

《建築物能源效益條例草案》

當局對香港律師會二零一零年四月二十七日意見書的回應

引言

香港律師會（「律師會」）在二零一零年四月二十七日致函《建築物能源效益條例草案》（「《草案》」）委員會。本文件列出當局對律師會意見書的回應。

不遵從《草案》的民事後果

2. 律師會認為政府應仔細考慮以立法清楚說明不遵從《草案》而招致的法律責任，即使有關法律責任須受訂立合約各方明確的異議規限。律師會關注《建築物能源效益條例》（「《條例》」）生效後，或會導致更多物業交易的爭議和訴訟。

3. 《草案》為不遵從法例規定另訂罰則，而當局亦認為根據現行的合約法處理有關民事申索較為恰當。把民事後果列入法例確實並不常見。因此，《草案》並無條文訂定違法行為的民事後果。買方或租客針對賣方或業主的違法行為的補救方法，須在買賣合約或租約中訂明，並須根據合約法判定。

遵行規定登記證明書、遵行規定表格和敦促改善通知書的紀錄以及繼後擁有人和負責人的責任

4. 律師會認為《草案》沒有清晰指出代表有利害關係的人士（interested party）的律師如何確定《條例》是否已獲遵從。律師會亦詢問某建築物的繼後擁有人和負責人的責任為何。

遵行規定登記證明書

5. 對條例生效後建築物而言，發展者須根據《草案》第 8 和 9 條規定，聲明所有由其提供的屋宇裝備裝置均按照指明的標準及規定設計、安裝及完成。倘發展者已適當遵從第 8 和 9 條的規定，則機電工程署署長（「署長」）必須向其發出遵行規定登記證明書，否則署長可根據《草案》第 10 條

拒絕發出遵行規定登記證明書。根據《草案》第 11 條，署長必須備存獲發遵行規定登記證明書的建築物紀錄冊。

6. 《草案》第 11(3)條訂明署長必須讓公眾人士查閱獲發遵行規定登記證明書的建築物紀錄冊。紀錄冊會上載於機電工程署網頁，供公眾查閱。機電工程署總辦事處亦會備存紀錄冊的副本供市民查閱。有利害關係的人士或其法律代表可查閱紀錄冊，以確定某建築物是否獲發遵行規定登記證明書。

7. 發展者有責任根據《草案》第 8 和 9 條作出聲明。如先前的發展者未有根據《草案》第 8 和 9 條作出聲明，繼後的發展者如購下整個發展計劃，則有責任確保遵從第 8 和 9 條的規定。倘若發展者未能獲發遵行規定登記證明書，我們不建議將有關的責任轉嫁予建築物擁有人。這是因為領取遵行規定登記證明書的法律責任在於發展者。我們相信這樣的情況將不常見，因為對於發展者來說，相對起建築物的總體建築成本，遵行法例有關要求的成本頗低。再者，加強了的罰則（法案委員會建議加入每日罰款）亦已提高了阻嚇力。即使如此，我們建議有利害關係的人士應盡量確保某建築物已獲發遵行規定登記證明書，然後才購買該建築物或其任何單位。

遵行規定表格

8. 根據第 17(1)和 17(2)條，倘建築物任何服務某單位或公用地方的中央屋宇裝置或屋宇裝備裝置進行主要裝修工程，其擁有人或負責人須在工程完成後兩個月內取得遵行規定表格。根據第 18(4)和 18(5)條，倘註冊能源效益評核人檢查後證實有關裝置符合指明的標準和規定，他須發出遵行規定表格和把表格副本送交署長及有關建築物的物業管理公司（如沒有物業管理公司，則送交有關擁有人）。根據第 19(1)和 19(2)條，有關擁有人或負責人亦可向署長申請有關建築物單位或公用地方的遵行規定表格的文本的複本。

9. 因此，在購買物業前，有利害關係的人士或其法律代表應要求現時擁有人或負責人出示適用的遵行規定表格副本。我們認為備存一個遵行規定表格的紀錄冊並不可取，因

爲一

- (a) 一份遵行規定表格的適用性會隨着時間改變。若某些屋宇裝備裝置已被更換，多年前發出的適用於有關裝置的遵行規定表格將不再適用。因此，我們認爲物業的最後擁有人／負責人最能夠指出哪張遵行規定表格仍然適用；
- (b) 我們須考慮有關資料的保密性。因此，我們在《草案》的第 19 條建議只有擁有人／負責人才可向署長申請遵行規定表格的文本的複本。

敦促改善通知書

10. 《草案》第 26(6)條訂明倘署長已向發展者、擁有人或負責人（「前者」）發出敦促改善通知書，但在敦促改善通知書指明的限期屆滿前以及任何有關的違反獲糾正前，另一人取代前者成爲發展者、擁有人或負責人，則前者必須在該轉換之後的七日內通知署長，而發給前者的敦促改善通知書即失效。前者倘無合理理由而未能把轉變通知署長，即屬犯罪。

11. 因此，任何有利害關係的人士在考慮進行任何交易時，其本人或其法律代表務應向現時擁有人或負責人查詢有否獲發敦促改善通知書。不過，由於繼後擁有人或負責人在遷入物業後可能更換有關的裝置，在任何情況下，根據第 26(6)(b)條，發給前者的敦促改善通知書將不會適用於繼後擁有人或負責人。

12. 我們已通知律師會，可能需要在物業的買賣合約或租約中加入合適的條款，註明有關的建築物或處所提供的屋宇裝備裝置是否符合指明標準及規定，及爲使有關裝置繼續符合規定的保養責任。若繼後擁有人或負責人擬使用現有的屋宇裝備裝置，而就該等裝置而言署長已發出敦促改善通知書，則它們應被提升或更換，以符合指明的標準及規定。正如上文第 3 段所述，《草案》並無條文訂定違法行爲的民事後果。買方或租客針對賣方或業主的違法行爲的補救方法，須在買賣合約或租約中訂明，並須根據合約法判定。爲廣泛宣傳和把最新的變更通知法律執業者，我們期待律師會的支

持和協助，把有關資料知會其會員，以便在日後的物業轉易中執行。

新擁有人及負責人的責任

13. 根據《草案》第 10(1)條，若建築物的發展者已就某建築物呈交次階段聲明，署長須就該建築物向該發展者發出遵行規定登記證明書。根據《草案》第 9(2)(a)條，上述的次階段聲明應涵蓋在作出聲明之時或之前由發展者在有關建築物內提供的所有屋宇裝備裝置，而該等裝置均已按照指明標準及規定設計、裝設及完成。因此，就發展者為個別單位提供的屋宇裝備裝置而言，該等裝置亦應當已獲核證，表明它們符合按照《草案》所載的標準及規定。

14. 條例生效後建築物的單位負責人（可能包括擁有人）須遵守第 12(3)條。該條指明有關的負責人須確保—

- (a) 服務該單位的屋宇裝備裝置（並非該建築物內的中央屋宇裝備裝置者），符合並被維持在不低於就該建築物發出的首份遵行規定登記證明書中採用的標準；及
- (b) （如遵行規定表格已就服務該單位的任何屋宇裝備裝置發出）該裝置被維持在不低於就該裝置發出的最新的遵行規定表格中採用的標準。

15. 換言之，單位的負責人無需確定遵行規定登記證明書是否涵蓋某項服務其單位的屋宇裝備裝置，而只需根據《草案》第 12(3)條的規定，維持有關單位內的所有屋宇裝備裝置至某一標準。單位的負責人亦可參考第 11 條下備存，已獲發遵行規定登記證明書的建築物紀錄冊，以確定其須遵行的標準（即《守則》的版本）。另外，《草案》第 13 條訂明遵行規定登記證明書的續期事宜。有關續期只涉及遵行規定登記證明書涵蓋的中央屋宇裝備裝置，而不包括個別單位內的屋宇裝備裝置。

16. 若個別單位的負責人擬使用其上任負責人在該單位內遺留的現有屋宇裝備裝置，新負責人須確保有關裝置符合《草案》第 12(3)條的規定。因此，一個較可取的做法是由新的負責人尋求註冊能源效益評核人的意見，以確保能滿足

上述的規定。署長會備存一份註冊能源效益評核人的紀錄冊，這些資料亦會上載於機電工程署網頁。政府亦會在《條例》生效後加強有關新規定的公眾教育。

17. 當局倘發現違反《條例》的情況，可向新擁有人或負責人發出敦促改善通知書，而有關裝置須予改善或更換以達到指明標準及規定。

免責辯護

18. 縱有上文的規定，《草案》第 50 條訂明可以以「已作出應有的努力」作為免責辯護。某人倘能證明他已採取一切合理的步驟和作出一切應有的努力避免犯罪，則他可以此作為法定的辯護理由。因此，當有利害關係的人士在進行交易前，應盡一切可能向現時的發展者、擁有人或負責人查詢和澄清有關資料。另一方面，為確定某屋宇裝備裝置是否符合有關的遵行規定登記證明書或遵行規定表格（如已發出）的標準，有利害關係的人士應向註冊能源效益評核人尋求專業意見。

不會針對物業將通知書註冊

19. 律師會亦提出當建築物因有違例構築物而遭發出命令，則該令會被註冊於土地註冊處。我們認為根據《建築物條例》針對某物業將政府發出的命令予以註冊的情況，通常是與安全有關。《草案》是關於能源效益，屬不同性質。因此，我們不建議就根據《條例》發出的遵行規定表格或改善通知書引入同樣的註冊安排。

與批地文件有關的問題

20. 律師會認為，《草案》應訂明不遵行《條例》不會使政府有權行使其在批地文件下的重收權。

21. 雖然日後的批地文件不大可能載有明確的規定，要求獲批地的人須遵行《條例》的規定。但必須留意，倘某批地文件載有條款，規定獲批地的人須遵行不時施行於香港的一切現行法律和規例，而違反該批地文件任何條款將使政府有權行使重收權，則不遵行《草案》將使政府有權行使其合約

權利，重收有關土地。獲批地的人的責任是確保遵行不時施行於香港的一切現行法律和規例。

22. 然而，凡重收註冊摘要已在土地註冊處註冊，則前擁有人可按照《政府土地權（重收及轉歸補救）條例》(第 126 章)第 8 條，考慮向行政長官提出呈請，及／或向原訟法庭申請就重收給予寬免。

上訴委員會成員

23. 律師會認為，根據《草案》組成的建築物能源效益上訴委員會（「上訴委員會」）應包括法律專業代表，因為有關上訴很可能涉及法律問題。

24. 第 34 條就建築物能源效益上訴委員會（「上訴委員會」）的成員委任作出規定。第 35 條規定，上訴委員會須從上訴委員會中委出成員組成。根據《草案》第 37(3)條，上訴委員會可聘用任何大律師或律師就關乎上訴的任何事宜提供意見。另一方面，根據第 37(2)條，上訴人和署長均可由大律師或律師代表出席。因此，我們認為無需委任法律專業人員加入上訴委員會或上訴委員會。

與「主要裝修工程」有關的「樓面面積」提述

25. 《草案》附表 3 界定何謂「主要裝修工程」。凡涉及《守則》所指明的屋宇裝備裝置的工程，而該項工程在訂明建築物的某部分進行，涵蓋樓面面積或總樓面面積不少於 500 平方米，均會被列為「主要裝修工程」。律師會認為，《草案》應列明樓面面積的計算方法。

26. 一如其他為施行《草案》而定的技術細節，我們會在按《草案》第 40 條發出或核准的《守則》內就樓面面積訂明特定的計算方式。我們已諮詢業界，而業界亦熟悉有關的計算方法。我們會在《守則》提供清晰的定義，並制訂指引及利用圖示和例子等闡明樓面面積的量度方法。

環境局

機電工程署

二零一零年五月