

立法會

Legislative Council

立法會CB(2)3034/05-06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6月20日(星期二)
時間：下午4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
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
蔡素玉議員, JP
鄭家富議員
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
梁國雄議員
劉秀成議員, SBS, JP

缺席委員：吳靄儀議員
石禮謙議員, JP
陳偉業議員
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. 與政府當局舉行會議

[立法會CB(2)342/05-06(01)號文件]

法案委員會討論題為“政府當局回應團體／個別人士於2005年6月25日會議上的意見”的政府當局文件[立法會CB(2)342/05-06(01)號文件]中，關乎業主立案法團(下稱“法團”)帳目、法團及經理人的財政安排、法團的一般權力、法團會議及其程序、擔任管理委員會(下稱“管委會”)職位者每人可得的最高津貼額、成立大廈監察委員會及分配管理份數的事宜，以及其他雜項事宜(會議過程索引載於**附件**)。

管委會／經理人沒有應業主的的要求提供附表5或附表7所提述的任何帳項紀錄及任何收支表或資產負債表，或任何預算的副本

2. 委員普遍認為，由於《建築物管理條例》已賦權業主要求法團或經理人向他們提供任何上述紀錄或文件的副本，因此在管委會或經理人拒絕答允該等要求而無合理辯解時，不應規定業主必須要求召開法團業主大會，或提出民事法律程序。政府當局獲請研究可否制訂快速的簡易法律程序，處理此類個案。

3. 余若薇議員認為，除法例訂明的文件外，業主亦應有權要求管委會或經理人提供其他有關文件(例如採購或招標紀錄)的副本。政府當局告知委員，因應委員先前提出的一項類似建議，政府當局會參考其他法例，並向法案委員會匯報有關情況。

政府當局 4. 余若薇議員建議，政府當局應就管委會一般收取的複印費用進行調查，並在民政事務局局長發出的有關工作守則中提供資料，開列管委會一般收取的複印費用介乎多少。政府當局會考慮有關建議。

《建築物管理條例》第34I條

5. 主席關注到，《建築物管理條例》第34I條現時採用的字眼可能會產生漏洞，令業主委員會只須藉決議（即由在會議上投票的業主以多數票通過）便可將建築物公用部分的任何部分改作私人用途。他認為有需要檢討該條文，以確保為個別業主提供充分保障。

法團會議及其程序

政府當局 6. 政府當局獲請考慮《建築物管理條例》應否訂明管委會須在一段指定期間內，於建築物的顯眼處展示管委會每次會議過程的紀要。

政府當局 7. 主席亦要求政府當局證實《建築物管理條例》有否授權法團禁止業主在法團會議進行期間，進行錄音或錄影。

擔任管委會職位者每人可得的最高津貼額

8. 委員對於政府當局建議就條例草案動議委員會審議階段修正案，訂明擔任管委會職位者每人可得的津貼總額，不可超過《建築物管理條例》附表4所訂擔任管委會職位者每人可得的最高津貼額，並無提出異議。

政府當局 9. 主席指出，他曾遇過一宗個案，當中的管委會主席以全職身份獲得委任，並就執行大廈管理行政職責的工作支取薪酬。政府當局獲請證實《建築物管理條例》是否允許這樣做。

修訂公契中對業主不公平的條款及條件的機制

10. 委員關注到，雖然在2006年修訂的現行公契指引已訂明須以建築樓面面積為基礎，劃一不可分割業權份數及管理份數的計算基準，但這未能解決根據在該修訂指引發出前核准的公契，不可分割業權份數和管理份數分配不公平的問題。

11. 主席記得，此事曾在1993年修訂《建築物管理條例》的立法工作中加以討論，當時政府當局曾提供資料，說明各種解決該等問題的困難。為方便委員考慮應

經辦人／部門

政府當局 否在是次立法工作中研究此事，法案委員會要求政府當局：

- (a) 提供政府當局先前於1993年提供的上述資料；及
- (b) 就公平分配不可分割業權份數及管理份數的適當基準，徵詢地政總署法律諮詢及田土轉易處的意見。

II. 其他事項

12. 委員察悉下次會議將於2006年6月27日(星期二)上午10時45分舉行。

13. 議事完畢，會議在下午6時25分結束。

立法會秘書處
議會事務部2
2006年9月15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6月20日(星期二)

時間：下午4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 - 010629	主席 政府當局 余若薇議員 蔡素玉議員 劉健儀議員	討論題為“政府當局回應團體／ 個別人士於2005年6月25日會 議上的意見”的政府當局文件 [立法會CB(2)342/05-06(01)號文件] 管理委員會(下稱“管委會”)／ 經理人沒有應業主的的要求提供 附表5或附表7所提述的任何帳 項紀錄及任何收支表或資產負 債表，或任何預算的副本	政府當局須考 慮委員的建 議，並向法案 委員會作出匯 報 (會議紀要第2 至4段)
010630 - 011729	主席 政府當局 蔡素玉議員	《建築物管理條例》第34I條和法 團的會議及其程序	政府當局須考 慮委員的建 議，並提供資 料 (會議紀要第6 及7段)
011730 - 013911	主席 政府當局 何俊仁議員 余若薇議員 王國興議員	擔任管委會職位者每人可得的 最高津貼額	政府當局須考 慮主席舉出的 個案 (會議紀要第9 段)
013912 - 014713	主席 劉慧卿議員 余若薇議員 王國興議員 何俊仁議員	修訂公契中對業主不公平的條 款及條件的機制	政府當局須提 供資料 (會議紀要第11 段)
014714 - 014920	主席 政府當局	下次會議日期	