

立法會

Legislative Council

立法會CB(2)1707/04-05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：2005年5月17日(星期二)
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)
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
劉健儀議員, GBS, JP
劉慧卿議員, JP
鄭家富議員
陳偉業議員
李國英議員, MH
梁家傑議員, SC
梁國雄議員

其他出席議員：湯家驊議員, SC

缺席委員：蔡素玉議員
石禮謙議員, JP
余若薇議員, SC, JP
王國興議員, MH
劉秀成議員, SBS, JP
譚香文議員

出席公職人員：參與議程第II項的討論

民政事務總署

署理民政事務總署署長
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. 選舉主席

涂謹申議員獲選為法案委員會主席。

II. 與政府當局舉行會議

[檔號：HAD HQ IV 20/5/1、立法會CB(3)477/04-05、
LS57/04-05及CB(2)1550/04-05(01)至(05)號文件]

2. 法案委員會進行商議工作(會議過程索引載於
附件)。

委員要求政府當局提供的資料

政府當局 3. 政府當局獲請提供下列資料：

- (a) 在18區民政事務處設立的地區大廈管理聯絡小組的人手數目，以及該等小組處理的個案數目和類別；
- (b) 按向公眾提供的各類專業意見劃分，4個大廈管理資源中心處理的個案的分項數字；及
- (c) 設立房屋及規劃地政局所建議的“樓宇事務審裁處”的時間表，以及該審裁處的擬議

職權範圍，特別是該審裁處會否處理《建築物管理條例》的條文規定所引起的糾紛。

秘書 4. 立法會秘書處申訴部獲請提供該部在過去3至5年曾處理的大廈管理問題投訴個案摘要(連同該等個案按類別劃分的分項數字)。

秘書 5. 委員又要求政府當局提供香港物業管理公司協會有限公司的會章，以及該協會發出的任何供會員公司遵從的專業守則文本。

條例草案所載的建議

政府當局 6. 政府當局獲請就委員提出的下列關注事項和建議作出回應：

(a) *擬議新的第29A條 —— 管理委員會委員在行使業主立案法團(下稱“法團”)的權力或執行法團的職責時如真誠地行事所須承擔的個人法律責任*

(i) 解釋就該擬議新條文的施行而言，“真誠地行事”一語的涵義，以及該新條文是否受一項條件規限，就是管理委員會委員在行使法團的權力及執行法團的職責時，首先不能違反《建築物管理條例》的有關規定；

(ii) 以李國英議員引述的個案為例，說明該擬議新條文提供保障的範圍。在所引述的個案中，某法團按照規定的程序通過一項決議，但後來新一屆法團卻發現該項決議違反《建築物管理條例》的若干規定。據李議員所述，該項決議是在只有法團主席投贊成票，而大多數其他委員(雖然不贊成該項決議)均放棄表決的情況下獲得通過的；

(iii) 解釋在上文所提的個案中，執行有關決議的人是否同樣享有該擬議新條文所提供的保障；及

(iv) 處理下述關注事項：有人可能會利用該擬議新條文，假裝對違規事件不知情，從而逃避責任。

(b) 附表7有關《建築物管理條例》所訂的終止機制適用於終止委任根據公契委任的大廈經理人的修訂建議

- (i) 研究上述建議會否產生漏洞，就是房地產發展商在某物業發展項目售出首個單位之後，很快便成立法團或業主委員會，而該法團或業主委員會馬上與一間和發展商關係密切的物業管理公司簽訂年期很長(例如20年)的服務合約；及
- (ii) 考慮下述建議：《建築物管理條例》附表7所訂的終止機制，應同時適用於終止委任公契經理人和終止委任法團根據管理合約委任的經理人。

(c) 法團及大廈經理人的採購規定

- (i) 處理下述關注事項：把採購價值的限額由10萬元提高至20萬元，可能會引起較多糾紛，因為將該限額提高，意味在採購貨品及選用服務方面賦予法團更大的酌情權；
- (ii) 說明政府當局可如何確保有效執行對《建築物管理條例》中有關以招標方式進行採購的條文所提出的修訂建議(尤其是就那些沒有成立法團的大廈而言)，因為政府當局既不打算訂立任何罰則條文來處理違例情況，亦不打算作出規定，訂明那些不符合擬議採購規定的採購合約將告失效；及
- (iii) 在《建築物管理條例》中訂明有哪些種類的貨品或服務可視為“緊急事宜”而無須按照規定的採購程序處理。

(d) 投購第三者風險保險

考慮成立一個類似香港出口信用保險局的法定機構，為那些因有僭建物而無法購得保險的樓宇，以及那些沒有成立法團的樓宇，作出保險安排。

條例草案所載建議沒有涵蓋的其他事項

政府當局 7. 政府當局亦獲請回應委員就條例草案所載建議沒有涵蓋的事項提出的下列意見及建議：

(a) 透過調解來解決大廈管理糾紛

研究在司法程序中設立強制性調解機制來處理與大廈管理有關的案件是否可行。具體來說，土地審裁處應訂立程序，一有大廈管理糾紛的案件提交審裁處審理，審裁處便會要求或指示有關方面先行找調解人協助調停，尋求和解。

(b) 在獨立屋宇所組成的屋邨成立法團

(i) 提交政府當局為使獨立屋宇所組成的屋邨(下稱“獨立屋宇屋邨”)的業主能成立法團而進行立法的計劃及時間表；

(ii) 以書面提供資料，載述政府當局針對在獨立屋宇屋邨成立法團的問題而研究不同解決方案所得的有關法律意見；及

(iii) 重新考慮一位委員在數年前提出的建議，賦權民政事務局局长命令那些無法成立法團的大廈／獨立屋宇屋邨的業主，委任大廈經理人。

(c) 設立機制解決舊公契中那些對業主不合理和不公平的條文所引起的問題

提交為解決舊公契中那些對業主不合理和不公平的條文所引起的問題而設立有關機制的時間表。

(d) 對第三者作出賠償的基金

說明政府當局會否採納有關設立一個基金，以便當大廈的公用部分發生事故而導致第三者受傷或死亡時，向該等第三者發放恩恤金的建議。

(e) 放寬終止委任公契經理人的現行規定

重新考慮有關放寬終止委任公契經理人的現行規定，以保障業主權益的建議。

(f) 前《建築物管理條例》檢討工作小組委員會提出的其他建議

提交由上述小組委員會提出而並無納入條例草案建議範圍內的各項建議的實施時間表，以及說明政府當局計劃日後如何對《建築物管理條例》作進一步修訂。

III. 下次會議日期

8. 經主席同意，法案委員會將於下列日期舉行會議：

- (a) 2005年6月2日(星期四)下午2時30分至4時30分；
- (b) 2005年6月14日(星期二)下午4時30分至6時30分；
- (c) 2005年6月23日(星期四)下午4時30分至6時30分；
- (d) 2005年6月25日(星期六)上午9時至中午12時；及
- (e) 2005年6月30日(星期四)上午9時至中午12時。

9. 法案委員會同意：

- (a) 在立法會網站刊登公告，邀請公眾人士就條例草案提交意見書；及
- (b) 邀請有意向法案委員會口頭申述意見的團體／人士，出席定於2005年6月25日(星期六)上午9時至中午12時舉行的會議。

政府當局

主席建議，政府當局應提供其在擬訂條例草案內各項建議時曾諮詢的專業團體名單，供法案委員會參考。

經辦人／部門

10. 議事完畢，會議在下午1時結束。

立法會秘書處
議會事務部2
2005年5月31日

**《 2005年建築物管理(修訂)條例草案 》委員會
會議過程**

日期：2005年5月17日(星期二)

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 - 000226	秘書及委員	選舉主席。	
000227 - 002154	政府當局 主席	政府當局簡介條例草案的內容及相關事宜。	
002155 - 002436	吳靄儀議員	<p>要求政府當局及立法會秘書處提供補充資料：</p> <ul style="list-style-type: none"> — 18區民政事務處負責處理與大廈管理有關的個案的人手和此類個案的數目； — 申訴部在過去3至5年曾處理的大廈管理問題投訴個案摘要(開列該等個案按類別劃分的分項數字)；及 — 香港物業管理公司協會有限公司的會章，以及該協會發出的任何供會員公司遵從的專業守則。 	政府當局及立法會秘書處須提供資料(會議紀要第3(a)、4及5段)。
002437 - 003816	政府當局 主席 吳靄儀議員	政府當局計劃協助業主清拆其樓宇現有的僭建物，並會在大約兩、三年後實施有關投購第三者風險保險的法例規定。	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
003817 - 005536	李國英議員 政府當局 主席 陳偉業議員	李國英議員引述一宗與大廈管理有關的真實個案，並關注到就擬議新訂第29A條的施行而言，“真誠地行事”一語的涵義。	政府當局須作書面回應(會議紀要第6(a)段)
005537 - 011011	劉健儀議員 政府當局 主席	<p>關注到在與業主立案法團(下稱“法團”)及大廈經理人的採購規定有關的現行建議下，把採購價值的限額由10萬元提高至20萬元所帶來的後果。</p> <p>委員要求政府當局加強向業主提供調解服務，協助他們解決大廈管理糾紛，以及提交設立房屋及規劃地政局所建議的“樓宇事務審裁處”的時間表。</p>	政府當局須作書面回應及提供資料(會議紀要第3(c)及6(c)段)
011012 - 013801	何俊仁議員 主席 政府當局	<p>政府當局須就下列關注事項／建議作出回應：</p> <ul style="list-style-type: none"> — 附表7有關《建築物管理條例》所訂的終止機制適用於終止委任根據公契委任的大廈經理人的修訂建議，可能會產生漏洞； — 成立一個類似香港出口信用保險局的法定機構，為那些因有僭建物而無法購得保險的樓宇，以及那些沒有成立法團的樓宇，作出保險安排； — 在司法程序中設立強制性調解機制，來處理與大廈管理有關的案件； 	政府當局須作書面回應(會議紀要第6(b)、(d)及7(a)、(b)、(c)和(f)段)

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<ul style="list-style-type: none"> — 進行立法，使獨立屋宇所組成的屋邨(下稱“獨立屋宇屋邨)的業主能成立法團； — 設立機制，解決舊公契中那些對業主不合理和不公平的條文所引起的問題；及 — 政府當局實施由前《建築物管理條例》檢討工作小組委員會提出而並無納入條例草案建議範圍內的各項建議的時間表，以及政府當局計劃日後如何對《建築物管理條例》作進一步修訂。 	
013802 - 014819	周梁淑怡議員 主席 政府當局	關注到須盡快訂立必要的法例，使獨立屋宇屋邨的業主能成立法團，以及有需要加強調解服務，以解決因大廈管理問題而引起的糾紛。	
014820 - 020314	陳偉業議員 政府當局 主席	<p>政府當局須就下列關注事項／建議作出回應：</p> <ul style="list-style-type: none"> — 賦權民政事務局局长命令那些無法成立法團的大廈／獨立屋宇屋邨的業主，委任大廈經理人； — 放寬終止委任公契經理人的現行規定； — 政府當局可如何確保有效執行對《建築物管理條例》中有關以招標方式進行採購的 	政府當局須作書面回應(會議紀要第6(c)(ii)及7(b)(ii)至(iii)和(e)段)

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>條文所提出的修訂建議(尤其是就那些沒有成立法團的大廈而言),因為政府當局既不會訂立任何罰則條文來處理違例情況,亦不會作出規定,訂明那些不符合擬議採購規定的採購合約將告失效;及</p> <ul style="list-style-type: none"> — 提供資料,載述政府當局針對在獨立屋宇屋邨成立法團的問題而研究不同解決方案所得的有關法律意見。 	
020315 - 021037	鄭家富議員 梁國雄議員 主席	<p>政府當局須就下列關注事項作出回應,並提供下列資料:</p> <ul style="list-style-type: none"> — 政府當局為使獨立屋宇屋邨的業主能成立法團而進行立法的計劃及時間表; — 樓宇事務審裁處的擬議職權範圍,特別是該審裁處會否處理《建築物管理條例》的條文規定所引起的糾紛; — 在《建築物管理條例》中訂明有哪些種類的貨品或服務可視為“緊急事宜”而無須按照規定的採購程序處理;及 	政府當局須作書面回應及提供所需資料(會議紀要第3(c)、6(c)(iii)、7(b)(i)及(d)段)

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		一 有關政府當局會否採納下述建議的資料：設立一個基金，以便當大廈的公用部分發生事故而導致第三者受傷或死亡時，向該等第三者發放恩恤金。	
021038 - 021348	主席	下次會議日期及邀請公眾人士就條例草案提出意見。	秘書

立法會秘書處
 議會事務部2
 2005年5月31日