

立法會

Legislative Council

立法會CB(2)2052/14-15號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔號：CB2/BC/7/13

《物業管理服務條例草案》委員會 第十三次會議紀要

日期：2015年6月29日(星期一)
時間：上午10時45分
地點：立法會綜合大樓會議室2B

出席委員：謝偉銓議員, BBS (主席)
胡志偉議員, MH (副主席)
涂謹申議員
石禮謙議員, GBS, JP
王國興議員, BBS, MH
何秀蘭議員, JP
李慧琼議員, JP
陳健波議員, BBS, JP
張國柱議員
葉國謙議員, GBS, JP
謝偉俊議員, JP
梁家傑議員, SC
毛孟靜議員
何俊賢議員
易志明議員
梁志祥議員, BBS, MH, JP
麥美娟議員, JP
鍾樹根議員, BBS, MH, JP

缺席委員：郭偉强議員

出席公職人員： 議程第I項

民政事務總署助理署長(4)
郭偉勳先生, JP

民政事務總署高級政務主任(4)
黃文忠先生

律政司高級助理法律草擬專員
林少忠先生

律政司政府律師
卓芷穎女士

列席秘書 : 總議會秘書(2)2
梁淑貞女士

列席職員 : 助理法律顧問8
易永健先生

助理法律顧問5
鄭喬丰女士

高級議會秘書(2)6
蘇淑筠小姐

議會事務助理(2)2
張毅敏小姐

經辦人／部門

I. 與政府當局舉行會議

(立法會 CB(2)1788/14-15(01) 及 (02) 、
CB(3)583/13-14、CB(2)1761/13-14(02)至(04)、
CB(2)2014/13-14(01)、CB(2)2189/13-14(01)、
CB(2)22/14-15(03) 及 (04)、CB(2)82/14-15(02)
和CB(2)191/14-15(03)號文件)

法案委員會進行商議工作(會議過程索引
載於**附件A**)。

2. 法案委員會聽取政府當局簡介其對委員在2015年6月8日法案委員會會議席上所提事項作出的回應(立法會CB(2)1788/14-15(01)及(02)號文件)。

3. 法案委員會察悉，因應委員在2015年6月8日會議席上表達的意見，政府當局會考慮對《物業管理服務條例草案》(下稱"條例草案")附表3動議委員會審議階段修正案(下稱"修正案")，詳情如下——

- (a) 對於附表3第3條，當局會參考其他法例(包括《精神健康條例》(第136章))，以更合適的措詞取代"薪酬"一詞；及
- (b) 對於附表3第6條，當局會修訂該條文，訂明物業管理業監管局(下稱"監管局")主席若暫時不在香港，他可視乎實際情況，決定是否需要於相關期間安排副主席暫代他署理主席的職能。

4. 法案委員會繼續逐項審議條例草案(立法會CB(3)583/13-14號文件)的條文，並完成審議附表3第23條、條例草案第49至60條(第8部)、條例草案第61至65條(第9部)，以及附表4第1至4條。

5. 政府當局回應法案委員會法律顧問的觀察所得／查詢時表示，當局會考慮對條例草案動議下述修正案——

- (a) 關於附表3第23(1)條，考慮將"disciplinary matters"的中文對應文本修訂為"紀律事宜"，以避免附表3擬議第23(1)條的中文本與條例草案第5部的標題出現不一致的情況；及
- (b) 修訂附表4，訂明監管局根據第5部獲賦予的紀律制裁權力及條例草案第61條所訂的免責辯護，亦適用於臨時物業管理人牌照的持有人。

政府當局須作出的跟進行動

- 政府當局
6. 法案委員會要求政府當局就委員及法案委員會法律顧問提出的事項(載於**附件B**)提供書面回應。

II. 其他事項

下次會議日期

7. 主席提醒委員，法案委員會將於2015年7月6日(星期一)下午4時30分舉行下次會議，繼續逐項審議條例草案的條文。
8. 議事完畢，會議於下午12時42分結束。

立法會秘書處
議會事務部2
2015年8月27日

**《物業管理服務條例草案》委員會
第十三次會議過程**

日期： 2015年6月29日(星期一)
時間： 上午10時45分
地點： 立法會綜合大樓會議室2B

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
000708 - 000759	主席	主席致開會辭。	
<i>2015年6月8日上次會議的續議事項</i>			
000800 - 001535	主席 政府當局	<p>政府當局簡介其對委員在2015年6月8日法案委員會會議席上所提事項作出的回應(立法會CB(2)1788/14-15(01)及(02)號文件)。</p> <p>法案委員會察悉，因應委員在2015年6月8日會議席上表達的意見，政府當局會考慮對《物業管理服務條例草案》(下稱"條例草案")附表3動議委員會審議階段修正案(下稱"修正案")，詳情如下——</p> <p>(a)對於附表3第3條，當局會參考其他法例(包括《精神健康條例》(第136章))，以更合適的措詞取代"薪酬"一詞；及</p> <p>(b)對於附表3第6條，當局會修訂該條文，訂明物業管理業監管局(下稱"監管局")主席若暫時不在香港，他可視乎實際情況，決定是否需要在相關期間安排副主席暫代他署理主席的職能。</p>	
001536 - 002419	主席 毛孟靜議員 政府當局 葉國謙議員	毛孟靜議員詢問當局為何不接納委員的下述建議：設立資料庫以備存監管局、紀律委員會或上訴審裁小組所聆訊個案的裁決紀錄，並提供該等紀錄予公眾查閱。政府當局重申其於立法會CB(2)1788/14-15(02)號文件第13至15段所作出的解釋，並表示會將有關建議轉交監管局考慮。	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>政府當局回應毛孟靜議員進一步的詢問時表示，現時並無法例規定物業管理公司必須註冊。因此，政府當局並無備存大型、中型及小型物業管理公司與物業發展商之間有何直接或間接關係的資料。</p> <p>主席扼述委員在上次會議席上就設立個案裁決紀錄資料庫的建議提出的主要關注。政府當局闡明監管局的周年報告及物業管理公司和物業管理人的登記冊須具體包含哪些資料，而所有周年報告及登記冊均會免費提供予公眾查閱。</p>	
逐項審議條例草案的條文			
002420 - 003619	主席 政府當局 葉國謙議員 助理法律顧問8 毛孟靜議員	<p>法案委員會以藍紙條例草案(立法會CB(3)583/13-14號文件)作為輔助，繼續逐項審議條例草案的條文。</p> <p><u>條例草案附表3</u></p> <p><i>第23條 —— 監管局可設立委員會</i></p> <p>政府當局回覆葉國謙議員的查詢時表示，附表3擬議第23(6)條訂明委員會的主席須為監管局成員。</p> <p>政府當局回應法案委員會法律顧問對附表3擬議第23(1)條的觀察所得時表示，當局會考慮將"disciplinary matters"的中文對應文本修訂為"紀律事宜"，以避免附表3擬議第23(1)條的中文本與條例草案第5部的標題出現不一致的情況。</p> <p>關於附表3擬議第23(9)條，法案委員會法律顧問建議應對條例草案提出修訂，以規定附表3第23(9)條亦不得抵觸條例草案第46條。條例草案第46條旨在規管監管局轄下委員會成員在會議上披露利害關係及該等會議有關委員會成員披露利害關係的程序。</p>	<p>政府當局須考慮是項建議及向法案委員會匯報(請參閱附件B第1段)</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>政府當局回應葉國謙議員及毛孟靜議員就監管局會議主席的投票權所提出的查詢時表示，一如附表3第11(2)條所規定，主持監管局轄下委員會會議的成員有權投普通票，如支持及反對某動議的票數均等，則該成員亦有權投決定票。投決定票時，主持會議的成員可按其本身意願投票。</p> <p>政府當局回應毛孟靜議員較早前在會議席上所提出的另一項詢問時表示，監管局並非政府部門，因此，提供正式架構讓市民獲取各政府部門持有的資料的《公開資料守則》將不會適用於監管局。</p>	
003620 - 003902	主席 政府當局	<p><u>條例草案第8部 —— 徵款</u></p> <p><i>第49條 —— 第8部的釋義</i></p> <p><i>第50條 —— 第8部的適用範圍</i></p> <p><i>第51條 —— 徵款適用文書</i></p>	
003903 - 004522	主席 政府當局 副主席 助理法律顧問8	<p><i>第52條 —— 繳付徵款</i></p> <p>副主席詢問，若透過轉讓公司股份令該公司所持有的物業的擁有權出現變動，當局會否就該情況收取徵款。政府當局回應時表示，當局會就《印花稅條例》(第117章)附表1第1(1)類所訂可予徵收印花稅的每宗售賣轉易契徵收定額徵款。在徵款適用文書下的承讓人將有法律責任繳付就該文書而須繳付的徵款。</p> <p>法案委員會法律顧問表示，根據條例草案第51(1)條及《印花稅條例》附表1第1(1)類，如某項文書的標的物涉及座落香港的不動產，該文書即會符合有關徵款適用文書的描述。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
004523 - 004718	主席 政府當局 葉國謙議員	<p><i>第53條 —— 收取徵款</i></p> <p>政府當局回應葉國謙議員的詢問時表示，收取徵款的安排與徵收印花稅的安排非常類似，而稅務局轄下印花稅署會在售賣轉易契呈交稅務局加蓋印花時，代監管局收取徵款。條例草案第53(1)(b)條是一項賦權條文，讓稅務局得以代監管局收取徵款。</p>	
004719 - 005618	主席 政府當局 副主席 助理法律顧問8	<p><i>第54條 —— 收取和傳送徵款的協議</i></p> <p>副主席詢問監管局與印花稅署署長(下稱"署長")擬訂立的協議會包括甚麼內容。政府當局就此作出回應，表示有關協議會就收取和傳送徵款訂明行政安排的詳情。</p> <p>政府當局回應副主席／法案委員會法律顧問的詢問時表示，條例草案第54條是一項賦權條文，旨在讓監管局與署長可訂立協議，就收取和傳送徵款詳細訂明雙方的義務及法律責任。監管局與署長會討論是否需要訂立協議及協議的詳情。</p>	
005619 - 010708	主席 政府當局 葉國謙議員 副主席	<p><i>第55條 —— 未有繳付徵款</i></p> <p>葉國謙議員關注到，證明書指明的人可能會聲稱因郵遞失誤而沒有收到證明書複本。他建議政府當局在條例草案第55(4)條清楚訂明，根據此項條文就徵款及罰款發出的證明書的複本若擬郵寄至有關人士最後為人所知的郵遞地址、居住、業務或受僱地點，須以掛號郵遞方式寄出。</p> <p>政府當局回應副主席的詢問時表示，條例草案第2條已訂明"行政總裁"的定義。</p>	<p>政府當局須考慮是項建議及向法案委員會匯報(請參閱附件B第2段)</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>政府當局回應主席的詢問時表示，條例草案第56至58條就對未有繳付徵款者處以罰款和追討徵款及罰款方面作出規定。監管局有責任跟進有關事宜，包括追討徵款及罰款。</p>	
010709 - 011352	<p>主席 政府當局 葉國謙議員 副主席</p>	<p><i>第56條 —— 罰款</i></p> <p><i>第57條 —— 徵款及罰款的證明書</i></p> <p><i>第58條 —— 追討徵款及罰款</i></p> <p>政府當局回應副主席的詢問時表示，條例草案第57(8)條規定，在追討徵款及罰款後，監管局須向土地註冊處遞交適當的清償註冊摘要，以抵銷根據條例草案第57(3)條針對招致有關徵款及罰款的處所或土地而註冊的證明書。監管局會承擔解除根據條例草案第57(5)(b)條產生的法定押記的相關收費。</p>	
011353 - 011914	<p>主席 政府當局 副主席 助理法律顧問8</p>	<p><i>第59條 —— 監管局減免及退還的權力</i></p> <p>副主席提出詢問，而政府當局表示可能會出現無須就不動產繳付印花稅的情況(例如就繳付印花稅提出的上訴得直)。因此，有需要在條例草案加入第59條這項賦權條文，讓監管局可減免及退還已就或須就徵款適用文書而繳付的徵款或罰款。為協助委員了解在甚麼情況下可以退還印花稅，副主席要求政府當局在這方面提供例子以作說明。</p> <p>政府當局回應法案委員會法律顧問就條例草案第57(7)條的適用範圍所提出的查詢時表示，監管局可針對招致徵款及罰款的處所或土地發出徵款及罰款的證明書，監管局將相關證明書在土地註冊處註冊之前，若有關處所或土地的購買人或承按人已完成該宗買賣交易，該條文即告適用。</p>	<p>政府當局須提供所要求的資料(請參閱附件B第3段)</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
011915 - 012008	主席 政府當局	第60條 —— 關於第8部的規例	
012009 - 012501	主席 政府當局 副主席 助理法律顧問8	條例草案第9部 —— 雜項條文 第61條 —— 持牌物業管理人作為僱員的免責辯護 第62條 —— 已付費用不得退回 鑒於條例草案第61條為持牌物業管理人訂定在關乎違紀行為的程序中作為僱員的免責辯護，副主席要求政府當局就其他法例的相若條文提供例子，供委員參考。 政府當局回應副主席的查詢時表示，將由監管局發出的操守守則會列明物業管理人在日常作業中應遵守的各項具體規定，當中包括物業管理人有責任提醒業主及／或業主組織有關大廈管理方面的法例要求。 政府當局回覆法案委員會法律顧問的查詢時表示，就條例草案第61條的目的而言，擬就紀律程序採用的舉證標準會要求被告人根據"相對可能性的衡量"確立其免責辯護。	政府當局須提供所要求的資料(請參閱附件B第4段)
012502 - 012929	主席 政府當局 副主席 葉國謙議員	第63條 —— 修訂附表2及3 政府當局回應副主席提出的關注時表示，當局會先進行公眾諮詢及諮詢立法會轄下的相關事務委員會，然後才提交修訂附表2及3的立法建議，而在已取得法定人數出席的監管局會議上，如某項決定獲得所投票數的過半數票支持，該決定即屬監管局的決定。	
012930 - 013002	主席 政府當局	第64條 —— 過渡性條文 第65條 —— 相關修訂	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
013003 - 013108	主席 政府當局	<u>條例草案附表4</u> <i>第1條 —— 臨時物業管理人牌照</i>	
013109 - 014324	主席 政府當局 葉國謙議員 助理法律顧問8 謝偉俊議員	<p><i>第2條 —— 申請臨時物業管理人牌照</i></p> <p>葉國謙議員關注到附表4擬議第2(4)(b)至(e)條現時的草擬方式過於苛嚴，並會產生下述效果：凡申請人過往曾被裁定干犯刑事罪行，或其牌照申請曾遭拒絕，或其牌照曾遭撤銷或暫時吊銷，其申請均會被拒絕。他要求政府當局以書面澄清有關發出臨時物業管理人牌照的政策原意，尤其是澄清擬議第2(4)(b)至(e)條所列的各項因素，會否就是斷定申請人是否屬持有臨時物業管理人牌照的合適人選的所有考慮因素。</p> <p>政府當局回應法案委員會法律顧問的查詢時表示，第2(4)(c)條中的"違紀行為"指條例草案第4條所界定的違紀行為。因應政府當局的回應，法案委員會要求政府當局考慮是否需要清楚訂明擬議第2(4)(c)條中"違紀行為"的涵義。</p> <p>政府當局回應謝偉俊議員的查詢時表示，第2(3)(a)(ii)條中的"牌照"一詞指臨時物業管理人牌照。謝議員認為，當局應修訂上述條文中的"牌照"一詞，以避免在詮釋該詞時有所混淆。</p>	<p>政府當局須向法案委員會匯報（請參閱附件B第5段）</p> <p>政府當局須向法案委員會匯報（請參閱附件B第6(b)段）</p> <p>政府當局須予考慮及向法案委員會匯報（請參閱附件B第6(a)段）</p>
014325 - 015447	主席 政府當局 葉國謙議員 謝偉俊議員	<p><i>第3條 —— 關於臨時物業管理人牌照的上訴</i></p> <p>在政府當局說明附表4擬議第3條的適用情況後，謝偉俊議員建議政府當局考慮改善第3(1)條的草擬方</p>	<p>政府當局須予考慮及向法案</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>式，清楚訂明就"任何人"一詞(即"任何人如因不發出臨時物業管理人(第1級)牌照或臨時物業管理人(第2級)牌照的決定而感到受屈")而言，"任何人"("a person")指臨時物業管理人牌照的申請人。</p> <p>政府當局回應謝偉俊議員的意見時澄清，除就附表2及3提出的修訂建議外，若要就經制定的條例作出任何修訂，必須藉修訂條例草案予以進行。條例草案的主要條文(即第7部)就設立監管局及其職能和權力作出規定，而附表3主要載列關乎行政及財務方面的條文。此草擬方式並非新的做法，其他法例(例如《競爭條例》(第619章))亦見採用。</p>	<p>委員會匯報(請參閱附件B第7段)</p>
015448 - 015620	主席 政府當局	<i>第4條 —— 關於附表4的規例</i>	
015621 - 015702	主席 助理法律顧問8 政府當局	政府當局回應法案委員會法律顧問的詢問時表示，當局會考慮對條例草案動議修正案，藉以修訂附表4，訂明監管局根據第5部獲賦予的紀律制裁權力及條例草案第61條所訂的免責辯護，會適用於臨時物業管理人牌照的持有人。	
015703 - 015857	主席 謝偉俊議員	下次會議日期。	

立法會秘書處
議會事務部2
2015年8月27日

《物業管理服務條例草案》委員會

因應2015年6月29日會議席上所作討論 而須採取的跟進行動一覽表

1. 關於《物業管理服務條例草案》(下稱"條例草案")附表3擬議第23(9)條，法案委員會要求政府當局考慮法案委員會法律顧問所提建議，動議委員會審議階段修正案，規定附表3第23(9)條亦不得抵觸條例草案第46條。條例草案第46條旨在規管物業管理業監管局(下稱"監管局")轄下委員會成員在會議上披露利害關係及該等會議有關委員會成員披露利害關係的程序。
2. 法案委員會亦要求政府當局考慮一名委員所提建議，在條例草案第55(4)條清楚訂明，根據此項條文就徵款及罰款發出的證明書的複本若擬郵寄至有關人士最後為人所知的郵遞地址、居住、業務或受僱地點，須以掛號郵遞方式寄出。
3. 在審議條例草案第59條的過程中，委員獲告知可能會出現無須就不動產繳付印花稅的情況(例如就繳付印花稅提出的上訴得直)。因此，有需要在條例草案加入賦權條文，讓監管局可減免及退還已就或須就徵款適用文書而繳付的徵款或罰款。為協助委員了解在甚麼情況下可以退還印花稅，法案委員會要求政府當局在這方面提供例子以作說明。
4. 鑒於條例草案第61條為持牌物業管理人訂定在關乎違紀行為的程序中作為僱員的免責辯護，法案委員會要求政府當局就其他法例的相若條文提供例子，供委員參考。
5. 委員關注到附表4擬議第2(4)(b)至(e)條現時的草擬方式過於苛嚴，並會產生下述效果：凡申請人過往曾被裁定干犯刑事罪行，或其牌照申請曾遭拒絕，或其牌照曾遭撤銷或暫時吊銷，其申請均會被拒絕。法案委員會要求政府當局以書面澄清有關發出臨時物業管理人牌照的政策原意，尤其是澄清擬議第2(4)(b)至(e)條所列的各項因素，會否就是斷定申請人是否屬持有臨時牌照的合適人選的所有考慮因素。

6. 關於附表4擬議第2條，政府當局因應委員及法案委員會法律顧問的意見／觀察所得，答應考慮是否需要清楚訂明

- (a) 就第(3)(a)(ii)款而言，"牌照"一詞指臨時物業管理人牌照，以避免在詮釋該詞時有所混淆；及
- (b) 就第(4)(c)款而言，"違紀行為"指條例草案第4條所界定的違紀行為。

7. 政府當局亦答應考慮改善附表4第3(1)條的草擬方式，清楚訂明就"任何人"一詞(即"任何人如因不發出臨時物業管理人(第1級)牌照或臨時物業管理人(第2級)牌照的決定而感到受屈")而言，"任何人"("a person")指臨時物業管理人牌照的申請人。

立法會秘書處
議會事務部2
2015年8月27日