

立法會

Legislative Council

立法會 CB(2)2611/99-00 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

第七次會議紀要

日 期： 2000年4月20日(星期四)
時 間： 下午2時30分
地 點： 立法會大樓會議廳

出席委員： 陳鑑林議員(主席)
何世柱議員
何俊仁議員
李華明議員
吳亮星議員
陳婉嫻議員
李永達議員
程介南議員
譚耀宗議員
蔡素玉議員

缺席委員： 何承天議員(副主席)
李家祥議員
涂謹申議員
陳智思議員
黃宏發議員
楊孝華議員

出席公職人員 : 民政事務局副局長(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

總屋宇測量師 (法律)
周劍平先生

高級助理法律草擬專員
施格致先生

政府律師
黃修賢女士

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

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

I. 續議事項

[立法會 CB(2)1358/99-00(01)、CB(2)1511/99-00(01)及 CB(2)1711/99-00(01)號文件]

助理法律顧問告知委員，委員在 2 月 25 日的會議上曾詢問，如不服民政事務局局長(主管當局)所作有關委任建築物管理代理人的命令，業主是否有權在新增第 40B(1)條下，向土地審裁處提出上訴。政府當局的回應表示業主有權向土地審裁處作出抗辯。政府當局亦表示會提出一些技術性的修訂以賦予土地審裁處聆訊及裁決《建築物管理條例》(第 344 章)的任何法律程序的司法管轄權。委員對此回應並無疑問。

II. 議員擬提出的委員會審議階段修正案(修正案)

2. 程介南議員及何俊仁議員分別向委員簡介其擬提出的修正案[立法會 CB(2)1608/99-00(01)及 CB(2)1727/99-00(01)號文件]。

政府當局的回應

[立法會 CB(2)1740/99-00(01)號文件]

3. 民政事務局副局長(2)就程介南議員和何俊仁議員擬提出的修正案作出回應，重點如下 —

a) 修訂第 3、3A 和 4 條

民政事務局副局長(2)表示，程介南議員所建議修訂現時有關成立委任管理委員會的規定，由籌集不少於 50%、30%及 20% 的業權份數的業主的 support 以符合有關條文的要求，分別降至 30%、20%及 10%，已是極大改動。政府當局並不贊同何俊仁議員再將業權份數百分比改為業主人數百分比的建議。政府當局會就程議員的建議提出修正案；

b) 加入第 5A 條

民政事務局副局長(2)表示，有關備用基金的設立，原則是個好建議，但在現階段立法強制執行並不適當，政府擔心該建議會削弱業主成立業主法團的意慾；

c) 加入第 34M 條

民政事務局副局長(2)表示，程介南議員和何俊仁議員分別建議修訂公契條款的程序，當中涉及重要的法律原則和政策。政府當局認為，未得締約各方表明同意而修訂公契等私人合約的條款，會影響簽署者之間的權利和義務。再者，此建議並非在本條例草案範圍之內，亦未向公眾作任何諮詢，政府當局因此反對該等建議；

d) 修訂附表 3 第 3(5)(b)段

民政事務局副局長(2)表示，政府當局將提出一項修正案，訂明在公契內規定毋須繳付管理費的業權份數，在終止委任建築物經理人的決議中並無權投票；

e) 修訂附表 3 加入第 5(a)和(b)段

就程介南議員提議用雙重標準，以較低者作為計算法定人數的規定，民政事務局副局長(2)認為這項修訂並不可取。他指出，該建議除了令程序變得更為複雜外，對大型屋邨而言，法定人數的比例將會大幅度降低，造成業主法團所作的決定代表性不足的現象；

f) 修訂附表 3 加入第 5A 段

民政事務局副局长(2)表示，在現行的條例下，業主可自行決定是否以核對身分證號碼來核實出席業主法團會議的業主身分，而毋須制定法律加以規定；

g) 修訂附表 7 第 7(2)(b)段

有關程介南議員建議容許業主法團以代通知金形式，作為立即取消對管理公司的委任的補償，民政事務局副局长(2)認為建議有可取之處。政府當局亦就此建議諮詢有關團體，他們原則上不反對該建議，但指出在法例中訂明有關賠償並不適宜，因為每個個案的情況都有所不同。政府當局會就此提出修正案，容許業主法團在不給予通知期的情況下，可與管理公司訂立賠償協議；

h) 修訂附表 3 第 5(a)條及附表 7

民政事務局副局长(2)指出，程介南議員與何俊仁議員建議修改有關終止委任建築物經理人的規定，將會大幅度降低目前所訂不少於 50%業權份數的規定，並不符合少數服從多數的原則，政府當局因此反對該等建議；

i) 修訂第 5(5)(c)(iii)條

民政事務局副局长(2)表示，政府當局贊同何俊仁議員有關修訂委任代表出席會議的規定，並會提出一項修正案；

j) 修訂第 4 條

民政事務局副局長(2)表示，政府當局不贊同何俊仁議員以不同方法計算發展商或擁有多個單位的業主所代表的人數的建議，但會提出修正案以具體訂明在第 3、3A 和 4 條下業主人數應如何計算；及

k) 修訂附表 2 加入新條文

民政事務局副局長(2)表示，現時附表 2 第 2(1)段的條文給予管理委員會應有彈性，可自行決定是否需要非管理委員會的人士協助，以執行委員的職務。原則上，秘書和司庫的委任應與管理委員會的任期同時終止。如須在任期屆滿前終止委任，管理委員會在最初委任秘書或司庫時可訂明此項規定，或藉業主會議通過決議予以終止。因此，政府當局認為沒有需要作出何俊仁議員所建議的修訂。

討論

公用地方的業權份數

4. 就政府當局建議不容許毋須繳付管理費的業權份數的業主就終止委任建築物經理人的決議上投票，李永達議員認為該建議的範圍太窄。他認為該建議應適用於其他情況，例如訂定管理費的決議。何俊仁議員認為該建議亦應適用於成立業主法團的決議。何議員指出，政府的建議其實無助於業主法團解僱建築物經理人。因為該建議只是防止擁有公用部分業權份數的業主投反對票，而附表 7 第 7 段所要求的，是終止建築物經理人的決議必須有不少於 50% 的業權份數的業主支持才可通過。

5. 民政事務局副局長(2)回應時表示，政府當局曾就此建議諮詢專業團體和地產商會，他們對擁有業權份數的業主不賦予投票權的建議表示反對。他們就該建議只適用於特

定情況，如終止委任建築物經理人的決議，亦很有保留，若將此建議應用於一般情況，不容許擁有業權的業主行使其權利，是一個原則性的改變，政府當局對此亦有保留。民政事務局副局長(2)指出，現時的公契已有機制防止發展商藉公用部分擁有超過 50% 的業權。

法定人數的雙重標準

6. 程介南議員指出，條例草案的原意是方便業主成立法團。他認為唯有採用雙重標準以取其低者的方法，讓大型屋邨的業主容易召開業主法團會議，符合草案原意。

7. 民政事務局副局長(2)表示，用百分比去訂定法團會議的法定人數可確保業主法團的決定有足夠代表性。若同時接受某特定的業主人數如 100 名業主作為法定人數，則在 500 戶的屋苑與 2000 戶的屋苑所產生的效果有很大分別，後者會有代表性不足的情況出現。

III. 政府擬提出的修正案

8. 民政事務局副局長(2)表示，除了上述的修正案外，政府還會提出以下修正案 —

- a) 就香港會計師公會指出擬議的第 27(1A) 條關於會計師“核證”業主法團的財務紀錄的規定未能反映現時核數師的專業工作範圍，政府當局已諮詢庫務署；他們同意接納香港會計師公會的建議，並會提交修正案；
- b) 委員會指出現時第 5(5)條與新增的 3(3)條有抵觸，委員亦指出計算投票權的方式並不明確。政府當局會提出修正案將業主會議法定人數和投票時計算業主人數的方式納入在本條例的附表內；

- c) 爲了減低業主召開會議的初步開支，政府當局會修訂第 5(3)(b)條，指明召開業主會議的通知只須在一份報章刊登便可。新建議對在土地審裁處命令下必須成立業主法團的建築物，尤其有利；
- d) 政府當局會修訂第 45 條，說明土地審裁處在建築物管理方面所具有的司法管轄範圍；及
- e) 就條例草案第 11 條作出技術性修訂。

IV. 其他事項

保險

9. 李永達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，政府當局已於上次會議提供立法會 CB(2)1570/99-00(02)號文件附錄 2 以解答委員的有關提問。簡而言之，倘若違例建築工程在保單開始生效時已經存在，將會被納入承保範圍；但事先須經獲授權人員或同等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。

10. 何俊仁議員詢問有關第三者責任保險的定義。他認爲該保險的承保範圍應包括業主和住客。民政事務局副局长(2)回應時表示，在保險業而言，第三者保險的概念是指投保人和受保人以外的人士。至於受害者是否屬第三者，則要視乎個案而定。他表示該條例草案的精神是受到危害的人都獲得保障。應委員的要求，民政事務局副局长(2)答允就第三者的定義向保險業專家尋求進一步的資料。

政府當局

不可分割業權份數的分配

11. 應主席的要求，民政事務局副局长(2)答允就分配不可分割業權分數的原則及方法向委員提供書面解釋。

政府當局

經辦人／部門

V. 下次會議日期

12. 委員同意下兩次會議會分別在 2000 年 5 月 9 日 8 時 30 分及 5 月 18 日 4 時 30 分舉行。

(會後補註：原定在 2000 年 5 月 18 日舉行的會議
其後改在 5 月 17 日 8 時 30 分舉行)

13. 會議於下午 3 時 35 分結束。

立法會秘書處

2000 年 8 月 22 日