香港特別行政區政府
The Government of the Hong Kong Special Administration Region

發展局
香港花園道
美利大廈九樓

Development Bureau
9/F, Murray Building
Garden Road, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. DEVB(PL-CR) 2/15-08
來函檔號 Your Ref. CB/1/BC/4/09

電話 Tel.: 2848 6007
傳真 Fax.: 2899 2916

中環昃臣道八號
立法會大樓
法案委員會秘書
林秉文先生

林先生：

《2010 年建築物（修訂）條例草案》
當局就跟進事項的回應

爲回應議員在《2010 年建築物（修訂）條例草案》（《條例草案》）的法案委員會於 2010 年 10 月 25 日的會議上的討論，我們就議員曾經提出查詢的事宜提供進一步資料如下。

<u>拒絕分攤工程費用</u>

《條例草案》第 25(4)條中擬議第 39B(1)(c)條，就業主如獲業主立案法團（法團）通知，一項通知已根據擬議第 30B(3)、(5)或(6)或 30C(3)條送達該法團，而無合理辯解拒絕分擔爲遵從該通知所需的檢驗或修葺工程的費用，訂定刑事懲罰。在上述法案委員會會議上，議員對此提出關注。

建議的背景

在 2003 年及 2005 年的兩階段公眾諮詢期間，不少回應者提出關注，指雖然有多項財政支援計劃，部分業主仍拒絕分擔修葺及保養工程的費用，妨礙法團在樓宇公用部分進行所需工程及遵從法定命令。雖然法團可向這些業主提出民事訴

訟，法律程序的費用可能高昂，所需時間亦可能很長。公眾因此支持應向不合作的業主施加適當的懲罰。基於這個背景，我們在《條例草案》中建議，如業主無合理辯解拒絕分擔法團爲遵從強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下送達的法定通知而進行的工程的費用，向該業主施加刑事懲罰。

「所需工程」

我們認同議員的意見，強制驗樓計劃及強制驗窗計劃所需的工程應清晰列明，並需與法團欲與強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下所需的基本檢驗及修葺工程同時進行的額外工程分開列出。我們的原意，一直是強制驗樓計劃及強制驗窗計劃只會要求足以使樓宇變得安全的最基本修葺工程。在附屬法例中，我們計劃訂明這些修葺工程應使樓宇回復至樓宇建造時的法定標準（或其後法例要求提升的標準，例如《消防安全（建築物）條例》（第 572 章）下提升耐火建造的標準）（實際用詞在草擬中）。這會爲修葺建議書的制訂提供清晰的基礎。有關技術細節會於作業守則及作業備考中進一步訂明，而屋宇署會透過這些守則及備考提供指引，如客戶（即法團或共同業主）要求進行額外工程，註冊檢驗人員應在修葺建議書外分列該等法例要求以外的工程，供客戶參考。

屋宇署會抽查檢驗報告以確保其合符有關規定。作爲額外保障措施，進行檢驗的註冊檢驗人員不得擔任爲同一幢樓宇進行修葺的承建商，法團／業主亦可委聘不同註冊檢驗人員進行檢驗及監督修葺。這有助防止註冊檢驗人員建議無需要的修葺工程。香港測量師學會答應協助公布參考價目表，以供業主參考。業主亦可向香港房屋協會及市區重建局徵詢意見，特別是如果他們同時向兩個機構申請財政支援。事實上，在政府和兩個機構合作推行的樓宇更新大行動（更新行動）中，我們獲得寶貴經驗。例如，我們與廉政公署保持緊密聯繫，向法團、顧問及承建商發出指引，爲更新行動訂定甄選和管理顧問和承建商的規定及適當程序、反圍標的注意事項，以及參與更新行動的維修工程各方的角色及責任詳情。我們會與法團及業主分享更新行動的經驗。

法團的財政資源

議員亦建議，如部分業主拒絕分擔所需修葺工程的費用，政府應考慮向法團墊支差額，使工程得以展開，然後向有關業主追討費用。這建議與早前賦權法團代業主向政府貸款以爲遵從法定命令而進行修葺工程的建議相似，該建議曾於當時《2005 年建築物管理（修訂）條例草案》的法案委員會討論。持份者，包括法團組織，向當時法案委員會提交文件，對建議表示強烈保留。專業團體亦對建議的可行性提出關注。而最重要的是，建議會帶來人權方面的關注，亦可能受到憲制挑戰，因爲有關業主會被迫成爲借款人，而如果他們要提出反對，就必須訴諸法院，別無選擇。另一個實際問題是，爲確保善用公用資源，政府貸款必須要有抵押（例如就其物業的業權記錄簽立法定押記），但如沒有業主合作提供所需資料和文件，這便沒法做到。當時法案委員會接納不實行有關建議。

個別業主如在財政上對應付修葺工程的費用有困難，可申請由屋宇署管理的改善樓宇安全綜合貸款計劃下的貸款，最高可達 100 萬元。合資格的長者自住業主亦可申請長者維修自住物業津貼計劃下最高 4 萬元的津貼。如小部分業主拒絕分擔費用，法團可決定先進行修葺工程，然後透過民事訴訟向不合作的業主追討。作爲最後手段，爲保障公眾安全，屋宇署會考慮代法團／共同業主進行檢驗及修葺工程，在稍後向他們追討費用。屋宇署一般會根據公契分攤各業主的費用。如業主沒有支付他們需分攤的有關費用，屋宇署會針對有關業主的業權註冊押記。

<u>分間房間</u>

在上述法案委員會會議上，議員要求當局解釋會否及如何在《條例草案》中要求註冊檢驗人員向建築事務監督（監督）報告在強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下進行檢驗期間發現分間房間的跡象。

分間房間的跡象可出現在個別單位內或樓宇的公用部分或外牆上。在 2003 年及 2005 年的兩階段公眾諮詢中，我們達致的社會共識是強制驗樓計劃以致註冊檢驗人員的法

定職責及責任應集中在公用部分。否則，在強制驗樓計劃下獲委聘的註冊檢驗人員須檢驗樓宇內的每個單位，因而大幅增加遵從該計劃的成本和時間，偏離計劃的原來目標。這有違公眾諮詢達致的共識。註冊檢驗人員並非公職人員，沒有法定權力進入私人處所，因此要求註冊檢驗人員進入並向屋宇署報告個別分間房間亦不適當。正如我們早前的回覆（文件編號 CB(1)1417/09-10(02)）中解釋，要求在強制驗樓計劃下對每個個別單位的內部進行檢驗會爲業主帶來嚴重不便及實際困難。由於個別單位屬私人處所，未必所有業主均願意讓獲委聘進行訂明檢驗的註冊檢驗人員進入。我們認爲應由法定機構（即監督）檢驗個別單位並採取所需跟進行動。

實際上，如分間房間構成樓宇結構危險，有關跡象一般可於公用部分或外牆上發現。樓宇專業人員及業界均認同這個觀點。註冊檢驗人員如在公用部分或外牆上發現有結構損壞跡象及其他表徵，顯示分間房間已影響樓宇結構部件，須在檢驗報告中或在緊急情況下即時向監督報告。我們相信這個安排能讓我們能發現大多數存在嚴重分間房間的樓宇。正如我們在加強本港樓宇安全的新一系列措施中承諾，屋宇署會加強巡查分間房間，並在收到註冊檢驗人員的報告後迅速採取跟進行動。在註冊檢驗人員的法定職責以外，我們會在作業守則中訂明，註冊檢驗人員如發現分間房間的進一步可疑跡象（例如出現多個單位門口或門鐘），亦應通知監督跟進。我們相信我們的建議已取得適當平衡，並能有效地在強制驗樓計劃下處理分間房間的問題。

發展局局長

（連庭欣 代行）

2010 年 11 月 8 日

副本送： 屋宇署副署長
律政司法律草擬專員