

立法會

Legislative Council

立法會 CB(2)2580/99-00 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： CB2/BC/9/99

《2000年建築物管理(修訂)條例草案》委員會

第六次會議紀要

日 期： 2000年4月6日(星期四)
時 間： 上午8時30分
地 點： 立法會大樓會議廳

出席委員： 陳鑑林議員(主席)
何承天議員(副主席)
何世柱議員
何俊仁議員
李華明議員
吳亮星議員
涂謹申議員
陳婉嫻議員
陳智思議員
李永達議員
程介南議員
楊孝華議員
譚耀宗議員
蔡素玉議員

缺席委員： 李家祥議員
黃宏發議員

出席公職人員：民政事務局副局长 (2)

張寶德先生

民政事務局首席助理局長(5)

盧志偉先生

消防處防火總區消防總長

李志翀先生

高級助理法律草擬專員

施格致先生

高級政府律師

陳麗旭女士

政府律師

黃修賢女士

總屋宇測量師 (法律)

周劍平先生

民政事務局助理局長

朱相衛先生

高級聯絡主任(大廈管理)

馬錦基先生

出席團體代表：香港地產建設商會

執行委員會副主席

梁志堅先生

秘書長

龍漢標先生

代表

陳志球先生

顏金施小姐

關仕明先生

莫志鴻先生

蘇仲強先生
王鳳琮小姐
黃浩明先生

列席秘書 : 總主任(2)6
戴燕萍小姐

列席職員 : 助理法律顧問 4
林秉文先生

高級主任(2)7
周封美君女士

經辦人／部門

I. 與團體代表會晤

香港地產建設商會
[立法會 CB(2)1570/99-00(01)號文件]

主席歡迎香港地產建設商會(商會)的代表出席是次會議及向法案委員會表達對條例草案的意見。

2. 商會的執行委員會副主席簡述其意見書的內容。簡而言之，該會對條例草案第 3(3)條把有關新落成建築物的業主召開會議以成立業主立案法團(業立法團)的法定人數定為不得少於 10%的業主的建議表示關注，他指出，該條文違反少數服從多數的原則；並妨礙大型及綜合物業的發展。商會亦擔心，過低的法定人數要求會導致不同派別的人士爭相成立業立法團。

3. 商會的執行委員會副主席表示，對於需要分期發展的物業，最公平和合理的安排，是在各期發展完成後才成立業立法團，屆時業立法團才可以真正代表所有業主的利益。

委員與團體代表的討論

4. 何承天議員詢問，商會既然認為 10%的要求是過低，若把新落成建築物業主召開會議以成立業主法團的法定人數定為 30%，該會可否接受。

5. 商會的一名代表表示，根據《建築物管理條例》（第 344 章）的第 3(2)(b)條，由擁有業權份數不少於 50%的業主決議，即可委任管理委員會(管委會)。根據第 3A 條及第 4 條，業主籌集不少於 30%及 20%業權份數業主的同意，便可分別向民政事務局局長和土地審裁處申請召開業主大會，以委任管委會。該代表指出，當決議是少過半數的業權份數支持時，現行法例提供一個仲裁機制，審慎處理業主的決定，以確保業主們的利益受到保障。既然現時的機制已提供一個公平有效的渠道讓業主成立管委會，商會認為條例草案第 3(3)條的新建議是沒有必要的。

6. 商會的執行委員會副主席補充，一些分期完成的建築物，在工程未完全完成時，發展商並不反對業主組織業主委員會(業委會)。雖然業委會並不是法定組織，但它的職權與業主法團無異。管理公司歡迎業委會在管理和維修方面提供意見，只有在兩者互相了解和支持下，物業管理及維修才能順暢地進行。

7. 有關商會認為現行法例在處理成立業主法團方面十分公平的看法，何俊仁議員表示並不同意。他指出，現行條例第 3(2)(b)條規定不少於 50%業權份數的業主同意才可成立業主法團的要求過高，對小業主並不公平。他指出，有些發展商擁有超過 50%的商場及公用地方的業權份數，令小業主無法成立業主法團。

8. 商會的執行委員會副主席表示，何俊仁議員所述的情況在以前曾發生，但近期新落成的大型建築物，大業主絕少佔有超過 50%的業權份數。商會的一名代表補充，自 1999 年 6 月 29 日起，根據預售樓花同意方案的指引，政府已要求在公契中註明公用地方獲分配的業權份數並不能享有投票權。香港律師會亦於 1999 年 12 月要求在所有非預售樓花同

意方案的公契作出同樣規定。

9. 商會的執行委員會副主席告知委員，建築物管理的收入已大不如前，利潤已由以前的 10% - 15% 減至 3% - 4%。他表示，發展商對成立業主法團採取開明的態度，有些建築物成立了業主法團後，發展商已把管理權交出。他指出，由於一些大型發展的物業管理完善，在很多情況下，業主法團仍沿用發展商所聘用的管理公司，繼續管理物業。以往亦有發展商協助業主成立業主法團的先例。商會的執行委員會副主席進一步表示，若只有 10% 的業主同意便可以成立業主法團，將會造成混亂。他擔心各政治團體向業主游說，而造成業主各自組織業主法團，令其他業主無所適從。

10. 何俊仁議員回應時表示，除非業主們主動要求協助，否則政治團體不會介入建築物管理問題。當他們介入時，所牽涉的問題已相當複雜。

11. 就商會提出業主法團應在各期完成後才成立的建議，何俊仁議員指出，若發展商其後的發展有所阻延，將令第一期的業主遲遲未能成立業主法團。何議員認為大型物業由於發展期長，有必要先為早期發展的物業成立業主法團，問題是業主法團應在何時成立才有足夠代表性。

12. 商會的執行委員會副主席回應時表示，延期發展通常是因為營商環境欠佳，發展商才用此種策略。延期其實對發展商並無好處。除了會增加發展商的利息負擔外，發展商或會因未能如期完成工程而受罰。

13. 何承天議員詢問商會對分期成立業主法團的意見。商會的一名代表告知委員，九龍有一大型屋邨曾經考慮分區各自成立法團，並各自僱用管理公司。因為公用道路及設施如何分界及分開管理的問題無法解決，該計劃最終告吹。

14. 何俊仁議員認為，在現行條例及公契的規限下，新落成建築物所成立的業主法團不可能作出一些損害後期業主利益的決定。李永達議員指出，所有業主法團的決議均須根據大多數業主的投票而決定。再者，一些有關道路或公用設施的更改，都須由政府有關部門批准才可進行。

15. 商會的執行委員會副主席表示，發展商關注的不是業主法團更改公用設施，而是擔心業主法團不容許發展商更改某些設施。他解釋，分期發展的物業，是依據一份總綱發展藍圖而發展，該藍圖對各期發展包括公用設施作出整體的設計和規劃。發展商往往需要在建築期間因應環境的轉變而向政府申請對藍圖作出相應的修改。在本條例草案的建議下，有關申請或有可能受到由少數業主成立的業主法團反對。由於業主法團的決議對整個發展項目的各階段都有約束力，因此可左右未建成部份的規劃和發展。

16. 商會的一名代表補充，新建議對於分期完成物業發展的項目中，未建成部份的業主極不公平，他們無法參與成立業主法團及其決策過程。作為發展商，他們有責任完善整體規劃，照顧業主們的整體利益。

17. 李永達議員表示，業主法團才代表業主的利益，他認為業主法團就更改藍圖一事上表達意見是無可厚非的。商會的一名代表回應時指出，該業主法團只能代表早期業主而非所有業主的利益。發展商更改圖則，是從整體利益出發，務求所計劃的設計可順利進行並達成最佳效果。

政府當局的回應

[立法會 CB(2)1570/99-00(02)號文件附錄 3]

18. 委員察悉，商會曾於 2000 年 3 月 20 日致函政府當局，當中陳述的要點與其向法案委員會提交的意見書的內容相似。政府當局於 2000 年 3 月 23 日致該商會的覆函載於立法會 CB(2)1570/99-00(02)號文件附錄 3。

19. 民政事務局副局長(2)就商會在會議上陳述的意見及委員的提問所作的回應撮錄於下文各段。

少數服從多數的原則

20. 民政事務局副局長(2)表示，建議把成立業主法團的會議的法定人數定為不少於 10%的業主，目的是方便那些願意承擔責任的業主，盡早成立業主法團。政府當局解釋，上述 10%的規定是法定人數的最低要求，並不代表有最低人數開會便可控制業主法團的決議。所有業主法團的決議須根據大多數業主的投票而決定。所以建議並沒有違背少數服從多數的原則。

分期發展的物業

21. 民政事務局副局長(2)表示，若政府不制定法例方便新落成或分期落成的建築物成立業主法團，建築物管理將缺乏一個有效機制去鼓勵業主履行大廈管理的責任。他認為早期業主的決定可以影響後期業主的利益的情況並不容易發生，原因是 —

- a) 有關“公用部分”的定義，已在現行條例附表 1 有詳細界定。“公用部分”並不包括尚在發展或未發展的部份，故此業主法團不可阻礙將來公用部分的發展；
- b) 有關更改公用部分的設施的決議必須獲得擁有不可分割業權份數的業主以大比數通過。發展商通常會把計劃中未落成單位的不可分割業權保留，因而能夠在業主大會中投票，以保障將來的業主和發展商本身的利益；及
- c) 公契通常是由發展商草擬，而且必須獲得法律諮詢及田土轉易處批准。如果分期進行的住宅發展計劃附帶多項批地條款，而每期的住宅單位均有獨立公契，則負責擬訂公契的發展商應該有辦法確保早期住宅單位的業主法團的權力不會超越所擬議的權限範圍。

22. 商會的一名代表指出，現行條例第 34J(2)條訂明，公契條文的實施若妨礙任何業主或管理建築物的人在會議上處理建築物的管理有關事務，屬作廢及無效。故此，即使法律諮詢及田土轉易處批准有關公契，當現行條例與公契條款有所抵觸時，《建築物管理條例》賦予業主法團的權力在法律上有凌駕地位。商會的另一代表重申，分期物業各自成立業主法團在物業管理運作上有實際困難。

23. 主席表示不贊同分期建築物各自均有獨立公契的建議。他指出，若某些設施只在某區設立，各業主法團會就各自範圍所有的設施帶來的負擔及權益有所紛爭，建議並不可行。他繼而詢問團體代表，若早期入伙單位的業主想成立業主法團，他們會建議如何處理。商會的代表表示，發展商現時的做法是替業主組織業委會，以處理大廈管理事宜。

24. 楊孝華議員表示，政府的建議在實行上確有困難，他建議政府考慮制定條例草案分別處理單幢及分期發展的物業的管理問題。

25. 主席多謝團體的代表出席是次會議表達意見。

II. 續議事項

[立法會 CB(2)1570/99-00(02)號文件]

26. 應主席的邀請，民政事務局副局长(2)向委員介紹立法會 CB(2)1570/99-00(02)號文件的內容。文件主要是回應委員在 3 月 30 日會議上提出的問題。

III. 逐一審議條例草案的條文

[立法會 CB(2)1151/99-00(03)號文件]

條例草案第 7 條(新增第 28 條) — 有關保險的責任

27. 何俊仁議員就新增的第 28(2)條建議管委會成員或會因建築物未有購買第三者責任保險而犯上刑事罪行表示關注。他詢問如何證明管委會的成員已“盡了一切努力”，從而免除刑事責任。

28. 高級政府律師解釋，新增的第 28(2)條訂明在兩種情況下管委會可免却刑事責任，即該罪行既非在管委會成員同意並非在他縱容下犯的；及他已盡了在有關情況下應盡的一切努力以防止犯該罪行。她表示“盡了一切努力”的草擬方式極具彈性，目的是容許管委會在遇到真正困難時，其成員如能證明已盡了一切努力，就無須負上刑事責任。她表示很難以具體個案去解釋第 28(2)條如何應用。

29. 爲了減低管委會成員的憂慮，何俊仁議員建議在新增的 28(2)條再加上“合理辯解”的免責條文。高級助理法律草擬專員回應時表示，新增的第 28(2)(a)及(b)條的草擬方式與現行條例第 11(3)條(有關註冊副本等的展示)及第 27(3)條(有關法團賬目)的草擬方式一致，該兩條條款都沒有提供管委會“合理辯解”的免責條文。“合理辯解”的免責條文只在新增的第 40B(2)條(有關管委會須按照命令委任建築管理代理人)出現。原因是該情況當中存有不實質的因素，即嚴重失修的建築物處於或可能處於危險境況，而該情況並不是管委會可以控制的。

條例草案第 12 條(新增第 41 條) — 訂立規例的權力

30. 民政事務局副局长(2)解釋，新增的第 41 條賦權行政長官會同行政會議就業主法團投購保險的事宜訂立規例。有關第三者責任保險須包括的條件，已詳列於新增的第 41(ca)條。就委員於先前會議上要求政府當局提供有關該規例範圍的初稿，政府當局已在立法會 1570/99-00(02)號文件附錄 2 詳述。民政事務局副局长(2)在回應李永達議員和何俊仁議員的提問時表示，該規例將提交立法會按不廢除或不提出修訂即屬通過的程序審議。

31. 蔡素玉議員詢問第三者責任保險的承保範圍是否包括違例建築工程。民政事務局副局长(2)回應時表示，政府當局與保險公司商討時，曾要求保單的承保範圍包括建築物的全部。保險業界表示保單不能承保一些在簽單時未曾存在的建築工程，故他們要求投保人列明所有在保單開始生效時已存在的違例建築工程；同時該違例建築工程須事先經授權人員或專業人員發出安全證明書方可。保險公司有權就在保單生效後出現的違例建築工程所引致的法律責任或申索向

其業權人作出追討。民政事務局副局長(2)在回應蔡議員進一步的提問時表示，強制性第三者責任保險只適用於已成立了業主法團的建築物。雖然業委會不受本條例草案所規限，政府當局亦鼓勵業委會為建築物購買第三者責任保險。

32. 總屋宇測量師(法律)在回應李永達議員的提問時解釋，認可人士員包括工程師、測量師和建築師。認可人士的名冊已按《建築物條例》(第 123 章)由建築事務監督備存。若違例建築工程的安全並不符合標準，政府會採取清拆行動。

33. 李永達議員認為由授權人員發出安全證明書予擁有違例建築工程的業主的安排似乎並不適當，他詢問政府當局的目的是否想利用高昂的保險費去逼使業主拆除違例建築工程。

34. 民政事務局副局長(2)回應時表示，建議為建築物購買第三者責任保險的計劃或許會導致李永達議員所述的結果，但該建議的主要目的其實是保障業主法團及第三者。

條例草案第 13 條(新增的第 44(1)條) — 工作守則

35. 民政事務局副局長(2)強調，工作守則所提供的是一幢有良好管理的建築物應有的標準，而非最低標準。民政事務局副局長(2)在回應蔡素玉議員的提問時表示，政府當局會加強宣傳及教育市民對大廈管理的認識，以改善私人建築物的管理及安全。

條例草案第 14 條(附表 3) — 法團會議及其程序

36. 民政事務局副局長(2)告知委員，政府當局已同意委員的建議，會將業主會議法定人數及投票時計算業主人數方法納入條例內。政府當局就這方面將提出委員會審議階段的修正建議。

條例草案第 15 條(附表 7) — 公契的強制性條款

37. 委員察悉，條例草案第 15 條為技術性修訂。

經辦人／部門

IV. 下次會議

38. 民政事務局副局長(2)告知委員，政府當局約需兩個星期時間草擬有關委員會審議階段修正案。至於助理法律顧問所提出的各項書面問題，政府當局會盡快回應。

39. 委員同意下次會議的日期由 2000 年 4 月 13 日下午 2 時 30 分改為 2000 年 4 月 20 日下午 2 時 30 分。

40. 會議於下午 6 時 25 分結束。

立法會秘書處

2000 年 8 月 22 日