

立法會

Legislative Council

立法會CB(2)1269/05-06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26日(星期四)
時間：上午10時45分
地點：立法會大樓會議室A

出席委員：涂謹申議員(主席)
吳靄儀議員
周梁淑怡議員, GBS, JP
曾鈺成議員, GBS, JP
劉健儀議員, GBS, JP
鄭家富議員
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
譚香文議員

缺席委員：何俊仁議員
劉慧卿議員, JP
蔡素玉議員, JP
陳偉業議員
梁國雄議員
劉秀成議員, SBS, JP

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. 通過會議紀要

[立法會CB(2)952/05-06號文件]

2006年1月4日會議的紀要獲得確認通過。

II. 與政府當局舉行會議

[立法會CB(2)2617/04-05(01)至(06)、CB(2)222/05-06(01)至(03)、CB(2)342/05-06(01)、CB(2)833/05-06(01)及CB(2)954/05-06(01)號文件]

2. 法案委員會討論下列文件：

- (a) 政府當局就王國興議員在其2005年7月22日的函件[立法會CB(2)2617/04-05(01)號文件]中就兩項事宜提出的問題所作的回覆，該兩項事宜分別為終止委任根據公契委任的大廈經理人，以及管理委員會(下稱“管委會”)委員就業主立案法團(下稱“法團”)的決定所須承擔的個人法律責任；
- (b) 政府當局就在2005年6月23日會議上提出的事項作出的回覆[立法會CB(2)2617/04-05(02)號文件]；及
- (c) 政府當局就在2005年7月12日會議上所提出與委任代表有關的事項作出的回覆[立法會CB(2)2617/04-05(03)號文件]第1至8段。

(會議過程索引載於**附件**)。

避免在一幢大廈成立超過一個法團

3. 政府當局告知委員，當局現正與律政司及土地註冊處處長商討可否在《建築物管理條例》中加入一項條文，訂明應就一份公契成立一個法團。雖然政府當局原則上不反對加入該條文，但須考慮此項規定對於有超過一份公契並已成立超過一個法團的舊樓所造成的影響。待制訂各項細節後，政府當局會提供更多資料。

業主成立法團的權利

4. 委員察悉，政府當局會與香港物業管理公司協會有限公司磋商，以期發出實務守則，處理部分物業管理公司禁止業主就召開業主會議以委出新的管委會派發單張的問題。主席建議，除了採取行政措施外，政府當局亦應考慮訂明大廈經理人有法定責任容許業主以某種方式就其大廈的管理問題作出溝通，例如透過派發單張到各住戶的信箱。如此一來，法團便不能藉通過決議，要求大廈經理人不要讓業主進行該等活動，否則便會違反大廈經理人的法定責任。

押後業主會議

5. 關於政府當局提出的新建議，亦即把在會議前最少14天發出通知的規定應用於所有延會，劉健儀議員認為在延會前最少7天送達有關通知已屬足夠。但她同意，若按政府當局所提出的建議，就送達通知的時間長短訂立相同規定，好處是可方便在緊接另一個為討論新議題而重新安排的業主會議之前舉行延會。

6. 委員對於政府當局所提有關修正條例草案附表1A表格1及表格2，令原來的委託書不能在任何延會使用的新建議，表示極有保留。他們認為這會對有關業主造成諸多不便。劉健儀議員建議考慮在擬議委託書中指明，除非已接獲由相同業主提交的新委託書，否則在原先會議之前交存的委託書仍然有效。余若薇議員支持劉議員的建議。政府當局獲請考慮有關建議。

7. 李國英議員詢問，在管委會大多數委員已請辭，而餘下委員的數目又未能湊夠舉行會議所需法定人數的情況下，管委會的法律地位為何。委員注意到，業主可向土地審裁處提出申請，委任一名管理人，以便可召開業主會議委出新的管委會。政府當局獲請提供文件，闡釋下列事宜 ——

- (a) 在李國英議員所述的情況下，管委會的法律地位為何，以及委出新管委會以取代原有管委會的機制；
- (b) 個別業主可以甚麼身份向土地審裁處提出申請，委出新的管委會，以及由此招致的費用應如何處理；及
- (c) 《建築物管理條例》有否訂明委任管委會增選委員的機制。

下次會議日期

8. 委員察悉下次會議將於2006年2月9日(星期四)上午10時45分舉行。

9. 議事完畢，會議在下午12時20分結束。

立法會秘書處
議會事務部2
2006年2月28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26日(星期四)

時間：上午10時45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
000000-001000	主席	通過2006年1月4日會議的紀要 [立法會CB(2)952/05-06號文件]	
001001-001954	主席 政府當局	政府當局就王國興議員在其2005年7月22日的函件中提出的問題所作的回覆[立法會CB(2)2617/04-05(01)號文件]	
001955-005824	主席 政府當局 余若薇議員 周梁淑怡議員 李國英議員	政府當局就在2005年6月23日會議上提出的事項作出的回覆[立法會CB(2)2617/04-05(02)號文件] — 避免在一幢大廈成立超過一個法團 — 業主成立法團的權利	政府當局須提供資料 (會議紀要第3段) 政府當局須考慮主席的建議 (會議紀要第4段)
005825-012554	主席 政府當局 李國英議員 劉健儀議員	政府當局就在2005年7月12日會議上提出的事項作出的回覆[立法會CB(2)2617/04-05(03)號文件]	政府當局須考慮一名委員的建議 (會議紀要第6段)

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>— 押後業主會議及委任代表 [立法會CB(2)2617/04-05(03)號文件第1至8段]</p> <p>討論政府當局提出的新建議，亦即把在會議前最少14天發出通知的規定應用於所有延會，以及修正條例草案附表1A表格1及表格2，令原來的委託書不能在任何延會使用。</p>	
012555-012742	主席 李國英議員 王國興議員	就在管理委員會(下稱“管委會”)大多數委員已請辭，而餘下委員的數目又未能湊夠舉行會議所需法定人數的情況下，管委會的法律地位為何提出的關注事項，以及委出新管委會以取代原有管委會的機制。	政府當局須提供資料 (會議紀要第7段)
012743-012845	主席	下次會議日期	

立法會秘書處
議會事務部2
2006年2月28日