

立法會

Legislative Council

立法會CB(2)2387/01-02號文件

檔 號：CB2/BC/10/00

《消防安全(建築物)條例草案》委員會報告

目的

本文件旨在匯報《消防安全(建築物)條例草案》委員會的商議結果。

背景

2. 消防處曾在1998年初進行全港樓宇查勘，結果顯示很多舊式樓宇的消防安全設施未能符合現今標準，而在各類私人樓宇中，以綜合用途建築物(“綜合建築物”)的消防安全情況最欠理想，當中只有11%的情況令人滿意。這與屋宇署的抽樣查勘結果大致相同，該抽樣查勘顯示80%的綜合建築物出口路線嚴重不足。總括而言，舊式(即1987年前落成的)樓宇的消防安全結構和消防裝置，均不符合現今標準。

3. 鑒於綜合建築物的消防安全情況極不理想，加上該等樓宇的非住用部分燃燒負荷量高，人流又大，政府當局認為須引入新法例，提高綜合用途及住用建築物的最低消防安全標準，以處理有關問題。

條例草案

4. 條例草案旨在授權執行當局，即屋宇署署長及消防處處長，規定於1987年3月1日前落成的綜合建築物或住用建築物的擁有人／佔用人改善建築物內的消防安全措施，並就相關事宜作出規定，從而為建築物的佔用人及訪客提供最佳的消防安全保障。

法案委員會

5. 在2001年2月16日的內務委員會會議上，議員同意成立法案委員會研究條例草案。法案委員會的委員名單載於**附錄I**。

6. 法案委員會由葉國謙議員擔任主席，先後與政府當局舉行了17次會議。法案委員會亦曾與坊眾社會服務中心、灣仔區大廈團體聯席會議、中環灣仔重建區業主會的代表，以及陳特楚先生及楊位款先

生會面。此外，法案委員會亦曾考慮香港工程師學會屋宇裝備分部主席提交的意見書。

法案委員會的商議過程

7. 法案委員會的委員雖然支持條例草案為綜合及住用建築物的佔用人及訪客提供更佳消防安全保障的目標，但他們提出了各項問題及關注事宜，尤其是有關條例草案的執行方面。法案委員會的商議要點綜述於下文各段。

條例草案涵蓋範圍及分階段實行

8. 委員察悉，條例草案將適用於綜合建築物及住用建築物，包括私人樓宇、房屋委員會出售的樓宇，以及於1987年3月1日前落成的租住公屋大廈。委員亦察悉，樓高不多於3層的工業大廈及住用建築物均不屬條例草案的規管範圍。

9. 關於條例草案的實行，委員察悉，作為優先工作，政府當局將會分兩階段推行一項十年計劃，規定綜合建築物的擁有人或佔用人改善建築物的消防安全裝置及消防安全結構。當局會在首6年處理約5 000幢1973年前落成的綜合建築物，並在餘下4年處理約4 000幢在1973至1987年間建成的同類建築物。在綜合建築物的改善計劃完成後，當局會着手處理約3 000幢1987年前落成的住用建築物，其中1973年前落成的樓宇會獲優先處理，並會參照綜合建築物住用部分的消防安全要求訂定相若規定。

遵行消防安全規定的困難

10. 根據條例草案，綜合及住用建築物的擁有人及佔用人須遵從以下的消防安全措施規定——

- (a) 綜合建築物非住用部分的擁有人須遵從條例草案附表1所訂有關消防安全措施的規定。他們須在建築物內提供或改善消防裝置及設備，包括自動噴灑系統、消防栓及消防喉轆系統、手控火警警報系統、公用範圍內的緊急照明、機械通風系統的自動中斷操作裝置等。至於消防安全結構規定方面，擁有人須改善出口路線、消防員的進出途徑及耐火結構；
- (b) 住用建築物擁有人及綜合建築物住用部分的擁有人須遵從條例草案附表2所訂有關消防安全措施的規定。他們須提供或改善消防栓及喉轆系統、手控火警警報系統及公用範圍內的緊急照明等。至於消防安全結構規定，擁有人須以耐火結構分隔牆保護樓梯，改善出口路線，並提供防火門；及
- (c) 綜合建築物非住用部分的佔用人須遵從條例草案附表3所訂有關消防安全措施的規定。他們須在其佔用範圍內提供緊急

照明，以及機械通風系統的自動中斷操作裝置。

若擁有人或佔用人未有遵行指定的規定，執行當局可向該擁有人或佔用人送達消防安全指示。擁有人或佔用人如無合理辯解而未有遵從該指示，即屬犯罪，一經定罪，可處第4級罰款，即25,000元；若持續犯罪，則每日另處2,500元。

11. 委員及團體代表關注到，該等建築物的擁有人難以完全遵從條例草案所訂的消防安全措施規定。他們指出，由於條例草案所涵蓋的部分建築物屬舊式設計，基於建築物的實際限制及／或結構問題，擁有人在遵行若干消防安全措施的規定方面，會有實際困難。他們亦對部分擁有人在遵行消防安全規定上所面對的經濟困難表示關注。

12. 政府當局回應時表示，當局明白部分建築物擁有人在遵守若干擬議消防安全規定上會有實際困難。消防處及屋宇署會以靈活而務實的方式，處理有關擁有人在遵從消防安全標準上遇到實際困難的個案。

13. 政府當局解釋，擁有人在遵行規定時若確實遇到困難，可提議採用其他能同樣達到所需消防安全保障標準的措施，供消防處／屋宇署考慮。舉例而言，若經認可人士或註冊工程師證實，樓宇頂部的結構不能負荷標準消防儲水缸，而樓宇亦無其他地方可供裝設儲水缸，消防處可考慮容許擁有人裝設容量較小的儲水缸。若消防員可依賴附近的總水管提供所需用水，在有理由支持的情況下，消防處更可考慮豁免裝設儲水缸的規定。

14. 對於部分擁有人在此方面所遇到的經濟問題，政府當局表示，屋宇署於2001年7月推出了一項新的改善樓宇安全貸款計劃(“貸款計劃”)，受影響的擁有人可向計劃申請貸款。借款人的正常還款期為36個月，利息定於一個既無收益亦無虧損的水平，而對於有經濟困難的擁有人，如長者及收入微薄者，他們或可獲得延至72個月的免息還款期，或者在轉售物業後才清還貸款。

豁免火警風險較低的樓宇

15. 部分委員詢問，當局可否考慮對樓高只有數層而單位不多的樓宇的擁有人給予豁免，使其無須遵守條例草案的規定。

16. 政府當局表示，從消防安全保障的觀點而言，不能斷然地說某類樓宇的潛在風險比另一類低。在評估樓宇的火警風險水平時，須考慮的因素很多，包括樓宇擬作的用途、佔用人的種類、逃生途徑設施及消防裝置的提供及維修情況，以及樓宇的高度、佔地面積及結構等。因此，某幢樓宇只能以其個別情況來斷定其火警風險。

17. 政府當局強調，執行當局會以靈活而務實的方式作出處理。舉例而言，無論是綜合建築物的住用部分或住用建築物，若樓高不多於6層，由於消防員可在到達現場後很短時間內敷設非固定的消防喉，因此擁有人可無須在樓宇內裝設消防喉栓。若公用地方太小，沒有空間安裝標準甚至較小型的消防喉轆滾筒，在該處裝設手提式滅火器亦可予接受。

有關豁免若干消防安全規定的指引

18. 委員建議在條例草案或執行當局發出的指引內訂明，在何種情況下，擁有人或佔用人可獲豁免遵從若干消防安全規定。

19. 政府當局解釋，執行當局會在考慮每宗個案的具體情況後，酌情決定是否放寬甚或豁免某些規定。依政府當局之見，將擁有人或佔用人可獲豁免遵從規定的情況詳盡無遺地在條例草案列出，既不切實際，也不恰當。此一做法亦缺乏彈性，而條例草案可能須不時修訂，以處理任何新的情況。

20. 政府當局告知委員，消防處及屋宇署會分別擬備通函及指引，讓市民、專業人士及有關團體知悉該兩部門在執行法例和行使酌情權時所依據的指引。

21. 委員已討論過消防處及屋宇署擬備的通函及指引擬稿。政府當局已因應委員的建議，修改有關的通函及指引擬稿。政府當局告知委員，消防處及屋宇署會參考執行規定所取得的經驗，並因應新的情況，不時更新該通函及指引的內容。

未有設立業主立案法團以統籌改善工程的情況

22. 委員關注到條例草案所涵蓋的私人樓宇中，並非全都設有業主立案法團（“立案法團”），可協調條例草案規定須對樓宇公用地方進行的改善工程。部分委員亦關注到，建築物擁有人及立案法團在管理其樓宇方面，並未獲得足夠支援。該等委員促請政府當局加強此方面的工作。

23. 政府當局表示正全力改善樓宇管理工作。民政事務總署透過在各區的聯絡網，積極鼓勵、建議並協助擁有人按《建築物管理條例》的規定組織立案法團，以承擔其樓宇的管理責任。消防處及屋宇署除鼓勵擁有人組織立案法團外，亦會在有需要時為擁有人及佔用人安排座談會或出席其座談會，向其解釋消防安全改善的規定及當局所提供的協助，並會積極協助擁有人及佔用人遵守法定指令。

24. 政府當局亦表示，規劃地政局為推行樓宇安全及適時維修綜合策略而成立的專責小組，亦可協助擁有人及佔用人遵從已提高的消防安全標準。

25. 有關民政事務總署所提供的支援及服務方面，政府當局表示，從2001至02年度開始，民政事務總署已獲得額外資源(相等於全年4,390萬元的撥款)，用以增聘人手，為擁有人及立案法團提供更全面更專業的服務。民政事務總署總部亦已於2001年6月設立專責的大廈管理科，在大廈管理事務方面為全港18區的民政事務處提供更有效的支援。在地區層面，全港18區每區均會成立一個專業的地區大廈管理聯絡小組，為擁有人及立案法團提供外展支援服務，同時亦會協助消防處及屋宇署推行大廈維修保養及消防安全改善工作。

因擁有人不知所蹤或不負責任而令大廈公用地方的消防安全改善工程受到阻延

26. 委員關注到，即使大廈已設立立案法團，並計劃進行大廈公用地方的消防安全改善工程，但若有部分擁有人拒絕或未能支付其所應分擔的部分費用，工程仍會受到阻延。部分委員要求政府當局考慮由其進行所需的改善消防安全工程，再向不負責任的有關擁有人收回所需費用。該等委員指出，屋宇署現時亦有根據《建築物條例》為大廈的擁有人及佔用人進行修葺工程。

27. 政府當局認為不宜由消防處或屋宇署為大廈擁有人進行消防安全改善工程。政府當局解釋，屋宇署獲《建築物條例》授權，若遇到擁有人未有遵行維修令的情況，可為確保安全而進行修葺工程，然後向有關擁有人追回費用，並在土地註冊處將費用證明書在其業權上註冊登記。不過，當局行使此項失責處理權力時，會極為克制和謹慎，例如只會在有即時危險等情況下才行使。

28. 政府當局認為，就原則而言，不宜在條例草案中授予執行當局此類失責處理權力，使其可在擁有人不遵行規定時行使有關權力。政府當局指出，雖然根據《建築物條例》規定進行的工程，是要求按照建築圖則進行修復，但為實施消防安全指示所訂明的改善措施，有時需要修改原來的建築圖則，而由於修改建築圖則的方法很多，或會對個別擁有人業權造成不同影響。各擁有人須彼此商討，以達成一個多方均贊同的安排。

29. 政府當局又指出，由於確保大廈安全是擁有人本身(或代表他們行事的立案法團)的基本責任，政府不應為其負起此責任，並隨便介入其中。此外，若由消防處或屋宇署負責進行消防安全改善工程，當局便須向大廈擁有人而非大廈的立案法團送達法定指令。此項安排不但抵觸《建築物管理條例》第16條有關所有法定指令必須向立案法團送達的規定，亦破壞了有關由立案法團代表各擁有人統籌所需工程的主要目標。

30. 政府當局亦告知委員，民政事務局已建議修訂《建築物管理條例》，賦權立案法團可為遵行法定的消防安全或樓宇安全改善指示或法定指令，向貸款計劃申請借貸，所借款額可相等於經決議釐定而對所有擁有人均有約束力的改善工程費用中，不知所蹤及／或拒絕付

款的擁有人所應分擔的費用。立案法團向貸款計劃申請借貸時，其身份是代表該等不知所蹤或不負責任的擁有人行事的代理人。

31. 政府當局亦告知委員，根據有關建議，屋宇署署長會獲授權就不知所蹤或不負責任擁有人物業業權註冊押記，作為貸款的一種保證。政府有權採取適當措施，向立案法團代為提出借貸的任何擁有人追收貸款。民政事務委員會委員在2002年4月12日獲得諮詢時，普遍表示支持該建議。民政事務局現正草擬所需的法例修訂條文，以及相關的實施細則。當局希望可於明年把《建築物管理條例》的修訂建議提交立法會。

為條例草案所涵蓋並已列入市區重建計劃的樓宇

32. 委員要求當局澄清，就列入市區重建計劃的樓宇而言，該等樓宇的擁有人是否須遵守條例草案所建議提高的消防安全標準。

33. 政府當局解釋，消防處和屋宇署將與市區重建局就市區重建計劃的進度緊密聯繫，以決定改善某幢私人樓宇消防安全措施的最恰當方法。

受屈的擁有人或佔用人的上訴渠道

34. 根據條例草案，如綜合建築物的擁有人或佔用人或住用建築物的擁有人沒有遵從指定規定，有關的執行當局可向該擁有人或佔用人送達消防安全指示。若有關建築物的擁有人或佔用人無合理辯解而沒有遵從消防安全指示，有關的執行當局可向裁判官申請符合消防安全令。如該等擁有人或佔用人未有遵從符合消防安全令，有關的執行當局可向區域法院申請禁止令，禁止佔用該建築物或建築物的部分。

35. 委員關注到有何渠道可供有關建築物的受屈擁有人或佔用人提出上訴，特別是在有關情況下，當局或已發出禁止令。

36. 政府當局解釋，發出禁止令的政策意圖，是要防止有人佔用可能有重大火警危險的處所，從而保障公眾安全。執行當局在向法院申請禁止令前，會謹慎行使酌情權。除非證實在有關情況下發出禁止令乃合理而且必需，而有關建築物或建築物部分被人佔用可能會有重大火警危險，否則法院不會發出禁止令。

37. 政府當局告知委員，條例草案已提供了足夠渠道，供受影響的擁有人／佔用人向消防處／屋宇署提出上訴，並讓雙方作出溝通。舉例而言，消防處／屋宇署樂意與擁有人／佔用人商討，他們或可提出可行建議，以取代消防安全指示訂明的措施，而該兩個部門更會在適當情況下，考慮修訂消防安全指示。如條例草案獲得通過，當局會設立“消防安全諮詢委員會”，負責處理由消防處／屋宇署轉介的問題個案、研究擁有人／佔用人建議的其他措施，以及提供中肯的意見。至於上訴方面，在執行當局就某擁有人或佔用人申請發出符合消防安

全令的聆訊中，該擁有人或佔用人有權作出陳述。受影響人士亦可根據《區域法院條例》的上訴程序就禁止令提出上訴。

為接獲禁止令的樓宇擁有人／佔用人提供的服務

38. 委員曾詢問當局有何服務會提供予接獲禁止令的擁有人／佔用人。

39. 政府當局表示，根據既定政策，房屋署會為因當局根據條例草案發出禁止令而無家可歸的擁有人或佔用人提供安置居所，直至禁止令撤銷或解除為止。此外，消防處／屋宇署會繼續為受影響的擁有人和佔用人提供免費諮詢服務，協助他們瞭解所須採取的必要措施，以符合解除或撤銷該禁止令的規定。消防處／屋宇署亦會繼續與受影響的擁有人和佔用人保持緊密聯絡，並充分利用民政事務總署轄下有關大廈管理的服務，向他們提供協助。

40. 政府當局又指出，根據條例草案第8(1)(a)(ii)條，執行當局可藉書面通知准許任何人為採取對解除或撤銷該禁止令屬必要的措施的目的，佔用有關的建築物或建築物的部分，但該項佔用須受該當局或會施加的條件所規限。

成立消防安全諮詢委員會

41. 條例草案第5(10)條訂明，有關的執行當局可設立由具備有關專長的人所組成的委員會，以就綜合或住用建築物擁有人所建議取代消防安全指示所訂明的規定的其他措施提供意見。

42. 政府當局表示會成立獨立的諮詢委員會，成員包括建築界專業人士、學者及相關專業團體的代表，以確保執行當局會以公正而務實的方式，考慮擁有人可能建議的任何其他消防安全措施。

43. 政府當局解釋，在許多個案中，執行消防安全指示甚為簡單直接，無須徵詢上述諮詢委員會的意見。設立諮詢委員會的目的，是就困難的個案，向有關的執行當局提供中肯的意見和協助，以助其斷定何為適當的其他措施。諮詢委員會亦會接受有關樓宇的擁有人作出的陳述，而在有需要時，亦會聽取口頭申述。消防處處長或屋宇署署長若不接納諮詢委員會的意見，須說明所作決定的理由。由於諮詢委員會並非為處理有關樓宇擁有人的申訴而設，政府當局認為諮詢委員會只應考慮由執行當局轉介的個案。

44. 委員指出，若當局的政策原意是成立一個諮詢委員會，以考慮由執行當局轉介的個案，以及受影響擁有人的書面及／或口頭申述，政府當局應在條例草案中清楚訂明。委員亦同意只有有關的執行當局，才可向諮詢委員會轉介個案。政府當局經考慮委員的意見後，同意提出有關的修訂。

45. 至於諮詢委員會的成員組合，政府當局贊同委員的建議，在委員會內加入公眾代表。委員察悉，諮詢委員會會由消防總長(消防安全)擔任主席，其餘成員包括3名消防處及屋宇署的官方成員，以及6名非官方成員。非官方成員包括一名香港工程師學會屋宇裝備分部的代表、一名香港註冊消防工程公司商會有限公司的代表、一名主要研究建築安全／防火工程的大專院校代表，以及3名關注消防安全及建築物管理事務、分別代表香港、九龍及新界3區的公眾代表。

46. 由於諮詢委員會屬諮詢性質，政府當局認為不宜在條例草案內訂明成員組合。

由註冊專業工程師(屋宇裝備)監管和認證消防安全改善工程

47. 何鍾泰議員認為，條例草案應指明當局根據條例草案規定擁有人或佔用人進行的消防安全改善工程，須由註冊專業工程師(屋宇裝備)監管和認證。

48. 政府當局表示，有關管制可承辦條例草案規定的消防裝置工程或驗證該等工程的人士類別的事宜，已在《消防條例》的附屬法例中有所規定，而該法例現時正在檢討中。政府當局解釋，消防處正檢討消防裝置承辦商的現行註冊制度。負責檢討的工作小組由專業團體、相關業界的協會／公會及相關政府部門的代表組成，當中包括香港工程師學會屋宇裝備分部的一名代表。檢討所提出的一項具體建議是，除了有關手提設備的級別外，註冊專業工程師(屋宇裝備)的資歷，將須符合日後所有註冊承辦商級別的註冊要求。

49. 至於認證方面，政府當局表示，《消防(裝置及設備)規例》第9條規定，註冊承辦商須於完成裝置、保養、修理或檢查工程後14天內發出證明書，而該證明書須經根據《消防(裝置承辦商)規例》第3A條獲授權的人士簽署。工作小組現正檢討《消防(裝置承辦商)規例》和《消防(裝置及設備)規例》，以加強有關消防裝置承辦商的註冊和規管方面的法律架構。在檢討過程中，當局會繼續通過香港工程師學會的代表，充分諮詢工程界的意見。

在向區域法院申請禁止令前向有關的擁有人或佔用人作出通知

50. 條例草案第7(4)條規定，執行當局就某擁有人或佔用人向法院申請禁止令前，須給予該擁有人或佔用人最少7日通知。部分委員曾建議應於提出申請最少14日前給予通知，讓有關的擁有人或佔用人有更多時間與執行當局磋商，以解決有關事宜。

51. 政府當局解釋，消防安全指示發出後，消防處／屋宇署會着手與有關的擁有人／佔用人聯絡，協助他們在指定期限內遵守指示。消防處／屋宇署與有關的擁有人／佔用人之間，會有充裕時間交換意見。只有在指定限期屆滿後擁有人／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作出制裁。

52. 政府當局強調，消防處／屋宇署除非信納有關情況符合條例草案第7(6)條所訂的所有情況(包括建築物如被佔用會有重大火警危險)，否則不會向區域法院申請禁止令。如當局認為有需要提出申請，便表示存在必須盡早解決的迫切危險。在最惡劣的情況下，7日通知已是政府當局可容許的最長期限。

53. 政府當局指出，7日的期限只代表作出通知與進行聆訊之間的最短時間，而未必是作出通知與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。政府當局認為7日通知期是恰當的。

54. 委員認為必須確保執行當局亦會告知受影響的佔用人其申請禁止令的意向。政府當局考慮過委員的意見後同意增訂條文，規定執行當局亦須在受影響建築物的當眼地方張貼通告，說明擬提出申請禁止令，讓所有受影響人士均知悉有關情況。

擁有人或佔用人須在禁止令生效期間妥善保護有關處所防止有人擅自進入

55. 條例草案第8(1)(b)條訂明，當禁止令生效時，有關的擁有人須(如該擁有人並非佔用人，則佔用人須)採取所有切實可行的步驟，以確保無人擅自進入其處所。條例草案第9條規定，任何人違反第8(1)條，即屬犯罪，一經定罪，可處罰款250,000元及監禁3年，並可就該罪行持續的每日另處罰款25,000元。

56. 委員認為，擁有人或佔用人已不在該處居住，要其負上此責並不合理。就此，他們不應為他人擅自進入其處所負責。委員亦認為就違反第8(1)(b)條的罰則，與該罪行的嚴重性不相稱。

57. 政府當局解釋，訂定該條文的目的是，是確保有關的擁有人或佔用人會履行基本責任，防止其處所被人擅自進入，意即須鎖上所有門戶、關閉所有窗戶及其他出口。為解決委員關注的問題，政府當局同意提出修訂，規定有關的擁有人或佔用人必須採取切實可行的步驟，確保除第8(1)(a)(ii)條所述的獲授權人員或獲有關執行當局准許的人士外，其餘任何人均不得進入該處所。政府當局亦同意提出修訂，訂明違反第8(1)(b)條的罰則為第4級罰款(現為25,000元)及監禁6個月。

撤銷禁止令

58. 條例草案第13(3)條規定，在聆訊撤銷禁止令的申請時，區域法院如信納有關的消防安全指示或符合消防安全令(視屬何情況而定)

的規定已獲遵從，必須撤銷該禁止令；如區域法院並不信納該情況，則必須拒絕該申請。

59. 委員認為條例草案第13(3)條按現時的草擬方式，將使法院在考慮批准或拒絕有關申請時，只能單單依據有關的擁有人或佔用人有否遵從有關的消防安全指示或符合消防安全令的規定而作出決定。此情況並不可取，因為會妨礙法院考慮其他因素，例如有關的擁有人或佔用人遇到未能預見的困難等。應委員的建議，政府當局已同意就條例草案第13(3)條動議修正案，訂明法院可作出其認為恰當的命令。

在土地註冊處註冊符合消防安全令等

60. 根據條例草案第14(1)條，有關的執行當局可將符合消防安全令或禁止令，在土地註冊處針對有關的財產的土地登記冊註冊，並須將該等命令的撤銷或關乎該財產的符合安全證明書註冊。條例草案第14(2)條規定，如第(1)款所提述的命令是針對已根據《建築物管理條例》第8條註冊的法團作出，該命令須當作為是針對有關的建築物的每一擁有人個別作出。

61. 委員關注到，準買家未必知道其有意購買的單位所在的建築物，未能符合條例草案建議的某些消防安全規定。

62. 政府當局已應法案委員會的要求，徵詢香港律師會對條例草案第14條的意見。政府當局已告知委員，香港律師會物業委員會原則上支持條例草案第14條背後的精神。然而，物業委員會指出，如當局的政策目的，是要求執行當局負上撤銷符合消防安全令或禁止令的註冊的責任，便應在條例草案中清楚訂明。為更有效保障擁有人的利益，物業委員會建議訂定明確期限，規定執行當局須在該期限內為有關命令的撤銷註冊。考慮到物業委員會的意見，政府當局將提出修正案，以改善該條文的草擬方式，以便更清楚反映政策目的，並註明為有關命令的撤銷註冊的最長期限為1個月。

63. 委員認為，執行當局如已向立案法團發出條例草案第14(1)條所提述的命令，依循良好的行政做法，應盡力向所有有關的擁有人送達通知。政府當局已同意消防處及屋宇署須確保其在實施條例草案時會有此安排。

獲授權人員進入和視察建築物的住用單位

64. 對於條例草案第16條所訂獲授權人員可無須持有法庭手令進入和視察住用建築物或綜合建築物擬用作住用用途的部分，委員表示關注。委員認為獲授權人員必須事先向擁有人或佔用人發出擬進入其處所的書面通知。

65. 政府當局解釋，條例草案規定綜合建築物擬用作住用用途部分的擁有人及住用建築物擁有人須遵守的消防安全措施，絕大部分均

與建築物的公用部分有關。執行當局真正需要進入私人單位的可能性極低。倘確有此需要，而佔用人覺得擬進行的查訪對其構成不便，執行當局會靈活處理，盡量安排另一個雙方均感方便的時間進行查訪。為加強保障，政府當局已同意加入條文，訂明獲授權人員如須行使條例草案第16(1)及(2)條的權力，而擬進入的處所是建築物內的私人住用單位，必須在24小時前發出書面通知。

66. 政府當局已證實，擁有人或佔用人如拒絕讓沒有手令的獲授權人員進入其處所，只要有合理辯解，便不會受到條例草案第18條所訂的刑事制裁。至於何謂合理辯解，則須由法院視乎個別個案的情況而決定。

業主立案法團管理委員會成員的責任

67. 條例草案第19(1)(a)及(b)條規定，如就條例草案所訂罪行被定罪的人是一個法人團體，並經證明該罪行是在該法人團體的董事或關涉管理該法人團體的其他人的同意或縱容下犯的，或是可歸因於該法人團體的董事或關涉管理該法人團體的其他人本身的疏忽的，該董事或該其他人亦屬犯該罪行。

68. 委員認為，考慮到立案法團管理委員會成員基本上是擔當義務工作，而且疏忽行為的涵義非常廣泛，因此不應因他們在管理立案法團工作上的疏忽而要其承擔責任。委員察悉，《刑事訴訟程序條例》第101E條只訂明，只有在控方能證明公司的董事或其他人員同意或縱容公司觸犯罪行的情況下，該人才須為該罪行負上法律責任。

69. 政府當局考慮委員的意見後已同意動議修正案，就立案法團而言，從條例草案第19(1)(b)條刪除“或是可歸因於...本身的疏忽的”等字眼。

改善樓梯

70. 條例草案附表1第2(a)(i)段訂明，綜合建築物非住用部分的擁有人或須改善樓梯的闊度和數目，以改善逃生途徑。

71. 委員關注到，綜合建築物非住用部分的擁有人或須提供額外樓梯作為逃生途徑，結果會令各擁有人之間就何人應騰出其處所的部分地方以提供額外樓梯產生糾紛。他們建議當局設立機制，讓綜合建築物非住用部分的擁有人能解決因須遵從消防安全規定改善樓梯的闊度和數目而產生的糾紛。

72. 政府當局解釋，綜合建築物非住用部分的擁有人如並無改變有關建築物部分的核准用途，而自佔用許可證發出後亦未有進行任何違例建築工程，則無須提供額外樓梯作為逃生途徑。綜合建築物非住用部分的擁有人彼此應不會出現糾紛。如綜合建築物非住用部分的某一擁有人曾改變其處所用途，並大幅增加佔用人的數目，則該擁有人

可能須根據條例草案附表1的規定，提供額外樓梯作為逃生途徑。該擁有人須自行解決可如何達到有關要求的問題。

73. 政府當局已進一步解釋，若該擁有人遇到困難，當局可提供若干可行的解決方法。舉例而言，有關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，令現有樓梯能達到作為逃生途徑的要求。若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裝設工程，他可與其他擁有人商議購買所需地方闢作通道。至於採取哪一種可行的解決辦法，全屬該擁有人本身的私人決定，因此政府不適宜插手，干預其決定或干預其與其他擁有人的商業談判。

條例草案的生效日期

74. 條例草案第1(2)條規定，條例草案自保安局局長以憲報公告指定的日期起實施。委員認為條例草案不應在通過《建築物管理條例》的修訂以賦權立法法團向貸款計劃申請貸款前生效。考慮到條例草案會對其涵蓋的建築物的擁有人及佔用人造成廣泛影響，加上《建築物管理條例》尚未作出修訂，委員認為政府當局應在指定條例草案的生效日期前，先徵詢立法會的意見。部分委員建議由立法會議決訂定條例草案的生效日期。

75. 政府當局向委員保證，當局在建議適當的生效日期前，會考慮與實施條例草案有關的一切情況。政府當局證實其無意在對《建築物管理條例》作出所需修訂，賦權立法法團向貸款計劃申請貸款，以支付應由不知所蹤或不負責任的擁有人分擔的費用之前，實施條例草案。

76. 就程序而言，政府當局已向委員保證，於考慮一切有關的情況並就生效日期有所決定後，當局將擬備文件提交保安事務委員會，說明其對條例草案生效日期的意見及建議。經進行上述諮詢後，保安局局長可以憲報公告指定條例草案的生效日期。

77. 政府當局認為無須修訂條例草案第1(2)條，規定條例草案的生效日期應由立法會議決訂定，因為根據《釋義及通則條例》(第1章)第34條，生效日期公告已是須通過非正面審議程序處理的附屬法例。如有需要，立法會可成立小組委員會，研究有關的生效日期公告。委員如認為有需要，亦可通過決議修訂或廢除生效日期公告。政府當局亦已承諾不會指定條例草案在49日的最長審議期(即28日另加議決延展限期的21日)或根據法例第1章第34條計算的較長時間內生效。

78. 政府當局已承諾在保安局局長就恢復條例草案二讀辯論的發言中作出上述保證。

79. 經考慮政府當局所作的承諾後，大部分委員認為條例草案建議的生效日期條文可以接受。然而，涂謹申議員強烈認為條例草案第

1(2)條應予修訂，訂明條例草案的生效日期須經立法會議決訂定。他擔心，即使未能獲得大多數議員支持，條例草案的生效日期公告仍可生效。他解釋，根據《議事規則》第46(2)條的規定，在分組表決中，只要政府當局能在出席的兩部分議員其中一部分中取得足夠票數，議員便不能成功修訂生效日期公告。

80. 為消除涂謹申議員的疑慮，政府當局承諾如未取得保安事務委員會絕大多數的委員支持，不會實施條例草案。鑒於以上所述，委員接納條例草案所訂的實施安排。

條例草案的宣傳

81. 鑒於條例草案對擁有人及佔用人的影響廣泛，委員促請政府當局加強宣傳條例草案的規定。

82. 政府當局告知委員，為確保建築物擁有人知悉他們有法律責任改善其建築物的消防安全標準，消防處及屋宇署已向18區的消防安全委員會簡介條例草案的內容，以便該等委員會在接觸公眾時，更能幫助他們瞭解有關計劃的規定及實施事宜。在條例草案通過後但未正式實施前，消防處及屋宇署將透過各種渠道，廣泛宣傳消防安全措施的規定及詳情，包括在電視及電台播放宣傳簡介；透過民政事務總署為立案法團、互助委員會及居民協會舉辦講座、印製和派發宣傳單張，以及設立電話熱線等。

委員會審議階段修正案

83. 政府當局證實，有關“建築物擁有人”的提述，將包括“建築物的部分的擁有人”，因此無須在條例草案中提述“建築物的部分的擁有人”。政府當局會就此提出有關修正案。

84. 除在上文第23、44、54、57、59、62、65、67、69及83段所載的委員會審議階段修正案外，政府當局亦同意對條例草案提出其他次要及技術性的修訂。政府當局擬動議的委員會審議階段修正案擬稿載於**附錄II**。

政府當局的跟進行動

85. 政府當局已作出以下承諾——

- (a) 政府當局在對《建築物管理條例》作出所需修訂，賦權立法法團向貸款計劃申請貸款，以支付應由不知所蹤或不負責任的擁有人分擔的費用之前，不會實施條例草案(見上文第75段)；

- (b) 政府當局將擬備文件提交保安事務委員會，說明其對實施條例草案日期的意見及建議。經進行上述諮詢後，如未取得保安事務委員會絕大多數的委員支持，不會實施條例草案(見上文第76及80段)；及
- (c) 政府當局不會指定條例草案在49日的最長審議期或根據法例第1章第34條計算的較長時間內生效(見上文第77段)。

諮詢內務委員會

86. 法案委員會已於2002年6月21日徵詢內務委員會的意見，並得到內務委員會同意，在政府當局動議各項委員會審議階段修正案的前提下，條例草案應於2002年7月3日立法會會議上恢復二讀辯論。

立法會秘書處
議會事務部2
2002年6月21日

《消防安全(建築物)條例草案》委員會

委員名單

主席	葉國謙議員, JP
委員	何秀蘭議員 何鍾泰議員, JP 涂謹申議員 陳婉嫻議員, JP 梁劉柔芬議員, SBS, JP 蔡素玉議員 石禮謙議員, JP 馮檢基議員 劉炳章議員 余若薇議員, SC, JP

(合共 : 11位議員)

秘書 湯李燕屏女士

法律顧問 何瑩珠小姐

日期 2001年7月3日

《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

<u>條次</u>	<u>建議修正案</u>
5(1)及(2)	刪去“技術和工藝”而代以“科技”。
5(4)	刪去“或建築物的部分”。
5(9)	(a) 刪去“的建築物或建築物的部分”。
	(b) 在(a)段中，刪去“該建築物或該”而代以“有關的建築物或建築物的”。
	(c) 在(b)段中，刪去“技術和工藝”而代以“科技”。
5(10)	(a) 刪去在“該當局”之後而在“，以就”之前的所有字句而代以“須設立由他認為適當的並具備有關專長的人所組成的委員會(在本條中稱為“諮詢委員會”)”。
	(b) 刪去“技術和工藝”而代以“科技”。
5	加入 —

“(11) 只有有關的執行當局可將個案轉介諮詢委員會以徵求諮詢委員會的意見。”

(12) 諮詢委員會在就任何轉介該會的個案提供意見前，可聽取該個案所關乎的建築物的擁有人所作出的申述。

(13) 如諮詢委員會已提供意見，則有關的執行當局在根據第(1)或(2)款決定是否須指示採用屬適當的措施以取代附表 1 或 2 中的規定以及決定指示採取何種措施(如指示採取措施的話)之前，須考慮有關意見。”。

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副本張貼於 —

(a) 有關的建築物或建築物的部分內的一處當眼地方；或

(b) 有關的建築物或建築物的部分的每一入口或盡量接近該等入口的一處當眼地方。”。

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(a)(ii)段所指的准許的人除外)進入有關的建築物或建築物的部分”。

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。”。

- 12(1) 刪去 “thereof” 而代以 “concerned” 。
- 12(6) 刪去 “of the building or part of a building” 。
- 13(3) 刪去在首次出現的 “法院” 之後的所有字句而代以 “可作出它認為合適的命令。” 。
- 14 (a) 在標題中，刪去 “**notice of**” 。
- (b) 在第(1)款中，刪去在 “冊註冊。” 之後的所有字句。
- (c) 加入 —

“(1A) 如有 —

- (a) 符合消防安全令或經更改的符合消防安全令根據第(1)款註冊，而其後 —
- (i) 該命令根據第 6(4)條被撤銷；或
- (ii) 有關的執行當局已藉第 6(6)條所提述的書面通知，告知裁判官書記謂該命令已獲遵從；或

(b) 禁止令根據第(1)款註冊，而其後 —

(i) 符合安全證明書已根據第 12(3)條發出；或

(ii) 該禁止令 —

(A) 根據第 12(5)條被解除；或

(B) 根據第 13(3)條被撤銷，

則有關的執行當局須在切實可行的範圍內盡快(但在任何情況下不得遲於該項撤銷、通知、符合安全證明書或解除的日期後的一個月)安排將該項撤銷、通知、符合安全證明書或解除(視屬何情況而定)，以註冊摘要的方式在土地註冊處針對有關的財產的土地登記冊而註冊。”。

16

加入 —

“(2A) 如獲授權人員擬根據第(1)或(2)款進入某建築物的任何部分，而 —

(a) 該部分是擬用作住用用途的；及

(b) 該部分的佔用人有權獨有使用及享用該部分，

則除非已就該人員擬進入該部分一事給予該佔用人不少於 24 小時的書面通知，否則該人員不得如此進入該部分。”。

17(1) 刪去“、或該等建築物的某部分”。

19(1)(a) 在“團體”之後加入“(根據《建築物管理條例》(第 344 章)第 8 條註冊的法團除外)”。

19 加入 —

“(1A) 如根據《建築物管理條例》(第 344 章)第 8 條註冊的法團就本條例所訂罪行被定罪，而該罪行經證明是在與管理該法團有關的人的同意或縱容下犯的，則該人亦犯該罪行。”。

附表 1 在方括號內，刪去“及(10)”而代以“、(10)及(13)”。

附表 1
第 2(b)條 (a) 在第(i)節中，在“一部”之後加入“，使該升降機達致消防員升降機標準”。

(b) 在第(ii)節中，刪去“for”而代以“of”。

附表 2 在方括號內，刪去“及(10)”而代以“、(10)及(13)”。