

# 立法會

## *Legislative Council*

立法會CB(2)505/15-16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 第十七次會議紀要

日期：2015年11月30日(星期一)  
時間：下午4時30分  
地點：立法會綜合大樓會議室3

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  
何秀蘭議員, JP  
李慧琼議員, JP  
陳健波議員, BBS, JP  
葉國謙議員, GBS, JP  
謝偉俊議員, JP  
毛孟靜議員  
何俊賢議員, BBS  
麥美娟議員, BBS, JP

缺席委員：石禮謙議員, GBS, JP  
王國興議員, BBS, MH  
張國柱議員  
梁家傑議員, SC  
易志明議員, JP  
梁志祥議員, BBS, MH, JP  
郭偉强議員  
鍾樹根議員, BBS, MH, JP

**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

**列席秘書** : 總議會秘書(2)6  
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

議會秘書(2)6  
黃家松先生

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)350/15-16(01) 及 (02) 、  
CB(2)245/15-16(01) 、 CB(2)86/15-16(03) 至  
(05) 、 CB(3)583/13-14 、 CB(2)1761/13-14(02) 至  
(04) 、 CB(2)2014/13-14(01) 及  
CB(2)221/15-16(01)號文件)

法案委員會進行商議工作(會議過程索引  
載於**附件**)。

2. 法案委員會聽取政府當局簡介其就委員所  
提事項及由副主席提出並於2015年11月10日會議

席上提交的委員會審議階段修正案(下稱"修正案")討論擬稿作出的回應[立法會CB(2)350/15-16(02)號文件]。

3. 對於副主席提出的修正案討論擬稿，當局告知委員，經考慮委員的意見及與副主席進行商討後，政府當局將會就條例草案第4條(關於持牌人的違紀行為)及第61條(關於持牌物業管理人被控干犯違紀行為的免責辯護)提出修正案。委員又獲告知，在徵詢律政司的意見後，政府當局會提出修正案，訂明有關"導致自己入罪"的條文會適用於在物業管理業監管局、紀律委員會及上訴審裁小組席前進行的聆訊。委員沒有就政府當局的建議提出反對，並察悉政府當局將於稍後提供相關修正案予委員考慮。

#### 立法時間表

4. 主席表示，法案委員會已完成逐項審議條例草案的工作，亦已考慮政府當局所提出的修正案擬稿。委員察悉，據政府當局所述，政府當局提出的全套修正案擬稿會於未來一、兩日內備妥予委員審閱。委員贊同主席的下述建議：在考慮政府當局提供的全套修正案後，若委員對修正案擬稿沒有意見及沒有提出其他事項討論，則定於2015年12月7日舉行的下次會議將予取消。

(會後補註：政府當局提出的全套修正案擬稿已於2015年12月3日隨立法會CB(2)389/15-16(01)號文件送交委員審閱。由於委員對政府當局提出的修正案擬稿沒有意見，亦沒有提出其他事項討論，秘書處已透過在2015年12月4日發出的立法會CB(2)404/15-16號文件告知委員，原定於2015年12月7日舉行的會議已告取消。)

5. 委員不反對條例草案恢復二讀辯論，並察悉政府當局擬於農曆新年前恢復條例草案的二讀辯論。

(會後補註：秘書處透過在2015年12月8日發出的立法會CB(2)418/15-16號文件告知委員，政府當局建議在2016年2月3日的立法會會議上恢復條例草案的二讀辯論。法案委員會主席會在2016年1月22日的內務委員會會議上，向內務委員會匯報法案委員會的商議工作。就修正案(如有的話)作出預告的期限為2016年1月25日。)

## **II. 其他事項**

6. 議事完畢，會議於下午5時01分結束。

立法會秘書處  
議會事務部2  
2015年12月23日

**《物業管理服務條例草案》委員會  
第十七次會議過程**

日期：2015年11月30日(星期一)

時間：下午4時30分

地點：立法會綜合大樓會議室3

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
000258 - 000325	主席	主席致開會辭。	
000326 - 001341	主席 政府當局	<p>政府當局簡介其就委員所提事項及由副主席提出並於2015年11月10日會議席上提交的委員會審議階段修正案(下稱"修正案")討論擬稿作出的回應[立法會CB(2)350/15-16(02)號文件]。</p> <p>對於副主席提出的修正案討論擬稿，委員察悉，政府當局表示會提出修正案，藉以——</p> <p>(a) 修訂條例草案第4條，訂明若法庭裁定某持牌人觸犯《建築物管理條例》(第344章)或大廈公契(下稱"公契")所訂對持牌人適用的規定，該持牌人即屬干犯違紀行為；及</p> <p>(b) 修訂條例草案第61(a)條，以"已採取一切合理的措施和已作出所有應盡的努力以避免觸犯違紀行為"取代"真誠地並以合理方式行事"。</p> <p>關於"導致自己入罪"的條例草案第31條，政府當局表示會動議相關修正案，訂明有關"導致自己入罪"的條文會適用於在物業管理業監管局(下稱"監管局")、紀律委員會及上訴審裁小組席前進行的聆訊。</p> <p>委員不反對政府當局的建議，並察悉政府當局會於未來一、兩日內提供全套修正案予法案委員會考慮。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
001342 - 002055	主席 副主席 政府當局	<p>政府當局表示，根據《建築物管理條例》第45條及附表10，《建築物管理條例》及公契的條款和條文的釋義等法律程序的司法管轄權，屬土地審裁處。因此，監管局無權自行裁斷持牌人是否有違反《建築物管理條例》或公契的任何規定，亦不能為此發出任何操守守則。</p> <p>副主席作出下述查詢 ——</p> <p>(a) 既然《建築物管理條例》及公契的條款和條文的釋義等法律程序的司法管轄權歸屬土地審裁處，監管局擬制訂的操守守則將如何處理涉及違反《建築物管理條例》／公契的規定的違紀行為，以及監管局會如何裁斷持牌人是否有違反《建築物管理條例》／公契的任何規定；及</p> <p>(b) 制訂附屬法例以供實施獲通過的條例草案的時間表為何，尤其是在條例草案恢復二讀辯論前，政府當局會否就監管局擬制訂的附屬法例提供進一步的資料予法案委員會參考。</p> <p>政府當局回應時表示 ——</p> <p>(a) 當局會就條例草案第4條提出修正案，訂明若法庭裁定某持牌人觸犯《建築物管理條例》或公契所訂對持牌人適用的規定，該持牌人即屬干犯違紀行為。監管局擬發出的操守守則會訂明哪些作為或不作為會被視為違紀行為，而違反《建築物管理條例》或公契的相關規定會在違紀行為的涵蓋範圍之內。然而，監管局在裁斷某持牌人是否有違反《建築物管理條例》或公契的任何規定時，必須依據土地審裁處(或相關法院)就有關該案件所作出的裁決；及</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(b)政府當局先前已向法案委員會提供資料，說明在立法會通過條例草案後，當局擬制訂的附屬法例及擬發出的操守守則，相關詳情可參閱由立法會秘書處擬備的題為"有關在物業管理業監管局擬發出的附屬法例／操守守則／行政指引內將予處理的事項的摘要"的文件（立法會CB(2)86/15-16(05)號文件）。</p>	
002056 - 002452	主席 毛孟靜議員 政府當局	<p>毛孟靜議員詢問，若有投訴指某持牌人涉嫌觸犯《建築物管理條例》或公契所訂對該持牌人適用的規定，則在土地審裁處就該等投訴個案的法律程序作出裁決前，監管局（既然無權裁斷持牌人是否有違反《建築物管理條例》／公契的規定）將如何處理有關投訴。</p> <p>政府當局回應時表示，監管局在裁斷某持牌人是否有違反《建築物管理條例》或公契的任何規定時，必須依據土地審裁處（或相關法院）就有關案件所作出的裁決，因此，監管局只可在土地審裁處就有關案件作出裁決後，才可進行紀律聆訊。然而，監管局在接獲對持牌人所作出的投訴後，即可展開就處理有關投訴進行調查的籌備工作。</p>	
002453 - 002917	主席 政府當局	<p>完成逐項審議條例草案的工作</p> <p>委員贊同主席的下述建議：在考慮政府當局在會後提供的全套修正案擬稿後，若委員對修正案擬稿沒有意見及沒有提出其他事項討論，則下次會議將予取消。</p> <p>政府當局回應主席的查詢時表示，當局擬於農曆新年前恢復條例草案二讀辯論，並會於稍後告知委員其建議恢復條例草案二讀辯論的日期。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		委員不反對條例草案恢復二讀辯論。	
002918 - 003234	主席 陳健波議員 毛孟靜議員 政府當局	<p>陳健波議員促請政府當局加快工作，以便早日實施獲通過的條例草案。</p> <p>毛議員查詢實施獲通過的條例草案的時間表為何。</p> <p>政府當局回應時表示，獲通過的條例草案將會分階段實施。在立法會通過條例草案後，政府當局會著手進行籌備工作，為該條例的生效日期公告刊登憲報及委任監管局成員。預期相關附屬法例(涵蓋範圍包括屬條例草案附表1所列服務類別的物業管理服務、物業管理公司和物業管理人的發牌準則，以及聆訊上訴的程序)會在較後階段(例如在2016年第四季)提交立法會。</p>	
003235 - 003302	主席	主席作出總結。	

立法會秘書處  
議會事務部2  
2015年12月23日