

# 立法會

## Legislative Council

立法會LS57/04-05號文件

2005年4月29日內務委員會會議文件

### 《2005年建築物管理(修訂)條例草案》 法律事務部報告

#### I. 摘要

1. **條例草案目的** 修訂《建築物管理條例》(第344章)(下稱“該條例”), 並就相關及過渡性事宜訂定條文。
2. **意見** 修訂該條例, 藉以: ——
  - (a) 進一步就管理委員會的委出訂定條文;
  - (b) 進一步就管理委員會的組成訂定條文;
  - (c) 進一步就改善業主立案法團的運作訂定條文; 及
  - (d) 作出雜項修訂和相應修訂。
3. **公眾諮詢** 在敲定條例草案提出的建議之前, 政府當局曾在2003年5月進行廣泛的公眾諮詢工作, 徵詢了18個區議會、所有業主立案法團和業主協會、專業團體及市民大眾的意見。立法會秘書處亦接獲一名市民就條例草案的技術事宜提交的意見書。
4. **諮詢立法會事務委員會** 在立法會上屆任期, 政府當局曾在民政事務委員會(下稱“事務委員會”)2003年11月28日的會議上, 向該事務委員會簡介各項會納入條例草案的建議。事務委員會轄下的《建築物管理條例》檢討工作小組委員會(下稱“小組委員會”)亦曾在2004年2月6日、3月4日及4月29日舉行3次會議, 討論有關建議。
5. **結論** 條例草案所載的建議, 與小組委員會提出的建議大致相符, 但小組委員會沒有機會研究實施其建議的詳細條文規定。某些由小組委員會提出的建議未有納入條例草案內, 而條例草案亦有一項建議, 不曾在小組委員會會議上討論。有鑒於此, 謹建議議員成立法案委員會, 詳細研究該條例草案。

## II. 報告

### 條例草案目的

修訂《建築物管理條例》(第344章)(下稱“該條例”),藉以:——

- (a) 進一步就管理委員會的委出訂定條文;
- (b) 進一步就管理委員會的組成訂定條文;
- (c) 進一步就改善業主立案法團的運作訂定條文;及
- (d) 作出雜項修訂和相應修訂。

### 立法會參考資料摘要

2. 請參閱民政事務局及民政事務總署在2005年3月發出的立法會參考資料摘要(檔號: HAD HQ IV 20/5/1)。

### 首讀日期

3. 2005年4月27日。

### 意見

委出業主立案法團或管理委員會的程序(條例草案第4、5、6、19、22及23條)

4. 條例草案廢除該條例中引起疑問,令人不清楚該條例所指的管理委員會是否可按照公契委出的條文。

5. 關於為委出管理委員會而召開的業主會議,條例草案指明該會議應由誰人主持、訂立擔任管理委員會各個職位的人的委任程序,以及進一步訂明會議的法定人數須為全部業主的10%。

6. 條例草案進一步訂定條文,就委任代表作出規定,並在該條例中列明委託書的標準格式。

管理委員會的組成(條例草案第9、10及11條)

7. 條例草案放寬管理委員會委員的資格,訂明任何人:——

- (a) 如被判處監禁3個月或以上,在5年後不會喪失擔任管理委員會委員的資格;

- (b) 如已解除破產，並已向債權人全數償還債務，將不會被禁止擔任管理委員會的委員；及
- (c) 如已獲解除破產或訂立了一項自願安排，但未有向債權人全數償還債務，則在5年後會有資格擔任管理委員會的委員。

8. 條例草案亦訂明，業主立案法團可酌情決定支付津貼予其每名委員，只要支付津貼一事已獲業主在周年大會上批准，而津貼額又不超過附表4就指明的單位數目所規定的最高限額。

#### 管理委員會的運作(條例草案第13、14、15及28條)

9. 條例草案訂立一項新條文，訂明管理委員會的委員如真誠地辦事，則他們對業主立案法團或代表該法團所作出的作為或造成的錯失，無須承擔個人法律責任。

10. 條例草案進一步訂明業主立案法團及經理人的採購程序。

11. 條例草案規定經理人須就管理大廈所收取的款項，開立及維持一個或多個以業主立案法團為戶名的獨立信託／客戶戶口。

12. 條例草案確實指明，該條例所訂的終止機制，只適用於終止公契經理人的委任。

#### 投購第三者風險保險

13. 《2000年建築物管理(修訂)條例》(2000年第69號)在該條例中增訂一項條文(第28條)，規定所有業主立案法團均須就建築物的公用部分，與保險公司訂立第三者風險保單，並須保持有關保單有效。第28條迄今尚未實施。為實施第28條，政府當局現已擬訂《建築物管理(第三者風險保險)規例》，當中訂明這方面的詳細規定。政府當局將規例擬稿夾附於有關的立法會參考資料摘要，以便一旦成立法案委員會，可供法案委員會研究和討論。

#### **公眾諮詢**

14. 在敲定條例草案提出的建議之前，政府當局曾在2003年5月進行公眾諮詢，徵詢了18個區議會、所有業主立案法團和業主協會、專業團體及市民大眾的意見。

15. 立法會秘書處在2005年4月27日接獲一名市民就條例草案的技術事宜提交的意見書。若成立法案委員會，有關意見會交由該法案委員會考慮。

## 諮詢立法會事務委員會

16. 在立法會上屆任期，民政事務委員會(下稱“事務委員會”)成立了《建築物管理條例》檢討工作小組委員會(下稱“小組委員會”)，與政府當局磋商關於檢討該條例的事宜。在與小組委員會多番商討後，政府當局於2003年5月12日發出文件，載述該條例的修訂建議，以徵詢公眾意見。事務委員會在2003年11月28日的會議上，聽取政府當局匯報該次公眾諮詢的結果，以及述明有哪些建議會納入修訂條例草案內(與管理委員會委員資格有關的修訂建議除外)。小組委員會亦曾在2004年2月6日、3月4日及4月29日舉行3次會議，討論該等建議。當時委員提出多項建議，以便政府當局在敲定該條例的修訂建議時考慮。

17. 下列由委員提出的建議未有納入條例草案的立法建議範圍內：——

- (a) 業主立案法團在公契所訂的指明管理期限過後，通過公契指明終止委任大廈經理人的決議所需的最低標準，可降低至不可分割業權份數的30%；
- (b) 遞交委託書的時限應延長至業主會議舉行前48小時；及
- (c) 有委任代表的業主名單應在業主會議舉行前，張貼於有關大廈的當眼處和會議場地的入口處。

18. 議員如擬進一步了解有關詳情，可參閱事務委員會2003年11月28日的會議紀要，以及綜述上述3次小組委員會會議商議過程的小組委員會最後報告(分別隨立法會CB(2)912/03-04及CB(2)3065/03-04號文件發出)。

## 結論

19. 條例草案所載的建議，與小組委員會提出的建議大致相符，但小組委員會沒有機會研究實施其建議的詳細條文規定。某些由小組委員會提出的建議未有納入條例草案內，而條例草案亦有一項建議，不曾在小組委員會會議上討論。有鑒於此，謹建議議員成立法案委員會，詳細研究該條例草案。與此同時，法律事務部會繼續研究條例草案在法律及草擬方面的事宜。

立法會秘書處  
助理法律顧問  
林秉文  
2005年4月27日