會審議階段修正案，額外訂明如執行人員在行使第 16(1)和(2)條的權力時，而擬進入的處所是建築物的私人住用單位，則必須 24 小時前發出通知。

(f) 說明擁用人或佔用人如拒絕沒持手令的獲授權人員進入處所視察，會否觸犯第 18 條所指的罪行。

8. 正如我們在二零零一年十一月二十二日的信件(CB(2)476/01-02(02))解釋，擁有人或佔用人如拒絕沒持有手令的獲授權人員進入處所，只要具有合理辯解，便不會受到第 18 條所指的刑事制裁。至於何謂合理辯解，則由法院視乎個別個案的情況而決定。

(g) 考慮是否適宜把所有警務人員列為負責執行條例草案的獲授權人員。

9. 警務人員為一般執法人員。在很多條例中，主要的執行當局為各有關的專業部門，而警務人員在提供協助方面，非常有用。就本條例草案而言，在絕大多數個案中，我們預計消防處和屋宇署的獲授權人員應有足夠能力，有效率地執行職務。不過，在擁有人或佔用人不合作的少數困難個案中，消防處／屋宇署人員能夠迅速召喚任何警務人員提供協助而無須就每宗個案逐次授權，是極為重要的，以能夠根據第 16 條進入和視察建築物，以及根據第 17 條要求提供建築物的擁有權或佔用情況的資料。

10. 必須留意的是，所有獲授權人員(不論是消防處／屋宇署人員或是警務人員)只可為執行條例草案而行使第 16 和 17 條賦予的權力。這些人員如懷有其他目的或不真誠地行動，則有關法定權力將告失效，他們不能行使。

保安局

二零零二年五月

雙語法例資料系統
Bilingual Laws Information System

English 繁體 簡體 繁體 Gif 簡體 Gif

[前一條文](#)

[下一條文](#)

[轉換語言](#)

[返回法例名單](#)

條文內容

章： 123
條： 27

標題： 建築物條例
條文標題： 封閉令

憲報編號： 25 of 1998 s. 2
版本日期： 01/07/1997

附註：

具追溯力的修訂一見 1998 年第 25 號第 2 條

(1) 凡有下列申請提出—

(a) 建築事務監督認為有以下情況而提出申請—

(i) 任何建築物構成危險或可變得危險；或

(ii) 任何建築物應予封閉，使他根據本部獲賦權進行或安排進行的任何工程得以進行而不對佔用人或公眾構成危險；或（由 1983 年第 59 號第 3 條代替）

(b) 擁有人遇有以下情況而提出申請—

(i) 建築事務監督向他送達通知，根據第 26 條規定將某建築物封閉；或

(ii) 建築事務監督向他提供一份證明書，顯示應該將某建築物封閉，使建築工程得以進行而不對佔用人或公眾構成危險，

區域法院須在信納通知已按照第(2)款的條文發出後作出封閉令：（由 1969 年第 35 號附表修訂；由 1998 年第 25 號第 2 條修訂）

但(b)(ii)段並不使擁有人有權進行任何會導致違反《業主與租客(綜合)條例》(第 7 章)第 I 部的建築工程。

(2) (a) 申請封閉令的人須將擬申請封閉令的通知，張貼在受影響的建築物的顯眼部分，藉以給予不少於 7 天的通知，通知一經張貼，即須當作為發給所有人的擬申請封閉令的通知：（由 1965 年第 40 號第 5 條修訂）

但如有緊急情況，則須按切實可行的情況而發出通知。

(b) 通知須用中英文以清楚可閱形式載列第(8)、(10)及(11)款。（由 1969 年第 23 號第 6 條修訂）

(3) (由 1969 年第 23 號第 6 條廢除)

(4) 根據本條作出的封閉令須—

(a) 指明須封閉的建築物；及

(b) 命令在警務人員指示下將該建築物封閉。（由 1969 年第 23 號第 6 條修訂）

(5) (a) 就任何建築物作出的封閉令有效時，除獲得建築事務監督的書面准許外，任何人如非正在執行職務的公職人員，在任何時間均不得進入或身處該建築物內。

(b) 就任何建築物作出的封閉令有效時，建築事務監督如認為適合，可藉書面通知，按他認為適合的條件准許任何人進入或身處該建築物內。

- (c) 根據(b)段批予的任何准許，可由建築事務監督隨時因任何理由而取消。(由 1965 年第 40 號第 5 條代替)
- (6) 凡就任何建築物作出的封閉令正在生效—
- (a) 任何督察級或以上的警務人員，可在所需的協助下，將在違反第(5)(a)款的情況下身處該建築物內的人，從該建築物移走；及
- (b) 建築事務監督可將或安排將該建築物的所有或任何入口或出口封閉。(由 1965 年第 40 號第 5 條增補)
- (7) 建築事務監督可向建築物的擁有人追討他根據第(6)(b)款所進行或安排進行的任何工程的費用。(由 1965 年第 40 號第 5 條增補)
- (8) 就任何建築物作出的封閉令持續有效，直至—
- (a) 建築事務監督安排將一份通知，稱為封閉令期滿通知，張貼在封閉令所關乎的建築物的顯眼部分，以及(除第(11)款另有規定外)將期滿通知的文本一份送達該建築物的擁有人為止；或
- (b) 封閉令所關乎的建築物已全部拆卸或由於其他原因而不再存在為止，兩者視屬何情況而定。(由 1996 年第 55 號第 5 條代替)
- (9) 每份封閉令期滿通知須指明—
- (a) 通知所關乎的建築物；及
- (b) 封閉令有效期滿的日期。(由 1969 年第 23 號第 6 條代替)
- (10) 凡任何擁有人接獲第(8)(a)款所指的封閉令期滿通知，該擁有人須—(由 1996 年第 55 號第 5 條修訂)
- (a) 安排將通知的文本送達所有已將地址通知該擁有人的建築物前佔用人；及
- (b) 在通知的日期起計 14 天內，將以建築事務監督指明的表格發出的證明書，送達建築事務監督，列出一
- (i) 任何已將地址通知該擁有人的建築物前佔用人的姓名或名稱及地址；及
- (ii) 每名建築物前佔用人獲送達封閉令期滿通知文本的日期。(由 1969 年第 23 號第 6 條代替)
- (11) 儘管第(8)(a)款關於將封閉令期滿通知送達擁有人的條文另有規定，但如一(由 1996 年第 55 號第 5 條修訂)
- (a) 不能尋獲或不能確定擁有人，或擁有人不在香港或無行為能力；或
- (b) 封閉令期滿通知是在建築事務監督按照他根據第 26 條就此獲賦權進行的工程完成時送達的，則建築事務監督須安排將封閉令期滿通知的文本—
- (i) 送達他知悉地址的所有建築物前佔用人；及
- (ii) 刊登在香港出版的中英文報章最少各 1 份。(由 1969 年第 23 號第 6 條增補)

《消防安全(建築物)條例草案》

政府就議員在二零零二年四月二十九日條例草案委員會會議上

所提事項的回應

- (a) 考慮把第 19(1)(b)條修訂，使管理業主立案法團的有關人士不會因疏忽而構成罪行；或者考慮在第 19(1)(b)條“疏忽”之前加插“嚴重”一詞

在《建築物管理條例》下註冊的業主立案法團所履行的法定職責，是為了代建築物所有擁有人更妥善管理建築物的公用部分。管理委員會成員受擁有人委託運作業主立案法團。在某些情況下，假如管理委員會成員故意或因疏忽而沒有履行訂明的職務，會有須要對該等成員作出制裁。《建築物管理條例》就此載有特定條款。

2. 舉例來說，根據《建築物管理條例》第 27(1)條的規定，管理委員會須備存恰當的帳簿或帳項紀錄，以及根據第 27(3)條每年製備收支表及資產負債表。假如管理委員會違反第 27(1)條，管理委員會每一名成員即屬犯罪，一經定罪，可處第 5 級罰款，但假如他能夠證明有關罪行既非在他同意，亦非在他縱容之下干犯，並且他已盡了在有關情況下應盡的一切努力以防止干犯有關罪行，則可以此作為免責辯護。根據第 40B(1)條（在 2000 年的立法修訂中加入），民政事務局局長可在某些情況下命令管理委員會委出建築物管理代理人，以便管理有關建築物。根據第 40B(2)條，假如管理委員會無合理辯解而沒有遵從有關命令，管理委員會每一名成員即屬犯罪，一經定罪，可處第 5 級罰款（並可就罪行持續期間的每一天，另處罰款 1,000 元），但假如他能夠證明有關罪行既非在他同意，亦非在他縱容之下干犯，並且他已盡了在有關情況下應盡的一切努力以防止干犯有關罪行，則可以此作為免責辯護。

3. 條例草案的政策目標，是要改善建築物的消防安全，以及保障公眾安全。把業主立案法團轄下管理委員會的成員納入條例草案第 19(1)條的適用範圍，是符合《建築物管理條例》上述有關（管理委員會成員責任的）條文的精神的。特別是第 19 條所規定的謹慎程度（沒有“疏忽”），大致上與《建築物管理條例》上述條文指明的程度相等（“已盡了在有關情況下應盡的一切努力以防止干犯有關罪行”）。

4. 第 19(1)條亦跟其他有關建築物的法例中，為法人團體（包括業主立案法團）中涉及管理的人士訂立罪行的條款相符合。參見消防安全（商業處所）條例(第 502 章)第 18(1)條及建築物條例(第 123 章)第 40(6)條- 現附上摘要。

5. 為此，我們認為第 19 條現時的制訂方式，符合現行的政策和洽當。

(b) 考慮刪除第 23(b)(i)條“或顯然受僱於”等字眼，或考慮使第 23(b)(i)條所指的“顯然受僱於法人團體的人”符合資格

6. 向法人團體送達文件時，通常會送往該團體進行業務的地方，並把文件交給受僱於該團體而負責管理文件收發處的人。這種做法亦廣為人所接納。第 23(b)(i)條反映這種慣常做法。法規中亦常見類似的條文。現把幾項法規先例的節錄部分夾附於本文件，供議員參考。我們認為第 23(b)(i)條現時的草擬方式合適。

(c) 考慮在條例草案中加插一條條文，以解決綜合用途建築物非住用部分擁有人就符合改善樓梯的闊度和數目的消防安全規定而出現的糾紛；或者考慮實施一項機制以取得相同的效果

7. 假如綜合用途建築物的非住用部分現時的用途與核准用途相符（如用作店鋪、辦事處等），又或者由佔用許可證簽發當日起未發現有人曾進行違例建築工程，則當局無須在條例草案的條文下就改善樓梯

的闊度和數量作出規定。非住用部分的擁有人無須共同遵守改善樓梯狀況的消防安全規定，亦不會為此產生糾紛。

8. 倘若個別擁有人改變其處所的用途，以及大幅度增加佔用的人數，則視乎各種因素如潛在火警危險、樓面間隔/途程距離、用途性質、真實佔用率等等後，根據條例草案附表 2 的規定，他可被要求提供額外的樓梯作逃生途徑。擁有人有責任遵從規定，做法自決。若遇上困難，擁有人可考慮幾個解決辦法。例如擁有人可改變或限制其處所的用途，以減低佔用率和燃燒負荷量，或進行其他改善措施(例如重新編排間隔/縮短途程距離)，使現有的樓梯達到有關逃生途徑的要求。倘若有關擁有人希望按規定裝設額外的樓梯，但單憑其個人的處所難以進行安裝工程，則可與其他擁有人商議購買所需通道的地方。由於本港的法律確保個別市民的財產權利免受非法或任意的侵擾，因此有關的擁有人並不能強迫他人出售地方。

9. 採取上述任何一種解決辦法完全是有關的擁有人本身的商業或私人決定。政府不適宜干預其中，亦不適宜干預有關擁有人與其他擁有人的商業談判，這些事宜並非條例草案的涵蓋範圍。不過，執行當局十分樂意為擁有人，就其可能採用以解決新逃生途徑的要求的辦法的技術可行性，提供意見。

保安局

二零零二年五月

雙語法例資料系統
Bilingual Laws Information System

English 繁體 簡体 繁體 Gif 簡体 Gif

[前一條文](#)

[下一條文](#)

[轉換語言](#)

[返回法例名單](#)

條文內容

章： 60
條： 6AD

標題： 進出口條例
條文標題： 署長就認可生產通知書
的酌情決定權

憲報編號： L.N. 196 of 1999
版本日期： 23/07/1999

第 IIA 部

若干出口紡織品的生產通知書

- (1) 署長可在他發出的任何認可生產通知書中，指明或提述他認為適合施加的條件，以規限該通知書。
- (2) 署長可應某份認可生產通知書的持有人的要求，將該通知書取消。
- (3) 如署長覺得—
 - (a) 施加於任何認可生產通知書的條件或在該通知書中作出的聲明未獲遵從；或
 - (b) 有人就該認可生產通知書提供虛假或具誤導性的資料，則署長可將該認可生產通知書撤銷或暫時吊銷。
- (4) 署長可向任何認可生產通知書的持有人送達取消、撤銷或暫時吊銷該認可生產通知書的通知，而在下述任何情況下，該持有人在沒有相反證據的情況下須被當作為已獲送達有關該項取消、撤銷或暫時吊銷的通知—
 - (a) 該通知是以面交方式交付給該持有人或(如該持有人是合夥的話)顯然是與該合夥的管理有關的人或顯然是該合夥所僱用的人；
 - (b) 該通知是致予該持有人，並且是留置在該人經常的或最後為人所知的居住或業務地址，或是以掛號郵遞方式寄往該地址；或
 - (c) 該通知是經使用指明團體所提供的服務而送交該持有人。
- (5) 已取消、撤銷或暫時吊銷的認可生產通知書的持有人，須立即將該通知書以及所有由署長發給他的該通知書的文本交還署長。
- (6) 任何人均不得使用任何已取消、撤銷或暫時吊銷的認可生產通知書或引用其編號，以作與輸出該通知書所關乎的指明紡織品有關連的任何用途。
- (7) 任何人違反第(5)或(6)款，即屬犯罪，一經定罪，可處第 2 級罰款及監禁 3 個月。
- (8) 署長可將本部授予或委予他的任何權力及職責，轉授予任何獲委任人員。

[前一條文](#) [下一條文](#) [轉換語言](#) [返回法例名單](#)

雙語法例資料系統
Bilingual Laws Information System

[English](#) [繁體](#) [簡體](#) [繁體 Gif](#) [簡體 Gif](#)

[前一條文](#) [下一條文](#) [轉換語言](#) [返回法例名單](#)

條文內容

章： 132CI 標題： 牌照上訴委員會規則 憲報編號： L.N. 57 of 2000
條： 15 條文標題： **送達** 版本日期： 15/03/2000

任何根據本規則規定須送達、提交或提供予任何人的文件、通知書或物品，如符合以下規定，則屬妥為送達、提交或提供—

(a) 在該人是秘書、主席或委員會的情況下，留在秘書的辦事處或送往秘書的辦事處；

(b) 在該人是法人團體的情況下一

(i) 藉掛號郵遞寄往該團體在香港的註冊辦事處或在香港進行業務的任何地方；或

(ii) 送往該團體在香港進行業務的任何地方，並將之給予顯然關涉管理該團體的人或顯然受僱於該團體的人；

(c) 在該人並非法人團體的情況下一

(i) 藉掛號郵遞寄往該人最後為人所知的地址；或

(ii) 藉面交方式送交該人。

[前一條文](#) [下一條文](#) [轉換語言](#) [返回法例名單](#)

雙語法例資料系統
Bilingual Laws Information System

English 繁體 簡體 繁體 Gif 簡體 Gif

[前一條文](#) [下一條文](#) [轉換語言](#) [返回法例名單](#)

條文內容

章： 502 標題： 消防安全(商業處所)條例 憲報編號：
條： 22 條文標題： **如何為施行本條例而送達文件** 版本日期： 30/06/1997

根據本條例給予或送達的文件可藉以下方式而給予或送達—

(a) 如有關的人並非法人團體—

(i) 可藉面交方式將該通知送交該人；或

(ii) 可藉致予該人的掛號郵遞信件將該通知送往該人通常的居住或營業地方，如該人的地址並不為

人所知，則送往該人最後為人所知的居住或營業地方；或

(b) 如有關的人是法人團體—

(i) 可將該通知送往該法人團體在香港進行業務的任何地方，並將該通知給予顯然與管理該法團有關的人或顯然受僱於該法團的人；或

(ii) 可藉致予該法人團體的掛號郵遞信件將該通知送往該法人團體在香港的註冊辦事處或在香港進行業務的任何地方。

[前一條文](#) [下一條文](#) [轉換語言](#) [返回法例名單](#)

雙語法例資料系統
Bilingual Laws Information System

English 繁體 簡體 繁體 Gif 簡體 Gif

[前一條文](#) [下一條文](#) [轉換語言](#) [返回法例名單](#)

條文內容

章： 509 標題： 職業安全及健康條例 憲報編號：
條： 47 條文標題： 為施行條例而送達文件 版本日期： 30/06/1997
的方式

為施行本條例而送達的文件可藉以下方式送達—

- (a) 如送達不屬法人團體或合夥的人，則—
 - (i) 將該文件面交該人；或
 - (ii) 以掛號郵遞方式將該文件用致予該人的信件寄交該人的通常居住地點或通常業務地點或(如該人的地址不為人知)寄往該人最後為人所知的居住地點或業務地點；或
- (b) 如送達法人團體，則—
 - (i) 將該文件送交該團體在香港經營業務的地方，並將該文件交予明顯是關涉該團體的管理的人或明顯是該團體所僱用的人；或
 - (ii) 以掛號郵遞方式將該文件用致予該團體的信件寄交該團體在香港的註冊辦事處或寄交該團體在香港經營業務的地方；或
- (c) 如送達合夥，則—
 - (i) 將該文件送交該合夥在香港經營業務的地方，並將該文件交予明顯是關涉該合夥的管理的人或明顯是該合夥所僱用的人；或
 - (ii) 以掛號郵遞方式將該文件用致予該合夥的信件寄交該合夥在香港經營業務的地方。

[前一條文](#) [下一條文](#) [轉換語言](#) [返回法例名單](#)

雙語法例資料系統
Bilingual Laws Information System

English 繁體 簡體 繁體 Gif 簡體 Gif

前一條文 下一條文 轉換語言 返回法例名單

條文內容

章： 485A 標題： 強制性公積金計劃(一般) 憲報編號： L.N. 294 of 1998
規例
條： 206 條文標題： 為施行本條例而送達通知等的方式 版本日期： 24/07/1998

(1) 除非另有明文規定，否則為施行本條例而須給予或送達的任何通知或其他文件，可藉以下方式給予或送達—

(a) 如須送達並非法人團體或合夥的人，則—

(i) 將其面交該人；或

(ii) 將其用致予該人的信件以掛號郵遞方式寄往該人的通常居住地或通常營業地點，如該人的地址並不為人所知，則寄往該人最後為人所知的居住地或營業地點；或

(b) 如須送達法人團體，則—

(i) 將其送交該團體在香港經營業務的任何地方，並將其交予明顯是與該團體的管理有關的人或明顯是該團體所僱用的人；或

(ii) 將其用致予該團體的信件以掛號郵遞方式寄往該團體在香港的註冊辦事處或寄往該團體在香港經營業務的任何地方；或

(c) 如須送達合夥，則—

(i) 將其送交該合夥在香港經營業務的任何地方，並將其交予明顯是與該合夥的管理有關的人或明顯是該合夥所僱用的人；或

(ii) 將其用致予該合夥的信件以掛號郵遞方式寄往該合夥在香港經營業務的任何地方。

(2) 如一

(a) 任何通知或文件是以圖文傳真、電子郵件或其他相類的通訊方法傳送至收件人最後為送件人所知的圖文傳真號碼或電子郵件地址而送交收件人；及

(b) 透過所使用的傳送方式而產生的紀錄確定該通知或文件已獲如此送交，

則該通知或文件亦視為已為施行本條例而獲給予或送達。

(3) 第(2)款並不就任何根據第 55 或 124 條發給的文件而適用。

前一條文 下一條文 轉換語言 返回法例名單

雙語法例資料系統
Bilingual Laws Information System

English 繁體 簡體 繁體 Gif 簡體 Gif

[前一條文](#)

[下一條文](#)

[轉換語言](#)

[返回法例名單](#)

條文內容

章： 502

標題： 消防安全(商業處所)條例

憲報編號：

條： 22

條文標題： **如何為施行本條例而送達
文件**

版本日期： 30/06/1997

根據本條例給予或送達的文件可藉以下方式而給予或送達—

(a) 如有關的人並非法人團體—

(i) 可藉面交方式將該通知送交該人；或

(ii) 可藉致予該人的掛號郵遞信件將該通知送往該人通常的居住或營業地方，如該人的地址並不為人所知，則送往該人最後為人所知的居住或營業地方；或

(b) 如有關的人是法人團體—

(i) 可將該通知送往該法人團體在香港進行業務的任何地方，並將該通知給予顯然與管理該法團有關的人或顯然受僱於該法團的人；或

(ii) 可藉致予該法人團體的掛號郵遞信件將該通知送往該法人團體在香港的註冊辦事處或在香港進行業務的任何地方。

[前一條文](#)

[下一條文](#)

[轉換語言](#)

[返回法例名單](#)

擬稿

《消防安全（建築物）條例草案》

委員會審議階段

由保安局局長動議的修正案

條文

建議修正案

5(1), (2),
(9)(b) and
(10)

刪去"技術和工藝"而代以"科技"。

6(1)

刪去"或某綜合用途建築物的某部分"。

7

加入 —

"(4A) 在根據第(4)款給予通知後", 有關的執行當局須在切實可行的範圍內盡快將該通知的一份本張貼於有關的建築物或建築物的部分的一處當眼地方。"

8(1)(b)

刪去"(a)段的任何規定獲得遵從"而代以"有效地防止任何人（獲授權人員或獲得了(a)(ii)段所指的准許的人除外）進入有關的建築物的部分"。

9

(a) 將該條重編為第 9(1)條。

(b) 在第(1)款中，在"8(1)"之後加入"(a)(i)"。

(c) 加入 —

"(2) 任何人無合理辯解而違反第 8(1)(b)條，即屬犯罪，一經定罪，可處第 4 級罰款及監禁 6 個月。"

13(3) 刪去在"從，"之後的所有字句而代以"可撤銷該禁止令。"

16 加入 —

"(2A) 如獲授權人員擬根據第(1)或(2)款進入某建築物或建築物的某部分，而 —

(a) 該建築物或該部分是擬用作住用用途的；及

(b) 某人有權獨有佔用該建築物或該部分，

則除非已就該人員擬進入該部分一事給予該人不少於 24 小時的通知，否則該人員不得如此進入該建築物或該部分。"