

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2117/99-00號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱
並經主席核正)

檔 號：CB1/BC/10/99/2

《2000年建築物(修訂)條例草案》委員會第3次會議紀要

日 期：2000年5月16日(星期二)
時 間：下午2時30分
地 點：立法會大樓會議室A

出席委員：夏佳理議員(主席)
何世柱議員
何秀蘭議員
何鍾泰議員
陳國強議員
黃容根議員
楊孝華議員

缺席委員：朱幼麟議員
何承天議員

出席公職人員：規劃地政局

首席助理局長(屋宇)
胡瀚德先生

助理局長(屋宇)1
陳洪傑先生

屋宇署

助理署長／拓展
毛劍明先生

總屋宇測量師／法律
周劍平先生

律政司

高級政府律師
朱映紅女士

政府律師
蔡之慧女士

列席秘書 : 總主任(1)6
鄧曾藹琪女士

列席職員 : 助理法律顧問1
黃思敏女士

高級主任(1)2
林余佩馨女士

經辦人／部門

I. 與政府當局舉行會議

(立法會CB(1)1580/99-00(02)號文件 —— 政府當局的回應)

給予旅館發展建築優惠

規劃地政局首席助理局長(屋宇)提述政府當局2000年5月15日的來函時解釋，根據《建築物(規劃)規例》擬議條文第23A(3)(b)條的規定，可獲豁免計算在總樓面面積的獲優惠設施的現有範圍，已反映政府當局的用意。香港酒店業主聯會的意見亦與當局一致，認為該等設施屬旅館業務所獨有而必不可少的設施。應委員在上次會議席上提出的要求，當局擬備了一份可獲豁免計算入總樓面面積的輔助性設施一覽，該一覽載於該函件附件B。當局會發出《認可人士和註冊結構工程師的作業備考》(下稱“作業備考”)，以解釋擬賦予建築事務監督的酌情決定權。載於該函件附件A而業經修訂的作業備考，將於《2000年建築物(修訂)條例草案》獲得通過後開始實施。

2. 在審議《建築物(規劃)規例》擬議條文第23A(3)(b)條時，主席注意到該條第(i)至(iii)節所列可獲豁免計算在總樓面面積的輔助性設施，並非詳盡無遺。他指出，以第(iv)節所列“其他類似的輔助性設施”(“other similar supporting facilities”)來限制該等設施的範圍，會對可考慮給予豁免的輔助性設施的範圍造成不必要的局

限。此外，經修訂後的作業備考所訂有關豁免計算在總樓面面積的準則，似乎較諸擬議條文第23A(3)(b)條第(i)至(iv)節的規定更為寬鬆，而該條文亦無提述作業備考。為使有關規定更具靈活性，他建議把第(iv)節修正為“其他輔助性設施”(“other supporting facilities”)。助理法律顧問1進一步建議把該等輔助性設施定為不會帶來收入的設施。高級政府律師回應時表示，根據有關的草擬指示，可獲列入第(iv)節而種類不限的設施，應與第(i)至(iii)節所列的設施相類似。規劃地政局首席助理局長(屋宇)表示，他認為上述建議並不恰當，因為並非旅館業所獨有或必不可少的辦公室，亦會被列為輔助性設施。主席表示，他屬意將酌情決定權交予建築事務監督，由其來決定應訂定哪些豁免準則，以及將該等準則納入作業備考內。為賦予建築事務監督酌情決定權而又使有關規定具備靈活性，規劃地政局首席助理局長(屋宇)建議把第23A(3)(b)條第(iv)節修正為“建築事務監督批准的其他輔助性設施”(“other supporting facilities as approved by the Building Authority”)，委員對此表示同意。

罪行條文

3. 委員關注到，旅館業主對於獲優惠範圍在未經批准下被更改一事可能毫不知情，根據《建築物(規劃)規例》擬議條文第23A(8)條的規定，他們應否為該等更改負責，關於此事，規劃地政局首席助理局長(屋宇)表示，政府當局認為旅館業主不應獲得豁免，因為建築事務監督是在該等業主的的要求下而給予建築優惠。因此，旅館業主、東主或佔用人有責任確保獲優惠的範圍不被濫用。《建築物條例》第40(1B)(b)條就違反該條例第25(2)條，即關乎重大的用途更改所訂的現行罪行，正是為此而訂定。規例擬議的第23A(8)條與第40(1B)(b)條一致，並且涵蓋非重大的用途更改，例如將職工飯堂更改為快餐店。他認為在第23A(8)條下規定控方須證明有關人士知情的成分，會大大削弱該條的效力，並與主體條例內同類的現行條文不符。

4. 主席詢問，管理公司如作出一項重大的用途更改或違反法例，而業主對此並不知情，在此情況下應起訴業主還是管理公司。規劃地政局首席助理局長(屋宇)表示，當局會根據個案的實情作出決定。在主席所舉例子的情況下，被檢控的會是管理公司而不是業主。主席表示，大型旅館將服務外判予跨國旅館管理公司，應不會發生問題，因為該等管理公司亦會同樣重視本身的聲譽。然而，要業主到旅館作實地視察，確保獲優惠範圍沒有被濫用，是相當困難的。規劃地政局首席助理局長(屋

字)表示，旅館牌照將要續期時，旅館發牌機關會對旅館進行視察，確保其用途符合條例的規定。業主亦應制訂機制，提醒管理公司不得採取任何有違業主利益的行動。他向委員保證，旅館業主不會因為管理公司作出的用途更改而被檢控。

5. 主席表示，對於獲優惠範圍的用途被更改一事知情的成分相當重要。他關注到，如不加入知情的成分，旅館住客作為佔用人，亦可能因為佔用曾被業主或管理公司更改用途的獲優惠範圍，而被控以某項罪名。規劃地政局首席助理局長(屋宇)表示，所有檢控行動都是在對個案的實情進行徹底的調查後才作出，旅館住客不會因為旅館業主或管理公司作出的用途更改而被起訴。

6. 楊孝華議員表示，倘第23A(8)條所訂的規定適用於“明知”而觸犯的罪行，業主會更為放心。他指出，對於管理公司作出的更改，業主通常都不知情。規劃地政局首席助理局長(屋宇)表示，首先，業主受惠於有關優惠，因此不應免除他們在該條文下的法律責任。楊議員進一步指出，就任何可能由管理公司作出的用途更改而言，業主與管理公司必然會訂立合約，尤其是有關工程會招致需由業主支付的開支。另一方面，假如業主在更換旅館管理公司期間更改旅館用途，亦可能發生旅館管理公司對業主作出的更改毫不知情的情況。為免業主、東主及佔用人受到檢控威脅，委員認為應重新審議該條文。規劃地政局首席助理局長(屋宇)同意重新考慮委員的要求，在第23A(8)條中加入“明知”的字眼，但他強調該規定必須對旅館業主、東主及佔用人同樣適用。主席建議，倘當局不接受“明知”一詞，可考慮以其他字眼例如“默許”(“tacit agreement”或“tacit approval”)，制定法定的免責辯護條文。他提醒政府當局，控方將須證明有關人士對違反情況知情的成分，才可對其施加刑事法律責任。規劃地政局首席助理局長(屋宇)同意會聯同律政司刑事檢控科，對該條文作出檢討。

(會後補註：政府當局其後同意對擬議條文第23A(8)(a)條動議委員會審議階段修正案，加入一法定免責辯護條文，規定任何人如能提出證明，令法庭信納他不知道而按理亦不能發覺有關的違反情況，則即可以此作為免責辯護。)

7. 助理法律顧問1告知委員，她亦曾要求政府當局就條例草案第6(b)條的政策用意作出澄清，該條文擬修訂主體條例第40條。根據立法會參考資料摘要第17段所述，政府當局建議提高對未經建築事務監督批准而更改旅館或獲優惠的旅館範圍的用途的罰則。然而，根據第

6(b)條的法律效力來看，當局旨在提高對沒有根據主體條例第25(1)條，就建築物用途擬進行的重大修改給予通知，或違反建築事務監督根據主體條例第42條批予的准許證的任何條件的罰則。該等沒有給予通知或違反有關條件的行為，並不限於旅館或旅館範圍用途的更改。規劃地政局首席助理局長(屋宇)證實，當局的用意的確並非限於規管更改旅館或旅館範圍的用途的情況。因此，立法會參考資料摘要所述並不正確，他並為該錯誤之處道歉。

岩土工程設計的工程表現檢討

8. 主席表示，委員在上次會議席上已對此事進行深入的討論，因此不會再作進一步的討論。

電訊及廣播規定

9. 規劃地政局首席助理局長(屋宇)表示，政府當局認為有需要對條例草案中兩輕微之處提出委員會審議階段修正案。根據《1999年電訊(修訂)條例草案》，對“telecommunication”的提述須更改為“telecommunications”。此一更改是有必要的，因為假如《1999年電訊(修訂)條例草案》在《2000年建築物(修訂)條例草案》之前獲得通過，對“telecommunication”的提述便須作出相應的修正。他進一步指出，《建築物(規劃)規例》中“廣播”的擬議定義不足，因為《電訊條例》第13A條僅關乎聲音的廣播。政府當局的用意是，“廣播”亦應包括電視廣播在內，因此其定義應修正為““廣播”(broadcasting)指透過衛星或地面電訊，發送擬供公眾接收的聲音或電視節目”。主席詢問，該等供公眾接收的節目，是否包括旅館提供的收費電影。規劃地政局首席助理局長(屋宇)表示，當局的用意是強制規定須在新落成的商業建築物、工業建築物、住宅建築物(屬單一家庭住宅的建築物除外)及旅館建築物提供接達設施，以便裝置電訊及廣播電纜和其他附屬設備。該等接達設施擬供公眾接收節目之用，不應包括接收旅館提供的收費電視或電影。當局會在《建築物(規劃)規例》中加入新訂條文第28A條。

認可人士及註冊結構工程師的註冊

10. 關於《建築物(管理)規例》第42條第1(a)、(b)及(c)段規定，有關認可人士及註冊結構工程師登記所需的費用，何秀蘭議員詢問有關的費用是否按照收回成本的原則調整。規劃地政局首席助理局長(屋宇)肯定地表

示，事實的確如此，而在成本檢討完成後，已調低成功獲得批准的人的註冊費用。

技術性修正

11. 委員察悉，《建築物(規劃)規例》第2條加入了若干定義及重新界定了若干用詞的涵義。助理法律顧問1指出，當局應對“工業建築物”的定義作技術性修正，因為根據另一項條文的規定，對《建築物(垃圾房及垃圾槽)規例》的提述將會作出修訂。規劃地政局首席助理局長(屋宇)證實有必要作出該項修正。此外，“廣播”的定義亦需修正，這點於較早時已提及。

生效日期

12. 助理法律顧問1表示，條例草案第1(3)條建議，條例草案第6條所載對主體條例第40條的修訂，應於該條例草案在憲報刊登成為修訂條例當日開始時實施。然而，條例草案附表第4段將於規劃地政局局長指定的日期開始生效。由於該兩項條文均關乎更改旅館用途的罪行，她詢問政府當局會一併還是分開考慮該兩項條文。規劃地政局首席助理局長(屋宇)表示，當局會考慮讓條例草案第6(a)及(b)條所訂的罪行條文，與附表第4段同時生效。如採取此做法，將需要對條例草案第1條作技術性修正，如此一來，第6條關於修訂主體條例第40條的罪行條文，與條例草案附表第4段的新訂條文第23A條，將同時生效。

垃圾及物料回收房

13. 委員察悉對《建築物(垃圾房及垃圾槽)規例》的各項修訂，包括對名稱、釋義的修訂及對該規例的相應修訂。助理法律顧問1表示，根據對第3條的修訂，建築物的圖則須顯示設有垃圾及物料回收房，但關於在建築物的每層樓面設置垃圾及物料回收室的新訂條文第4B條，卻沒有提及此項規定。她已要求政府當局就此作出澄清。政府當局表示，其用意只是規定須在建築物的任何一層樓面設置垃圾及物料回收房，而非垃圾及物料回收室。

14. 主席注意到，根據條例草案附表第11段訂立的第4B條訂明，凡設置垃圾或物料回收室，其設計須符合關於垃圾或物料回收房的規定。他詢問，如某建築物現時已設置該等垃圾或物料回收室，其設計需否更改至符合關於垃圾或物料回收房的新規定。規劃地政局首席助理局長(屋宇)表示，當局的用意是每幢建築物須設置物料

回收房。條例草案並無規定須在每層樓面設置物料回收室。倘新建築物的每層或若干樓層的樓面設有物料回收室，其設計須符合關於物料回收房的規定。屋宇署助理署長／拓展澄清，該條文的目的是讓認可人士在設計建築物時可靈活行事，以及容許垃圾及物料回收設施豁免計算在建築物的總樓面面積內。主席表示，該項規定對新建築物應不會構成問題。他更關注的是，按照第4B條草擬的內容，現有建築物內的有關設施將須符合新規定，而在某些情況下，這點可能辦不到。

15. 規劃地政局首席助理局長(屋宇)表示，《建築物條例》已訂明在何種情況下可引入新規例，而該條例第39(2)條明確訂明，新規定只會適用於新的建築工程而非現有建築物。由於新訂的條文並無追溯效力，現有垃圾及物料回收室無須符合新規定。主席指出，即使是現有旅館，亦須符合後來修改的消防規例。規劃地政局首席助理局長(屋宇)表示，兩者的情況不同，因為法例特別指明，即使是現有建築物，亦須符合新訂的消防規例。倘沒有特別指明，則第39條將適用。主席未感信服，他指出，第4B條的確規定垃圾及物料回收室的設計，須符合關於垃圾及物料回收房的規定。助理法律顧問1證實，根據《釋義及通則條例》(第1章)所訂，條例在刊登憲報當日或所規定的生效日期當日才生效，而按照這項原則，新規例不會適用於現有建築物。為免造成混淆，當局可考慮在擬議的《建築物(垃圾及物料回收房及垃圾槽)規例》中，就現有垃圾及物料回收室訂定保留條文。主席表示，他原則上同意有關修訂，只是對第4B條的字面意思感到憂慮。他希望獲得當局的保證，在條例草案獲得通過後，現有建築物不會受到影響，並要求助理法律顧問1與政府當局澄清此事。

(會後補註：政府當局已向法案委員會作出回覆，有關文件已隨立法會CB(1)1636/99-00(02)號文件送交委員參閱。當局在回覆中證實無需訂定保留條文，因為新規定只適用於新的建築工程。)

垃圾及物料回收房所需樓面空間的計算

16. 委員察悉《建築物(垃圾房及垃圾槽)規例》新訂條文第12A、B及C條，而且對新訂的規定並無意見。關於修訂後的附表所載物料回收房／垃圾及物料回收房所需的樓面空間，主席注意到新規定更為嚴格，各類型建築物亦需要更多樓面空間設置物料回收房。屋宇署助理署長／拓展表示，在大部分情況下，會需要更多樓面空間。住用建築物的系數，會由440修訂為347；而非住用建築物的系數，會由1 320修訂為925。除住用建築物及非

住用建築物外，工業建築物亦須提供樓面空間設置物料回收房。考慮到在計算物料回收房所需樓面空間時須採用不同的系數，主席詢問，為了方便計算工業建築物所需的空間，將之視為綜合用途建築物的做法，會否較為簡單。屋宇署助理署長／拓展解釋，綜合用途建築物所指的是部分作住用用途而部分作非住用用途的建築物，工業建築物卻可當作辦公地方使用或用於工業用途。倘工業建築物的若干樓層被指定作辦公地方之用，而其他樓層被指定作工業之用，則計算設置物料回收房所需樓面空間時採用的系數，可按不同用途而予以分配。

17. 委員繼續逐一審議條例草案的條文，除了以上所提的關注事項外，委員並無提出進一步的意見。

香港酒店業主聯會的來函

(立法會CB(1)1615/99-00(01)號文件)

18. 香港酒店業主聯會提出疑問，問及是否有必要在擬議條文第23A(8)(a)條下訂定新的罪行條文，因為主體條例第25條下已訂定罪行條文。關於此事，規劃地政局首席助理局長(屋宇)解釋，《建築物條例》第25條關乎重大的用途更改，而第23A(8)(a)條則關乎非重大的用途更改及重大的用途更改。倘職工飯堂被改為快餐店，而假設其不涉及任何建築工程，則該項更改屬一非重大的用途更改，亦因此不會受主體條例第25條規管。關於第23A(5)條，助理法律顧問1表示，旅館業主關注到政府當局建議了一項推定條文。該條文規定，任何旅館如並無根據《旅館業條例》第8條發出的牌照，亦無根據該條例第9條續期的牌照，或有根據該條例第3條作出的有效豁免命令，則將該旅館建築物作任何用途使用，即被當作更改作非旅館用途。規劃地政局首席助理局長(屋宇)表示，第23A(5)條的目的，是確保獲給予優惠的旅館將會而且繼續會為旅遊業服務，而不會被改作非旅館用途。旅館業主將須就任何用途更改申請准許。鑒於旅館業主對該條文的規定可能有所誤解，規劃地政局首席助理局長(屋宇)表示，他翌日會與香港酒店業主聯會會晤，嘗試了解及釋除他們的憂慮。關於與該聯會會晤後所得的結果，當局會向法案委員會提交報告。

II. 其他事項

19. 委員同意暫定於2000年5月23日(星期二)下午4時30分舉行第4次會議。在接獲政府當局對法案委員會所提關注事項作出的回覆後，委員才會決定是否有必要如期舉行該次會議。

(會後補註：政府當局已於2000年5月19日作出回覆，有關文件已隨立法會CB(1)1636/99-00號文件送交委員參閱。委員接納當局的意見，並同意無需於2000年5月23日舉行會議。)

20. 議事完畢，會議於下午4時結束。

立法會秘書處

2000年10月23日