

# 立法會

## Legislative Council

立法會CB(2)708/04-05號文件  
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔號：CB2/PL/HA

### 民政事務委員會 特別會議紀要

日期：2004年11月12日(星期五)  
時間：上午10時45分  
地點：立法會會議廳

出席委員：張宇人議員, JP (主席)  
譚香文議員(副主席)  
何俊仁議員  
涂謹申議員  
黃容根議員, JP  
蔡素玉議員  
鄭家富議員  
李國英議員, MH  
林偉強議員, BBS, JP  
張學明議員, SBS, JP  
黃定光議員, BBS  
劉秀成議員, SBS, JP

其他出席議員：王國興議員, MH  
李永達議員  
鄭經翰議員

缺席委員：黃宜弘議員, GBS  
劉皇發議員, GBS, JP  
劉慧卿議員, JP  
霍震霆議員, GBS, JP  
陳偉業議員  
張超雄議員

**出席公職人員：**民政事務局局長  
何志平先生

民政事務總署署長  
陳甘美華女士

民政事務總署副署長  
鄒耀南先生

民政事務總署南區民政事務專員  
劉國材先生

民政事務總署助理署長  
張馮泳萍女士

**應邀出席人士：**香港保險業聯會

主席  
陳健波先生

**列席秘書：**總議會秘書(2)2  
戴燕萍小姐

**列席職員：**高級議會秘書(2)2  
麥麗嫻女士

---

經辦人／部門

- I. 添喜大廈事件：就樓宇的僭建物所引致或涉及公用部分的法律責任或申索，為有關樓宇業主提供保障的措施**  
[立法會CB(2)196/04-05(01)至(02)及CB(2)3065/03-04號文件]

主席歡迎民政事務局局長、民政事務總署署長、政府當局的其他代表及香港保險業聯會的主席出席會議。

為添喜大廈業主提供協助

*政府當局採取的行動*

2. 民政事務局局長表示，政府當局非常關注添喜大廈事件。自添喜大廈業主立案法團在2004年11月8日被

原訟法庭頒令清盤以來，民政事務總署一直與該大廈的業主保持密切聯絡，以便提供適當的協助。他表示，政府當局知道，要按各自所佔的業權份數分擔整筆賠償款項，部分業主在經濟上確實難以負擔。民政事務局局長又按政府當局的文件所載，向委員簡介民政事務總署對添喜大廈事件採取的跟進行動。

3. 南區民政事務專員告知委員，南區民政事務處自2004年11月8日後成立了一個專責小組，負責跟進添喜大廈事件，並設立了一條電話查詢熱線，在3天內共接獲31項由添喜大廈業主作出的查詢，而其他樓宇的業主及業主立案法團成員也透過該熱線，作出16項查詢。在2004年11月10日的業主諮詢大會上，添喜大廈的業主(尤其是長者)關注到清盤令對他們的物業資產有何影響，以及若他們沒有能力支付賠償，他們日後的住屋安排會如何。因此，他本人和他的同事一直與社會福利署和房屋署聯絡，協助該等業主尋求適當的援助。南區民政事務專員補充，南區民政事務處會與業主保持密切聯絡，在有需要時向他們提供適合的轉介服務，包括義務法律服務和法律援助服務。此外，該處亦曾與添喜大廈的物業管理公司及臨時清盤人進行磋商，以確保該大廈的日常管理維持正常。

4. 南區民政事務專員又表示，民政事務處曾接觸添喜大廈個別業主，希望了解他們實際上面對甚麼困難，並會協助該大廈的業主成立居民協會。他本人和他的同事會與業主保持密切聯絡。南區民政事務專員補充，他們會對業主的的要求或查詢作出跟進。

5. 鄭經翰議員表示，他與另一些立法會議員較早時曾與添喜大廈的業主代表會晤，發覺當中有些業主在過去10年不大知道其大廈牽涉的法律訴訟的進展，連誰是他們的代表律師也不清楚。鄭經翰議員認為，政府當局在處理添喜大廈事件上，一早便應擔當更積極的角色，向業主提供適當的協助。他相信，政府當局若有這樣做，有關業主便能清楚認識本身的法律權利，或可因此而避免招致如此龐大的法律費用。

6. 南區民政事務專員告知委員，添喜大廈的業主立案法團一直自行聘請律師為其進行訴訟，並按照其律師所提供的法律意見行事。他表示，該業主立案法團過往亦曾召開業主大會，通過與法團採取法律行動有關的一切決定，而南區民政事務處一直有向他們提供協助。他指出，添喜大廈事件涉及複雜的法律問題，因此有些業主未必能夠完全明白事件的詳細情形，這是可以理解的。

7. 王國興議員詢問，為何有報章報道添喜大廈致命意外事件的受害人，至今仍未獲得任何賠償。民政事務總署副署長告知委員，添喜大廈是在1994年8月發生這宗致命的意外事故。原訟法庭其後在1999年12月裁定，有6方(其中一方為添喜大廈業主立案法團)須負責向原告人支付賠償，而其中15%應由添喜大廈業主立案法團承擔。不過，賠償總額卻要到2001年才釐定為3,300萬元左右，包括法律費用在內。受害人的賠償事宜現正由法律援助署委派的律師處理。

8. 何俊仁議員指出，據他了解，法律援助署仍在處理有關的賠償事宜，是因為當中涉及的法律費用必須計算清楚。鑒於到現在應有部分賠償款項可以發放，他要求南區民政事務專員協助受害人申領賠償。

#### 為添喜大廈業主設立慈善基金

9. 民政事務總署副署長告知委員，上訴法庭剛於上午10時左右宣布其判決，維持原訟法庭所作的決定，就是添喜大廈業主立案法團要分擔其餘各方因破產而未支付的賠償。

10. 王國興議員表示十分同情添喜大廈的業主，因為他們很多都是年老長者。他指出，業主最不滿的是，他們已不只一次被要求支付賠償。王議員認為，要添喜大廈的業主承擔該大廈在1994年發生意外事故所帶來的無限法律責任，對他們並不公平。他要求政府當局回應業主的訴求，設立一個慈善基金，幫助他們向添喜大廈的大業主支付賠償款項。

11. 民政事務局局長回應時表示，他亦很同情該等業主的處境，但他必須以理智而務實的方式，解決他們的問題。他表示，政府當局須研究動用公帑設立慈善基金來幫助該等業主，是否恰當的做法。他又表示，業主最不滿的是，他們已支付了原先須分擔的賠償款項，但法庭還要命令他們支付更多賠償。民政事務局局長表示，政府當局會研究上訴法庭的判決，並會探討該等業主應否向終審法院提出上訴申請。

12. 民政事務局局長又表示，政府當局亦可研究採取其他做法，例如在添喜大廈業主與大業主之間作出調停，以確定賠償款項可否減少或分期支付，或協助業主作出按揭貸款安排。民政事務局局長補充，政府當局最後亦可能會考慮設立一個由社會人士捐款的慈善基金。

13. 王國興議員詢問政府當局會做些甚麼，作為向添喜大廈業主提供協助的第一步。民政事務局局長答稱，政府當局首先應會弄清楚一點，就是要該等業主承擔更大的法律責任，從法律角度而言是否有充分理據；若然，該等業主確實須支付多少賠償款項。

14. 何俊仁議員表示，鑒於添喜大廈的業主已遵照法庭在1999年作出的裁決支付了一次賠償，故此，要該等業主再次支付賠償，他亦認為有欠公平。他又表示，他曾與法律專家討論添喜大廈事件，並得悉在這次事件中，原訟法庭是根據一項以往從未援用過的法律條文作出裁決。依他之見，若該項裁決所涉及的法律觀點有任何不明確之處，政府當局應透過適當的法律途徑，理清有關的法律觀點。何俊仁議員進一步指出，添喜大廈業主立案法團一旦清盤，便不能再尋求法律援助。他建議民政事務總署與破產管理署聯絡，以期向有關業主提供所需的法律援助。民政事務總署署長回應時表示，民政事務總署已與破產管理署(即事件中的臨時清盤人)聯絡，現正採取必要的跟進行動。

15. 鄭經翰議員認為，若有關業主向終審法院提出上訴，便不應要他們再承擔任何法律費用。他指出，該等業主已支付了一次賠償，但當中很多款項卻是用來支付法律費用，包括法律援助服務的費用。民政事務局局長表示，政府當局會徵詢法律意見，然後才決定將會採取甚麼行動。

16. 何俊仁議員、鄭經翰議員及李永達議員均支持設立一個慈善基金，幫助添喜大廈業主支付賠償的建議。鄭經翰議員促請民政事務局局長率先向該基金捐款。他提出若民政事務局局長作任何捐款，他亦會向該基金捐出同一數目的款項。李議員促請政府當局盡快讓添喜大廈的業主知道當局將會採取甚麼措施來協助他們，以及何時會考慮設立慈善基金。民政事務局局長承諾，政府當局首要會考慮可向添喜大廈的業主提供甚麼協助，並會從速作出回應。

政府當局

17. 黃容根議員詢問，若添喜大廈的業主被迫遷離居所，而他們又沒有其他棲身之所，政府當局會否考慮安排該等業主遷入公屋單位。民政事務局局長回應時表示，政府當局定必竭盡所能，向業主提供他們所需的協助。應委員的要求，民政事務局局長答允盡快就政府當局對添喜大廈事件採取的跟進行動，提交進度報告。

政府當局

### 樓宇公用部分的第三者風險保險

18. 民政事務局局長表示，添喜大廈事件突顯為樓宇進行妥善管理及維修的重要性，以及業主立案法團和物業業主確有需要為樓宇的公用部分購買第三者風險保險，以便樓宇的公用部分一旦引致任何法律責任，可以有所保障。民政事務局局長指出，《2000年建築物管理(修訂)條例》對《建築物管理條例》第28條作出一項修訂，規定業主立案法團須就建築物的公用部分訂立第三者風險保險單，並須保持該保險單有效。業主立案法團如無合理辯解而不遵守該項強制性保險規定，即屬犯罪。民政事務局局長表示，自《2000年建築物管理(修訂)條例》獲得通過以來，民政事務總署一直透過香港保險業聯會與保險界積極磋商，以期定出該條例的實施細則；但目前有多項事宜，例如設定保險單的最低保額和針對僭建物的承保範圍，仍有待仔細研究。民政事務局局長補充，政府當局計劃訂明每份保險單就第三者人身傷亡所承保的最低保額，不得少於1,000萬元，有效期為12個月。

19. 民政事務局局長告知委員，大部分管理完善的樓宇均已購買第三者風險保險。政府當局主要關注的是那些欠缺妥善管理及維修的樓宇。事實上，保險公司要承保該等樓宇確有困難。民政事務局局長表示，民政事務總署會敦促該等樓宇的業主立案法團和業主加緊對樓宇進行修復或改善工程，以及清拆僭建物，以便為該等樓宇的公用部分購買第三者風險保險。

20. 民政事務局局長表示，政府當局亦關注那些沒有成立業主立案法團的樓宇，因為該等樓宇很難購得第三者風險保險。他又表示，民政事務總署會繼續就此問題與保險界磋商，並會繼續鼓勵業主成立業主立案法團。他補充，民政事務總署亦會與房屋及規劃地政局和屋宇署攜手合作，務求早日將該等樓宇的僭建物清拆。

21. 何俊仁議員提及《2000年建築物管理(修訂)條例》作出修訂的第28條，並建議律政司在香港法例中印出那些已經制定但尚未生效的條文，以及在法例中清楚述明有關條文尚未生效。他表示這樣可提醒立法會議員有哪些條文尚未生效。民政事務局局長答允向律政司轉達其建議。

政府當局

22. 林偉強議員詢問，政府當局由現在開始會採取甚麼措施，防止再次發生與添喜大廈事件類似的事件，以待作出強制性保險規定的法例條文實施。民政事務總署署長回應時表示，民政事務總署會繼續採取積極的措施，鼓勵物業業主及業主立案法團為其樓宇購買第三者

保險，以便一旦有人向他們追究責任而提出申索，可以有所保障。她表示，當局已透過為物業業主舉辦的工作坊／座談會和18個民政事務處，廣泛宣揚這個信息。

23. 譚香文議員詢問，對於那些因存在僭建物而未能購得第三者風險保險的樓宇，當局有否提供任何補救措施。民政事務總署署長表示，在添喜大廈事件發生之後，物業業主應意識到實有需要盡快清拆僭建物，以及為樓宇購買第三者風險保險。

24. 譚香文議員指出，近年舊樓的保費急升，很多物業業主均無力支付。陳健波先生表示，舊樓保費只是在“911”事件後才急升，但現在已向下調整。以一幢樓高30層而每層有8伙的大廈為例，每個單位的業主每年只須付出不足100元，便能為大廈投購一份保額為1,000萬元的保險單。

#### 設立法定機構為那些存在僭建物及／或沒有成立業主立案法團的樓宇作出保險安排

25. 鑒於保險公司不願意承保有僭建物的樓宇，何俊仁議員建議政府當局考慮設立一個法定機構，為該等樓宇及那些沒有成立業主立案法團的樓宇作出保險安排。他表示，香港出口信用保險局便是此類法定機構的其中一例。

26. 主席請陳健波先生向委員講述保險界對於為有僭建物的樓宇投保的看法。陳健波先生表示，就那些有僭建物的樓宇而言，保險界認為樓宇業主應首先安排將僭建物拆去。他解釋，保險公司不願意承保該等樓宇，是因為業界認為該等樓宇存在僭建物，肯定會對第三者構成危險。只有將僭建物拆去，而不是為樓宇投保，才能消除危險。他表示，若物業業主主動清拆僭建物，並對其樓宇進行妥善維修，他們要為樓宇購買第三者風險保險，應該沒有問題。

27. 主席詢問陳健波先生，樓宇如有僭建物，業主要遵守強制性保險規定，以及就該等僭建物所引致的法律責任申索保險賠償時，會否遇到困難。陳先生回應時表示，保險單通常載有一些條款，訂明在有關樓宇沒有違反任何政府規例的情況下，方可作出賠償。他指出，由於僭建物は非法搭建的，因此，有關業主立案法團要就該等僭建物所引致的法律責任申索保險賠償，可能會有困難。陳先生建議，物業業主應檢查其樓宇的公用部分是否有僭建物存在；若發現有僭建物，便應向保險公司清楚了解該等僭建物會否對申索賠償造成問題。

政府當局

28. 至於何俊仁議員建議設立法定機構，為那些存在僭建物或沒有成立業主立案法團的樓宇作出保險安排，陳健波先生認為，由保險界而非一個中央機構為該等樓宇推行一項保險計劃，是更可取的做法。何俊仁議員認為，保險界如不願意承保該等樓宇，便不應阻礙政府當局考慮設立法定機構的建議，因為在社會上確有需要盡快解決這個問題。民政事務局局长回應主席時表示，民政事務局先前在檢討《建築物管理條例》的過程中，未有研究設立這樣一個法定機構的構思，但政府當局會考慮有關建議。鄭經翰議員對陳先生的意見深表不滿。他指出，王國興議員建議設立的基金，與樓宇保險扯不上任何關係，因此陳先生無須擔心保險界的商業利益會受到不利影響。陳健波先生澄清，現在討論的其實是兩件事情，一是王國興議員建議設立基金，幫助添喜大廈的業主；二是何俊仁議員建議設立一個法定保險基金，為樓宇作出保險安排。陳健波先生表示，他只是在回應何俊仁議員的建議。鄭經翰議員叫陳先生不要再作澄清，並提醒陳先生，作為立法會的客人，他必須遵守立法會的《議事規則》。陳健波先生澄清，他的個人意見是，政府當局應先讓保險界為有關樓宇推行保險計劃，而不應在現階段設立一個中央機構來進行此項工作。鄭經翰議員指出，陳先生已經表明，保險界不願意承保有僭建物的樓宇。然而，鄭議員就剛才其在言語上表達了一些可能不是立法會議員應有的態度，向陳先生致歉。

#### 設立樓宇意外補償援助基金

29. 鄭家富議員表示，添喜大廈的業主立案法團已遵照法庭在1999年作出的裁決，支付了本身所須分擔的賠償款項，亦即總賠償額的15%。然而，由於事件中須負法律責任的其餘5方破產，該業主立案法團因而要承擔更大的法律責任。鄭議員建議政府當局檢討《建築物管理條例》，為業主立案法團所須承擔的法律責任設定上限。鄭家富議員又建議，政府當局亦應考慮設立一個樓宇意外補償援助基金，並按業主立案法團為樓宇購買第三者風險保險所付保費的某個百分比收集徵款，來為該基金籌集款項。鄭議員表示，若設立這個基金，當樓宇發生意外事故，以致有人向業主立案法團追究責任而提出申索，但法團所得的保險賠償額未能全數支付申索款項時，便可用該基金來填補不足之數。

30. 民政事務局局长表示，鄭家富議員建議設立的援助基金，是一個與交通意外傷亡援助基金類似的法定基金。他又表示，若社會人士認為有需要這樣做，政府



當局樂意考慮有關建議。然而，要設立擬議的援助基金，便須就此立法。

31. 鄭家富議員請陳健波先生就擬議援助基金的適當徵費率提出意見。陳健波先生同意可考慮成立一個徵費局，而擬議援助基金在運作上可以仿效肺塵埃沉着病補償基金和職業性失聰補償基金。他指出，從約10年前發生的新興大廈事件及現在的添喜大廈事件看來，業主立案法團可能要接受一個事實，就是每份保險單就第三者人身傷亡所承保的最低保額須不少於3,000萬元。陳先生亦指出，為照顧社會利益，政府當局應考慮是否須設定根據民事法申索意外賠償的款額上限。

32. 涂謹申議員認為，若政府當局願意設立法定機構，為那些存在僭建物或沒有成立業主立案法團的樓宇作出保險安排，便不大需要設立這個援助基金。他指出，由於設立援助基金要動用公帑，故此，若設立該基金，政府當局必須審慎研究其保障範圍。

33. 涂謹申議員又表示，現時民事申索額不設上限的政策，對保費肯定構成影響，當中涉及的整體社會成本亦相當龐大。他指出，民事申索額一旦設有上限，整體社會成本便可減少。為作長遠的政策考慮，涂議員要求政府當局研究下列各項互為相關的事宜：

- (a) 應否就業主立案法團須為樓宇的公用部分承擔對第三者的法律責任設定上限；
- (b) 應否設定民事申索上限；及
- (c) 應否設立鄭家富議員所建議的樓宇意外補償援助基金。

他指出，由於研究上文(a)及(b)項所提述的事宜涉及普通法原則，民政事務局應與律政司共同檢討這方面的政策。

政府當局

34. 涂謹申議員要求政府當局在大概3至6個月內，就上述事宜提交進度報告。民政事務局局長回應主席時答允定期向事務委員會匯報最新進展。他表示，政府當局會徵詢各有關政策局／部門和相關人士的意見，務求定出一個政策方向。

#### 添喜大廈事件對成立業主立案法團的影響

35. 何俊仁議員關注到，添喜大廈事件會否令物業業主不敢成立業主立案法團，尤其是當作出強制性保險

規定的法例條文生效之後。民政事務總署署長指出，業主為其樓宇而須對第三者負上的法律責任，不會因樓宇沒有成立業主立案法團而減輕。她表示，反過來說，成立業主立案法團有助樓宇的管理工作，因此民政事務總署一直採取積極的措施，鼓勵業主成立業主立案法團。她補充，政府當局亦會在《建築物管理(修訂)條例草案》中建議訂立新條文，清楚述明業主立案法團的地位和權力，以便業主立案法團有更清晰的指引可循，並能獲得更大的保障。

36. 黃容根議員建議民政事務總署加強採取措施，支援業主立案法團的工作。民政事務總署署長回應時表示，民政事務總署已在這方面採取了各項支援措施。除了設立電話熱線，供市民查詢樓宇管理事宜外，該署亦開設了4個大廈管理資源中心，每日長時間開放，就樓宇管理事宜向市民提供意見和支援服務。

#### 僭建物的清拆工程

37. 何俊仁議員指出，添喜大廈事件突顯對僭建物清拆工程作出妥善監管的重要性。他促請政府當局在這方面加強監察。民政事務總署署長指出，為進一步保障公眾安全，政府當局已採取了一些能更有效管制清拆工程的措施。她舉例說，法例規定樓宇業主須僱用合資格的承建商進行清拆工程，並須在施工時依法採取必要的安全措施。

38. 鄭經翰議員表示，由於那些有僭建物的樓宇的業主很難購得第三者風險保險，有關的業主立案法團應把僭建物的清拆工程留待屋宇署進行。鄭議員表示，這樣即使在僭建物的清拆過程中有人受傷或造成損毀，以致有人要追究責任而提出申索，業主立案法團也會得到保障。然而，涂謹申議員有不同意見。他表示，對僭建物進行清拆工程是刻不容緩的事，政府應聯同立法會呼籲所有物業業主盡早清拆其樓宇的僭建物。

39. 黃容根議員及黃定光議員促請政府當局從速清拆僭建物。他們又詢問保險界可提供甚麼協助，以加快進行有關工程。民政事務局局長表示，他曾與房屋及規劃地政局局長商討此事。他指出，政府當局已採取了積極的措施，鼓勵物業業主清拆僭建物，例如推行樓宇安全貸款計劃，為私人樓宇業主提供貸款，進行改善樓宇安全的工程。

40. 陳健波先生表示，香港保險業聯會已和屋宇署磋商，並同意作出一項安排，就是在同區的僭建物要拆

卸的時候，那些需要為清拆工程投保的業主會組織起來，集體投購第三者風險保險，而香港保險業聯會則會物色一間保險公司，為該等業主提供全盤的風險保障。陳先生指出，在該項安排下，業主所須支付的保費會較他們各自為樓宇購買第三者風險保險的保費更低。陳先生補充，保險界一直與政府當局磋商，以了解業界可提供甚麼支援，協助當局日後實施強制性保險規定。

41. 涂謹申議員表示，近年屋宇署在清拆僭建物方面做了很多工夫，並就此向物業業主提供了不少協助。他認為，民政事務總署應更大力協助業主成立業主立案法團及管理和維修樓宇。他建議當局考慮成立一個跨部門工作小組處理問題，例如研究可為物業業主提供甚麼鼓勵措施，吸引他們向樓宇安全貸款計劃提出申請。涂議員又建議，聯絡主任應該更加積極主動，直接與目標樓宇的業主接觸，游說他們成立業主立案法團。

42. 民政事務總署署長回應時表示，聯絡主任是非常重視樓宇管理工作，並完成了一些與樓宇管理有關的課程和訓練。她指出，個別業主可考慮就其樓宇的公用部分購買第三者風險保險，以保障本身的利益。然而，何俊仁議員指出，若有一名業主獨自就樓宇的公用部分購買第三者風險保險，而其他業主並無這樣做，一旦樓宇發生事故以致有人追究責任而提出申索，該名業主便要負責，而且可能會被要求支付原應由該樓宇所有其他業主分擔的申索款項。民政事務總署署長表示，最好的做法是由業主成立業主立案法團，為樓宇購買第三者風險保險。

43. 劉秀成議員詢問，在添喜大廈事件中受僱清拆僭建物的承建商，有否購買第三者風險保險。民政事務總署署長回應時表示沒有這方面的具體資料，但她相信該承建商未有這樣做。陳健波先生表示，若不是該承建商沒有購買第三者風險保險，便是其投保額不足以全數支付申索。

44. 劉秀成議員又詢問，受僱清拆僭建物的承建商是否必須購買第三者風險保險，否則不得進行清拆工程。陳健波先生表示，現時並無強制規定承建商須購買保險。他補充，該等承建商在投保方面如有任何困難，可向香港保險業聯會求助。

#### 《建築物管理(修訂)條例草案》

45. 民政事務局局長告知委員，政府當局現正計劃在2005年4月，向立法會提交《建築物管理(修訂)條例草

案》及與強制性保險規定有關的附屬法例。他表示第三者風險保險的條文，會在相關的附屬法例獲通過後即時生效。他補充，該條例草案亦會提出多項建議，以期協助業主立案法團履行管理樓宇的職責，以及為物業業主提供更大的保障。

46. 譚香文議員提及一間物業管理公司在2003年8月突然倒閉的事件，並關注到《建築物管理條例》中沒有條文訂明罰則，來處理物業管理公司經營不善的問題。

47. 民政事務總署助理署長表示，《建築物管理(修訂)條例草案》會包含一些加強管制物業管理公司的建議，訂明經理人須就管理大廈所收取的款項，開立及保留一個或多個以業主立案法團為戶名的獨立戶口，而每個戶口須為信託戶口或客戶戶口。民政事務總署助理署長又表示，政府當局亦會徵詢物業管理業界人士的意見，然後在《建築物管理條例》中加入違反擬議規定的罰則條文。

48. 譚香文議員又詢問，當局會採取甚麼措施，就有條款對業主不公平的舊公契作出補救。民政事務總署助理署長指出，公契是樓宇的發展商、經理人和首名業主所訂立的私人合約。由於政府並非締約一方，故此不宜採取立法措施對公契作出修訂。然而，《建築物管理條例》附表7載有對公契具凌駕效力的條文。民政事務總署助理署長解釋，為利便成立業主立案法團，政府當局建議在《建築物管理條例》中訂明，首屆管理委員會可由擁有業權份數合計不少於30%的業主藉決議委任，以及刪除該條例第3條中任何對公契的提述。民政事務總署助理署長表示，在作出有關修訂後，根據《建築物管理條例》第3條成立的管理委員會的組織及工作程序，應以《建築物管理條例》所載者為準，而非以公契所載者為準。

49. 主席詢問政府當局可否早些提交《建築物管理(修訂)條例草案》，或至少把當中與強制業主立案法團購買第三者風險保險有關的部分早些提交。民政事務總局局長回應時表示，政府當局需要仔細研究添喜大廈事件所引發的各項問題，但仍會設法盡快提交該條例草案。

50. 在何俊仁議員建議下，事務委員會要求政府當局在有關第三者風險保險的規例擬稿提交立法會之前，就下列事項向事務委員會作出匯報：

- (a) 鑒於添喜大廈的業主立案法團已遵照法庭在1999年作出的裁決，支付了本身所須分擔的賠償款項，亦即總賠償額的15%，現

政府當局

在因事件中其餘4名被告破產，而要該業主立案法團負責支付原應由這些被告承擔的賠償款項，從法律角度而言是否恰當；

- (b) 政府當局會採取甚麼措施，處理樓宇因存在僭建物或沒有成立業主立案法團而無法購得第三者風險保險的問題；及
- (c) 會否考慮設立法定機構，為那些存在僭建物或沒有成立業主立案法團的樓宇作出保險安排。

51. 議事完畢，會議在下午12時50分結束。

立法會秘書處  
議會事務部2  
2005年1月20日