

# 立法會

## Legislative Council

立法會CB(2)2099/05-06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4月20日(星期四)  
時間：下午2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)  
周梁淑怡議員, GBS, JP  
曾鈺成議員, GBS, JP  
劉健儀議員, GBS, JP  
蔡素玉議員, JP  
鄭家富議員  
陳偉業議員  
余若薇議員, SC, JP  
王國興議員, MH  
李國英議員, MH  
梁國雄議員  
劉秀成議員, SBS, JP

缺席委員：何俊仁議員  
吳靄儀議員  
劉慧卿議員, JP  
石禮謙議員, JP  
梁家傑議員, SC  
譚香文議員

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. 通過會議紀要**

[立法會CB(2)1748/05-06號文件]

2006年3月23日會議的紀要獲得確認通過。

**II. 與政府當局舉行會議**

2. 法案委員會討論：

- (a) 有關“2005年10月4日及10月10日會議上提出的事項”的政府當局文件[立法會CB(2)222/05-06(01)號文件]第18至22段；
- (b) 有關“政府當局就在2006年1月4日會議上所提事項作出的回應”的政府當局文件[立法會CB(2)833/05-06(01)號文件]；及
- (c) 有關“業主立案法團(下稱“法團”)的借款權”的政府當局文件[立法會CB(2)1049/05-06(01)號文件]。

永久形式誹謗案件

3. 委員對於政府當局決定不會在條例草案中，訂明特別適用於因討論法團事務而引起的永久形式誹謗案件的保密權，並無提出異議。

### 對物業管理公司的規管

4. 主席提醒委員，法案委員會先前曾同意不會在是次立法工作中研究此事。

### 管理委員會(下稱“管委會”)的委任程序

5. 對於部分委員認為應讓業主靈活地依從公契中關於管委會的組成的條文行事，政府當局回應時建議修正條例草案第23(d)(i)條及第23(g)(ii)條的英文本，訂明在業主會議上，業主須從業主當中(from amongst the owners)，而非“從他們當中”(from amongst themselves)委出管委會委員。委員察悉，該等擬議修正案可清楚無疑地指明，只要管委會委員的委任在業主大會上獲得通過，該等委任便屬有效。委員亦察悉，《建築物管理條例》亦容許業主以任何方法分配管委會的職位，只要該等方法不受該條例禁止，而每名委員的委任最終在業主會議上獲得批准便可。

6. 除王國興議員外，出席會議的所有委員均對政府當局建議的修正案沒有異議。王國興議員仍然認為，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。

7. 主席表示，他看不到有任何特別困難，會令現時由業主根據各份有關公契的條文成立的管委會，不能依從擬議的法定規定行事。然而，他建議政府當局向香港律師會和所有物業管理公司提供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)，並請他們予以協助，確保日後不會再有管委會根據《建築物管理條例》現行第3(2)(a)條按照公契的規定委出／再度委出。政府當局答允跟進此事。

政府當局

### 法團的借款權

8. 委員普遍明白有關建議有其優點，就是一旦有部分不負責任的業主拒絕支付其應分擔的工程費用，有關建議可讓法團根據就其大廈的拆卸、改建、修葺或改善工程發出的法定指示、通知或命令，適時進行各項所需的工程。然而，委員關注到，鑒於有關建議相當複雜，而且影響重大，若法案委員會決定繼續研究有關建議，必定會令審議條例草案的過程延長，以致耽延條例草案獲得通過的時間。委員亦認為，由於有關建議原先並無納入條例草案，因此須要進行另一輪諮詢。他們要求政府當局就有關建議諮詢大廈管理專業團體。

政府當局

經辦人／部門

秘書 9. 經討論後，委員決定法案委員會將押後研究有關建議，直至政府當局作出回應，匯報諮詢專業團體的結果。主席指示，秘書應把有關建議告知曾向法案委員會提交意見書的其他組織及人士，並邀請他們提出意見(如有的話)。主席亦指示秘書把法案委員會所作出的上述決定，告知其他委員。

政府當局 10. 為方便日後研究有關建議，政府當局獲請就委員提出的下列事宜作出回應：

- (a) 若有關業主針對所施加的法定建築命令作出上訴，法團可否向政府提出貸款申請；
- (b) 擬議上訴機制會否處理由個別業主針對所施加的法定建築命令提出的上訴；及
- (c) 有關的上訴機制是否包括由法庭就上訴案件進行的全面聆訊。

政府當局 11. 政府當局亦獲請提供下列資料：

- (a) 獲授權發出政府當局的文件第7段所述的法定指示、通知或命令的政策局／部門名單，以及相關的賦權條文；及
- (b) 樓宇安全貸款計劃及關乎有關建議的其他貸款計劃的資料，包括該等計劃的條款及條件和最高貸款額。

### **III. 其他事項**

#### 下次會議日期

12. 委員察悉下次會議將於2006年4月27日(星期四)上午10時45分舉行。

13. 議事完畢，會議在下午4時20分結束。

立法會秘書處  
議會事務部2  
2006年5月24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4月20日(星期四)**

**時間：下午2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
000000-000343	主席	<u>通過2006年3月23日會議的紀要</u> [立法會CB(2)1748/05-06號文件]	
000344-001118	主席 政府當局 劉秀成議員	<u>永久形式誹謗案件、樓宇事務審裁處及對物業管理公司的規管</u> [立法會CB(2)222/05-06(01)號文件第18至22段]	
001119-004839	主席 政府當局 劉秀成議員 周梁淑怡議員 助理法律顧問4 梁國雄議員 王國興議員	<u>管理委員會(下稱“管委會”)的委任程序</u> [立法會CB(2)833/05-06(01)號文件]  政府當局提出新建議，即對條例草案第23(d)(i)條及第23(g)(ii)條的英文本作出修正，訂明在業主會議上，業主須從業主當中 (from amongst the owners)，而非“從他們當中”(from amongst themselves)委出管委會委員。	<b>政府當局須跟進主席的建議</b> (會議紀要第7段)
004840-014549	主席 政府當局 助理法律顧問4 周梁淑怡議員 余若薇議員 梁國雄議員 劉健儀議員	<u>業主立案法團的借款權</u> [立法會CB(2)1049/05-06(01)號文件]  — 政府當局簡介有關的新建議；  — 有關建議的優點及委員提出的關注事項；  — 政府當局所須採取的跟進行動；及  — 法案委員會決定押後討論有關建議，直至政府當局諮詢大廈管理專業團體得出結果。	<b>政府當局須就有關建議諮詢專業團體，並作出書面回應及提供補充資料</b> (會議紀要第8、10及11段)  <b>秘書須把法案委員會的決定告知其他委員，並邀請公眾就有關建議提出意見</b> (會議紀要第9段)
014550 - 014625	主席	下次會議日期	