

立法會

Legislative Council

立法會CB(2)952/05-06號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔號：CB2/BC/8/04

《2005年建築物管理(修訂)條例草案》委員會 會議紀要

日期：2006年1月4日(星期三)
時間：上午8時30分
地點：立法會大樓會議室A

出席委員：涂謹申議員(主席)
何俊仁議員
吳靄儀議員
周梁淑怡議員, GBS, JP
曾鈺成議員, GBS, JP
劉慧卿議員, JP
石禮謙議員, JP
余若薇議員, SC, JP
王國興議員, MH
李國英議員, MH
梁家傑議員, SC
劉秀成議員, SBS, JP
譚香文議員

缺席委員：劉健儀議員, GBS, JP
蔡素玉議員, JP
鄭家富議員
陳偉業議員
梁國雄議員

出席公職人員：民政事務總署

民政事務總署副署長(2)
鄒耀南先生

民政事務總署助理署長(4)
張馮泳萍女士

律政司

高級政府律師
林少忠先生

列席秘書 : 總議會秘書(2)2
戴燕萍小姐

列席職員 : 助理法律顧問4
林秉文先生

高級議會秘書(2)2
麥麗嫻女士

經辦人／部門

I. 與政府當局舉行會議

[立法會CB(2)2192/04-05(01)至(02)及CB(2)2617/04-05(01)號文件]

法案委員會討論政府當局就下列文件作出的回應：

- (a) 委員在2005年6月14日會議上提出的問題 [立法會CB(2)2192/04-05(01)號文件(修訂本)]；
- (b) 蔡素玉議員2005年6月16日的函件[立法會CB(2)2192/04-05(02)號文件]；及
- (c) 在王國興議員2005年7月22日的函件中就有關委出管理委員會(下稱“管委會”)的事宜提出的問題1至3及問題6[立法會CB(2)2617/04-05(01)號文件]。

(會議過程索引載於**附件**)。

條例草案第15條 —— 對管委會委員的保障

2. 關於政府當局建議就擬議新的第29A條動議一項委員會審議階段修正案，規定管委會委員須證明自己真誠而合理地行事，才可根據擬議新的第29A條獲得保障，委員察悉，除非在《建築物管理條例》中訂立條文，訂明法庭為上述目的而決定某管委會委員是否合理地行事時所須考慮的因素，否則法庭會根據每宗個案的特定

情況，作出“合理標準”驗證。委員同意，鑒於《建築物管理條例》現時已訂有第44(2)條，無須在該條例中另訂條文，明文規定遵守民政事務局局长根據第44(1)條發出的工作守則，將會是法庭在作出“合理標準”驗證時所須考慮的因素。

《建築物管理條例》第8條 —— 法團的成立

政府當局 3. 政府當局獲請考慮主席提出的建議，亦即作為土地註冊處處長的保障條文，《建築物管理條例》第8條應予修訂，以明文規定土地註冊處處長不可就一幢大廈的業主立案法團(下稱“法團”)，發出超過一份註冊證書。

條例草案第4條 —— 委出管委會

政府當局 4. 政府當局曾建議強制規定業主在委出管委會時，須依循《建築物管理條例》所載的程序，而非遵從公契。政府當局獲請在檢討該項建議時，考慮委員提出的下述建議和關注事項：

- (a) 部分屋苑的公契條文已就委出管委會訂定清晰和公平的程序，該等程序可加強管委會的代表性(例如每幢大廈會有一名代表擔任管委會委員)，而業主應獲准依循該等委任程序；
- (b) 政府當局不應一刀切地訂立強制性規定，而應讓由業主根據各份有關公契的條文成立的管委會，可按有關業主的意願而繼續有效存在，除非公契內的有關條文顯然是不公平或有欠妥善(例如業主的配偶可獲委任為管委會委員)，則作別論；
- (c) 《建築物管理條例》應訂明一個詳細的機制，要求業主須藉在業主會議上通過一項關於成立管委會的決議，才可選擇受法定制度規管，從而讓現時根據各份有關公契的條文成立的管委會，可按有關業主的意願維持現狀；
- (d) 若在該條例中訂明第4(c)段所述的機制，政府當局應考慮一點，就是業主選擇依循的公契條文，可能會違反《建築物管理條例》的條文；

- (e) 若訂立有關的法定委任程序，這會否對現時根據各份有關公契的條文成立的管委會的日常工作，以及在再度委出該等管委會方面造成混亂；及
- (f) 根據在業主會議上議決通過的委任程序內部規則而成立的管委會，其法律地位為何，以及該等委任規則對其後各屆管委會否具約束力。

5. 為方便進一步討論條例草案第4條，政府當局亦獲請提供下述資料，供委員參閱：

- (a) *Siu Siu Hing* 訴土地註冊處處長一案的判決書(高院憲法及行政訴訟2000年第77號);及
- (b) 北角和富中心的公契內有關管委會委任程序的條文。

下次會議日期

6. 委員察悉下次會議將於2006年1月10日上午8時30分舉行。

7. 議事完畢，會議在上午10時40分結束。

立法會秘書處
議會事務部2
2006年1月25日

《 2005年建築物管理(修訂)條例草案 》委員會
會議過程

日期：2006年1月4日(星期三)

時間：上午8時30分

地點：立法會大樓會議室A

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
000000 – 002800	主席 政府當局 周梁淑怡議員 王國興議員 助理法律顧問4 劉慧卿議員	<p>政府當局就2005年6月14日會議上所提事項作出的回應 [立法會CB(2)2192/04-05(01)號文件(修訂本)]</p> <p><u>擬議新的第29A條</u> <u>——對管理委員會(下稱“管委會”)委員的保障</u> [立法會CB(2)2192/04-05(01)號文件(修訂本)第14至20段]</p> <ul style="list-style-type: none"> — 政府當局提出一項新建議，就是管委會委員須證明自己真誠而合理地行事，才可根據擬議新的第29A條獲得保障 — 委員普遍認為無須在《建築物管理條例》中另訂條文，明文規定遵守民政事務局局長根據第44(1)條發出的工作守則，將會是法庭在作出“合理標準”驗證時所須考慮的因素 	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>— 大廈經理人提供錯誤資料及對有關業主立案法團(下稱“法團”)的補償</p>	
002801 – 005249	<p>主席 政府當局 王國興議員 李國英議員 余若薇議員</p>	<p>政府當局就蔡素玉議員2005年6月16日的函件作出的回覆 [立法會CB(2)2192/04-05(02)號文件]</p> <p><u>有關在不少於5%的業主要求下，管委會主席須在收到要求後14天內，就業主所指明的事宜召開法團的業主大會的規定</u></p> <p>政府當局提出新建議，在《建築物管理條例》中訂明主席須在收到業主的的要求後的一段指明期間內，召開業主大會。 (法案委員會在稍後討論立法會CB(2)222/05-06(02)號文件時會再討論此事。)</p>	
005250 – 020601	<p>主席 政府當局 王國興議員 何俊仁議員 李國英議員 梁家傑議員 周梁淑怡議員 余若薇議員 劉慧卿議員</p>	<p>政府當局就王國興議員2005年7月22日的函件作出的回覆 [立法會CB(2)2617/04-05(01)號文件]</p> <p><u>管委會向土地註冊處處長申請註冊成立業主立案法團</u></p> <p>主席建議，作為一項土地註冊處處長的保障條文，《建築物管理條</p>	<p>政府當局須考慮主席的建議 (會議紀要第3段)</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>例》第8條應予修訂，以明文規定土地註冊處處長不可就一幢大廈的法團，發出超過一份註冊證書。</p> <p><u>委出管委會</u> (問題3及6)</p> <p>委員就政府當局提出的建議，亦即強制規定業主在委出管委會時，須依循《建築物管理條例》所載的程序而非公契的建議，提出各項關注問題，以及由業主根據各份有關公契的條文成立的61個法團的未來路向。</p>	<p>政府當局在檢討其建議時須考慮委員提出的關注事項，並須提供補充資料(會議紀要第4及5段)</p>
020602 – 020615	主席	下次會議日期	

立法會秘書處
 議會事務部2
 2006年1月25日