

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)58/10-11號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/BC/2/09/2

《建築物能源效益條例草案》委員會 第十四次會議紀要

日 期：2010年9月20日(星期一)
時 間：下午2時30分
地 點：立法會大樓會議室A

出席委員：余若薇議員, SC, JP (主席)
何鍾泰議員, SBS, S.B.St.J., JP
石禮謙議員, SBS, JP
劉秀成議員, SBS, JP
甘乃威議員, MH
何秀蘭議員
陳克勤議員
陳淑莊議員

缺席委員：方剛議員, SBS, JP
李永達議員
葉國謙議員, GBS, JP

出席公職人員：環境局

首席助理秘書長(能源)
蔡敏儀女士

助理秘書長(能源)3
哈夢飛先生

機電工程署

署理助理署長／電力及能源效益
李國強先生

總工程師／能源效益B
麥家俊先生

律政司

副法律草擬專員(雙語草擬及行政)
毛錫強先生

政府律師
吳穎敏女士

應邀出席人士： 香港律師會

物業委員會成員
岑文偉先生

物業委員會成員
江玉歡女士

列席秘書：總議會秘書(1)1
余麗琮小姐

列席職員：助理法律顧問5
鄭潔儀小姐

議會秘書(1)1
鄭慶鴻先生

I. 與團體代表及政府當局舉行會議

與團體代表舉行會議

主席告知委員，地產代理監管局婉拒派代表出席會議，就條例草案發表意見。她繼而邀請香港律師會發表意見。

與政府當局舉行會議

(立法會CB(1)2840/09-10 (01)號文件) —— 因應2010年7月22日會議席上所作討論而須採取的跟進行動一覽表

立法會CB(1)2840/09-10 (02)號文件 —— 政府當局對CB(1)2840/09-10(01)號文件的回覆)

相關文件

立法會CB(3)233/09-10 號文件 —— 條例草案文本

檔號：ENB 24/26/22 (環境局於2009年12月2日發出) —— 立法會參考資料摘要

立法會CB(1)1353/09-10 (03)號文件 (就2010年3月11日的會議發出) —— 助理法律顧問於2010年3月2日致政府當局的函件

立法會CB(1)1364/09-10 (01)號文件 (就2010年3月11日的會議發出) —— 政府當局對CB(1)1353/09-10(03)號文件的回覆

立法會CB(1)1492/09-10 (03)號文件 (就2010年3月31日的會議發出) —— 助理法律顧問於2010年3月19日致政府當局的函件

立法會CB(1)1511/09-10 (01)號文件 (就2010年3月31日的會議發出) —— 政府當局對CB(1)1492/09-10(03)號文件的回覆(只載有對第2條至第15條的回覆)

立法會CB(1)1799/09-10 (01)號文件 (就2010年5月5日的會議發出) —— 政府當局對CB(1)1492/09-10(03)號文件的回覆(只載有對第25段至第49段的回覆)

立法會CB(1)1799/09-10 (02)號文件 (英文本就2010年5月5日的會議發出) (中文本就2010年5月27日的會議發出) —— 助理法律顧問於2010年5月3日致政府當局的函件

- 立法會CB(1)2048/09-10 —— 政府當局對
(02)號文件 CB(1)1799/09-10(02)
(就2010年5月27日的會議 號文件的回覆
發出)
- 立法會CB(1)2245/09-10 —— 助理法律顧問於
(03)號文件 2010年6月10日致政
(就2010年6月15日的會議 府當局的函件
發出)
- 立法會CB(1)2444/09-10 —— 政府當局對
(01)號文件 CB(1)2245/09-10(03)
(就2010年7月7日的會議 號文件的回覆
發出)
- 立法會CB(1)2609/09-10 —— 香港律師會的信件
(01)號文件 (只備英文本)
(就2010年7月22日的會議
發出)
- 立法會CB(1)2609/09-10 —— 政府當局對
(02)號文件 CB(1)2609/09-10(01)
(就2010年7月22日的會議 號文件的回覆(只備
發出) 英文本)

2. 法案委員會進行商議工作(會議過程索引載於**附件**)。

3. 法案委員會要求政府當局 ——

- (a) 考慮在條例草案中加入明訂條文，訂明任何不遵守規定的情況均不會構成政府行使其在批地文件下的重收權的理由；
- (b) 重新考慮拒絕發出佔用准許，直至證實發展者遵守遵行規定登記證明書的規定為止的建議；
- (c) 重新考慮是否需要在第10條中訂明署長發出或拒絕發出遵行規定登記證明書的期限，以及說明若署長拒絕發出遵行規定登記證明書會有何後果／出現甚麼情況；

- (d) 提供資料，述明為遵行規定表格及敦促改善通知書設立紀錄冊的建議，以及說明甚麼類別的資料會／不會納入紀錄冊。當局亦須說明可循甚麼途徑就該等紀錄冊進行查冊，以及會否向公眾徵收查冊費；
- (e) 檢討第47(2)條的草擬方式，因為該條文的效力可涵蓋所有地方，並非只限於建築物的公用地方；
- (f) 重新考慮採用先審議後訂立的程序，處理根據第43條而對附表1至4作出的修訂；及
- (g) 提供擬議委員會審議階段修正案的標明修訂事項文本。

III. 其他事項

- 4. 議事完畢，會議於下午4時30分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2010年10月14日

《建築物能源效益條例草案》委員會
第十四次會議過程

日期：2010年9月20日(星期一)

時間：下午2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
議程第I項 —— 與團體代表及政府當局舉行會議			
000001 – 000416	主席	致序辭	
000417 – 001520	岑文偉先生／ 香港律師會 (下稱"律師會")	<p>表達意見 –</p> <p>(a) 條例草案加強建築物能源效益，此立法原意值得支持；</p> <p>(b) 由於不遵守條例草案的規定或會使政府有權行使其在批地文件下的重收權，當局應考慮清楚說明違反條例草案不會導致政府收回業權，以免業權轉讓交易受到不必要的干擾；及</p> <p>(c) 當局應盡力為遵行規定表格及敦促改善通知書設立紀錄冊，利便律師／準買家確定循規情況。</p>	
001521 – 002705	主席 政府當局 岑文偉先生／ 律師會	<p>主席要求政府當局澄清以下各項 –</p> <p>(a) 不遵守遵行規定登記證明書、遵行規定表格或敦促改善通知書的規定會否影響物業的業權，因而令物業交易方面出現爭議；及</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(b) 有否途徑讓公眾可確定遵行規定表格及敦促改善通知書的循規情況。</p> <p>政府當局的回應如下－</p> <p>(a) 條例草案會有可能令須遵守遵行規定登記證明書、遵行規定表格及敦促改善通知書的規定的人士招致法律責任，但不會招致該物業的押記。因此，任何違反遵行規定登記證明書、遵行規定表格及敦促改善通知書的情況，不應被視為使該物業的業權有欠妥善，或令該物業受產權負擔限制；</p> <p>(b) 考慮律師會的意見後，機電工程署(下稱"機電署")擬為遵行規定表格及敦促改善通知書設立紀錄冊，以加強遵守條例草案的透明度。然而，為遵行規定表格設立的擬議紀錄冊或會不夠詳盡，因為該紀錄冊只載有機電署所接獲的遵行規定表格紀錄。因此，買家宜委聘註冊能源效益評核人，以確保已遵守條例草案的規定；及</p> <p>(c) 當局會審慎行事，確保擬議紀錄冊只會載述所需資料，例如處所地址、所涉及的屋宇裝備裝置的類別及發出遵行規定表格的年份等，以保障擁有人的私隱。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>律師會岑文偉先生關注到，進行物業交易後，若擁有人未有披露循規情況，買家便需要確保是否已遵守條例草案。</p>	
002706 – 003352	<p>主席 政府當局 岑文偉先生／ 律師會 助理法律顧問5</p>	<p>主席詢問，哪些條文指明須遵守遵行規定登記證明書、遵行規定表格及敦促改善通知書的規定的人士之法律責任。</p> <p>政府當局答稱，第8(3)、12(4)、12(5)、17(9)、26(5)及26(7)條已指明有關擁有人／負責人的法律責任。</p> <p>律師會岑文偉先生表示，根據《建築物條例》(第123章)發出的拆卸樓宇令是送達予有關的擁有人。然而，該等命令亦會在土地註冊處予以註冊。因此，新擁有人有責任在進行物業交易後遵守該等命令。此原則同樣適用於條例草案，除非有明訂條文說明例外情況。否則，根據條例草案，不遵守敦促改善通知書的規定會令業權有欠妥善。</p>	
003353 – 004644	<p>何秀蘭議員 主席 政府當局 岑文偉先生／ 律師會 助理法律顧問5</p>	<p>何秀蘭議員提出以下意見／問題—</p> <p>(a) 根據《建築物條例》發出的拆卸樓宇令和根據條例草案發出的遵行規定登記證明書、遵行規定表格及敦促改善通知書有何不同；</p> <p>(b) 若物業在主要裝修工程完成之前易手，應由誰人負責取得遵行規定表格；及</p>	<p>政府當局須考慮在條例草案中加入明訂條文，訂明任何不遵守規定的情況均不會構成政府行使其在批地文件下的重收權的理由。</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(c) 當局應加強宣傳工作，確保相關人士遵守遵行規定表格及敦促改善通知書的規定。</p> <p>政府當局的回應如下－</p> <p>(a) 與根據《建築物條例》發出的拆卸樓宇令不同，遵行規定登記證明書、遵行規定表格及敦促改善通知書不會在土地註冊處予以註冊。遵行規定登記證明書、遵行規定表格及敦促改善通知書的規定只會令有關人士承擔法律責任；</p> <p>(b) 就第17條提出的委員會審議階段修正案(下稱"修正案")規定，截至主要裝修工程完成時，負責人或擁有人須取得遵行規定表格；及</p> <p>(c) 若物業在工程完成之前易手，繼後的擁有人須在工程完成時取得遵行規定表格，因為繼後的擁有人在接手物業之後，可更改仍在進行的工程的範圍。</p> <p>助理法律顧問5的意見如下－</p> <p>(a) 根據《建築物條例》，若擁有人未有遵從命令拆卸或改建違例搭建物，建築事務監督可進行拆卸或改建工程，並向擁有人發出押記令，追討有關費用。條例草案沒有類似條文；及</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(b) 在一些先例中，法庭裁定訴訟風險有可能影響物業的業權。</p> <p>討論加入明訂條文是否可行，以訂明不遵守條例草案的情況不會令政府有權重收有關土地。</p> <p>政府當局回應時表示，批地文件載有條款，規定承批人須遵守不時施行於香港的一切現行法律和規例，這種做法相當普遍。任何偏離這種做法的情況須充分徵詢有關政策局及部門的意見。</p>	
004645 – 005313	主席 政府當局 岑文偉先生／ 律師會	<p>討論是否需要推行措施，在發展者未有取得遵行規定登記證明書時保障個別擁有人。</p> <p>律師會岑文偉先生認為，當局應考慮拒絕發出佔用准許或要求發展者提供保證金，直至證實發展者遵守遵行規定登記證明書的規定為止。</p> <p>主席表示，法案委員會亦曾建議拒絕發出佔用准許，政府當局為此提出修正案，在第8(3)條加入因延誤取得遵行規定登記證明書而招致的每日罰款，以及在第12條述明持有遵行規定登記證明書的建築物擁有人的法律責任。</p> <p>政府當局回應時表示，擬議修正案旨在一方面遏止發展者延誤取得遵行規定登記證明書，另一方面則保障個別擁有人。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
005314 – 005739	岑文偉先生／ 律師會 政府當局 主席 何秀蘭議員	<p>政府當局回應律師會岑文偉先生提出的問題時證實，為遵行規定表格及敦促改善通知書設立的擬議紀錄冊會上載至機電署的網頁，供公眾查閱。</p> <p>主席及何秀蘭議員要求當局提供文件，說明甚麼類別的資料會／不會納入紀錄冊、可循甚麼途徑就該等紀錄冊進行查冊，以及徵收多少相關費用。</p>	<p>政府當局須－</p> <p>(a) 提供資料，述明為遵行規定表格及敦促改善通知書設立的擬議紀錄冊，以及說明甚麼類別的資料會／不會納入紀錄冊；及</p> <p>(b) 說明可循甚麼途徑就該等紀錄冊進行查冊，以及會否向公眾徵收查冊費。</p>
005740 – 011603	主席 政府當局	政府當局解釋其對委員在2010年7月22日會議席上所提關注事項的回覆(立法會CB(1)2840/09-10(02)號文件)。	
011604 – 013839	劉秀成議員 政府當局 主席	<p>劉秀成議員認為，應訂明署長發出或拒絕發出遵行規定登記證明書的期限。</p> <p>政府當局的回應如下－</p> <p>(a) 鑒於每宗個案的複雜程度各有不同，可能不適宜在條例草案中訂明期限；</p> <p>(b) 機電署會訂定服務承諾，列出不同服務類別的目標回應時間；及</p>	<p>政府當局須－</p> <p>(a) 重新考慮是否需要在第10條中訂明署長發出或拒絕發出遵行規定登記證明書的期限；</p> <p>(b) 說明若署長拒絕發出遵行規定登記</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(c) 若就申請遵行規定登記證明書提供資料方面有所延誤，機電署可發出敦促改善通知書，要求發展者在指定期限內提供所需資料。</p> <p>政府當局回應主席的提問時證實，第12條的規定只適用於已獲發出遵行規定登記證明書的建築物，而敦促改善通知書則不會發給繼後的擁有人。</p> <p>鑒於批地文件載有條款，規定承批人須遵守所有現行法例，主席及劉秀成議員均認為，政府當局應重新考慮拒絕發出佔用准許，直至證實發展者遵守遵行規定登記證明書的規定為止的建議。</p>	<p>證明書會有何後果／出現甚麼情況；及</p> <p>(c) 重新考慮拒絕發出佔用准許，直至證實發展者遵守遵行規定登記證明書的規定為止的建議。</p>
013840 – 014420	主席 政府當局 劉秀成議員 甘乃威議員	主席、劉秀成議員及甘乃威議員均認為，先審議後訂立的程序應適用於附表1至4的修訂，因為該等修訂與條例草案的涵蓋範圍有關。	政府當局須重新考慮採用先審議後訂立的程序，處理根據第43條而對附表1至4作出的修訂。
014421 – 014446	主席 政府當局	繼續逐一審議條文 第44條 – 限期可在屆滿後延長	
014447 – 014507	主席 政府當局	第45條 – 署長可轉授權力	
014508 – 014534	主席 政府當局	第46條 – 署長可指明表格	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
014535 - 015354	主席 政府當局	第47條－通知或通知書的發出等 主席詢問第47(2)條是否只適用於建築物的公用地方。 政府當局回應時表示，會在下次會議提供進一步資料。	政府當局須檢討第47(2)條的草擬方式，因為該條文的效力可涵蓋所有地方，並非只限於建築物的公用地方。
015355 - 015515	主席 政府當局	第48條－禁止虛假資料等	
015516 - 015906	主席 政府當局	第49條－關乎註冊能源效益評核人的罪行 主席關注第49(4)條的罰則是否恰當。 政府當局回應時表示，已參考能源效益(產品標籤)條例(第598章)第21條及《建築師註冊條例》(第408章)第31條。	
015907 - 020001	主席 助理法律顧問5 政府當局	主席要求當局提供擬議修正案的標明修訂事項文本。	政府當局須提供擬議修正案的標明修訂事項文本。
020002 - 020010	主席	下次會議日期。	

立法會秘書處
議會事務部1
2010年10月14日