

立法會 CB(2)2001/04-05(22)號文件

芊紅居業主立案法團

The Incorporated Owners of Hibiscus Park

檔案編號：HIPE/OI/L004/05

傳真及郵寄

立法會秘書處
香港中區
花園道3號
花旗銀行大廈3樓
2005年建築物管理(修訂)條例草案
委員會秘書



「建築物管理條例」(344章) 修訂建議

敬啟者：

本法團於較早前收到立法會議員李永達先生通知，貴會正在審議「建築物管理條例」(344章)的修訂建議，並正在諮詢市民意見。

有見及此，本法團就上述修訂建議作出詳細商討，並對條例草案歸立一些意見。現隨函附上有關意見書給予貴會研究，希望對香港物業管理發展有所幫助。

如有任何疑問，請致電 2408 3396 與李先生聯絡。



芊紅居
業主立案法團

芊紅居業主立案法團主席
原馮美芝女士

二零零五年六月十七日

副本送：立法會議員 - 李永達先生

Podium, Hibiscus Park, No. 91 Hing Shing Road, Kwai Chung, New Territories
Tel & Fax: 2406 2085

2005 年建築物管理(修訂)條例草案 意見書

理據 13. 另一問題關乎遵行上述有關資格的規定。我們建議在條例引入自我申報制度，訂明管委會每名委員，均須作出法定聲明，而聲明表格須送交土地註冊處登記。

意見： 管委會每名委員日後應可選擇自由申報，而非訂明須作出法定聲明。

理據 16. 我們建議在條例中清楚訂明委任代表的規定(包括須在舉行業主會議 24 小時前遞交委託書的絕對期限，以及法人團體業主委任代表的程序)，以及在條例中加入委託書的標準格式。

意見： 委託書的標準格式只是提議使用，而非規定使用。

理據 38. 在添喜大廈一案中，法庭裁定有償付能力的各方(其中一方是該大廈的法團)須負擔沒有償付能力的各方所未支付的賠償金。這是法庭在考慮有關的普通法原則後所作的決定。目前的爭議關乎如何分擔和解決民事責任，而非如何應用條例。

意見： 有償付能力的各方須負擔沒有償付能力的各方所未支付的賠償金是不公平裁定。

理據 39. 我們就條例的條訂建議進行諮詢工作時，曾包括一項建議，授權法團代表那些下落不明或不負責任的業主，向政府貸款，以進行法定工程。雖然建議的原則普遍獲得支持，但我們在研究落實建議時，遇到巨大困難。當中包括法團行使借款權力的程序、為有關業主而設的上訴機制，以及就有關業主的物業發出押記令，作為政府貸款抵押的機制等。因此，2005 年建築物管理(條訂)條例草案並沒有納入這項建議。

意見： 不贊成。

理據 40. 立法會在二零零二年審議《消防安全(建築物)條例》⁹(《消防安全條例》)的修訂時，決定暫緩實施《消防安全條例》的修訂條文，直至已修訂《建築物管理條例》，授權法團向政府申請貸款，以支付業主所拖欠或拒交其應分擔的維修工程費用。因此，不把建議納入條例的修訂條例草案，將會影響《消防安全條例》的生效日期。我們會繼續與有關的決策局和部門商討這項建議。

意見： 不贊成。