

# 立法會

## *Legislative Council*

立法會 CB(2)2614/99-00 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

#### 第十次會議紀要

日 期： 2000年5月29日(星期一)  
時 間： 上午10時45分  
地 點： 立法會大樓會議室 A

出席委員： 陳鑑林議員(主席)  
何俊仁議員  
李永達議員  
吳亮星議員  
陳婉嫻議員  
陳智思議員  
蔡素玉議員

缺席委員： 何承天議員(副主席)  
何世柱議員  
李家祥議員  
李華明議員  
涂謹申議員  
程介南議員  
黃宏發議員  
楊孝華議員  
譚耀宗議員

**出席公職人員** : 民政事務局副局长(2)  
馮程淑儀女士

民政事務局首席助理局長(5)  
盧志偉先生

高級助理法律草擬專員  
施格致先生

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

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. 就團體的意見書與政府當局會面

委員察悉，政府當局就香港地產建設商會和香港律師會的意見書的書面回應已隨立法會 CB(2)2125/99-00(01)號文件發送給各委員。

### 就香港地產建設商會(商會)的意見書的回應

[立法會 CB(2)2009/99-00(01)及 CB(2)2125/99-00(01)號文件]

2. 民政事務局副局長(2)告知委員，應委員的要求，政府當局已於 2000 年 5 月 15 日和 18 日與商會會面，討論他們所關注的問題。政府當局經仔細考慮後，認為商會的建議可以接納。民政事務局副局長(2)解釋，商會建議就分期落成的物業發展，應待所有建築物獲發入伙紙後，才可引用新增的第 3(3)條召開業主會議，以便委任管理委員會。若早期已入伙的業主想成立業主立案法團(業主法團)，可根據《建築物管理條例》(第 344 章)(該條例)的第 3、3A 或第 4 條的規定，召開業主會議以便成立業主法團。她指出，政府當局將提出委員會審議階段修正案以修訂第 3、3A 及第 4 條有關成立業主法團的規定，由現時籌集不少於 50%、30%及 20%的業權份數的業主的同意分別降低至 30%、20%及 10%。至於只得一期發展的物業，將可根據新增第 3(3)條的規定組織業主法團。

3. 民政事務局首席助理局長(5)在回應李永達議員的提問時表示，經修訂的第 3、3A 及第 4 條所規定的 30%、20%及 10%的業權份數的要求，是以大廈公契所訂定的業權份數為基礎。

4. 李永達議員指出，根據商會的建議，分期落成物業發展的早期入伙小業主，將很難或需很長時間才可成立業主法團。他解釋，政府當局最初的建議是以業主人數為基礎，目的是方便業主盡快成立業主法團。而經修訂的第 3、3A 及第 4 條的規定則以大廈公契的業權份數為基礎。李議員進一步指出，由於大部分未發展的物業的業權份數仍掌握在建築商的手上，在該建議下，早期入伙的業主即使有百分之百的出席率，亦未必可以組成業主法團。舉例而言，擁有 3000 單位的大型物業，在經修訂的第 3 條下，須要不少於 30%的業權份數的業主在業主大會決議才可成立業主法團。倘若第一期只有 600 個單位落成，儘管該 600 名業主都出席業主大會，

仍不能達至 30%的業權份數的要求，因而不能成立業主法團。

5. 李永達議員對政府決定接納商會的建議表示不滿，因為商會的建議違背條例草案原先的目的。

6. 何俊仁議員同意李永達議員的看法。何議員指出，商會一向對新增的第 3(3)條表示關注，但以往政府當局對此事的立場非常堅定。政府當局曾多次解釋，縱使新落成建築物的業主法團只須 10%業主的同意便可成立，業主法團決議必須由擁有不可分割業權份數的業主大比數通過。

7. 何俊仁議員擔心，就分期發展的物業而言，商會的建議會對早期入伙的業主成立業主法團的權利有很大的限制。何議員表示，民主黨不會接受該建議。民主黨考慮過商會的關注後，曾向政府當局建議規定新增的第 3(3)條可在第一期建築物落成後的一至兩年才可被引用，以確保有足夠的業主入伙後才成立業主法團。

8. 民政事務局副局長(2)解釋，在上次委員會會議上，部分委員認為商會的論據合理，並要求政府當局與商會再作討論，以研究出一個可行方案。在研究過程中，當局亦有考慮過民主黨有關延期實施新增第 3(3)條的建議。當局認為若早期入伙的業主為數太少，即使延期成立業主法團，該法團亦沒有足夠代表性。政府當局認為商會的建議影響層面最少，亦可平衡各方的關注和利益，是一個比較可行的方案。商會的建議既可針對分期落成的物業發展的特殊情況，又不會使業主成立業主法團的權利受到不適當的影響。

9. 部份委員不同意政府當局的解釋，他們亦質疑政府當局改變原先立場的理據。主席表示，政府當局是應委員會的要求而重新考慮新增的第 3(3)條，委員可各自衡量是否接受政府當局就商會的建議所提出的修正案。

#### 就香港律師會的意見書的回應

[立法會 CB(2)1868/99-00(03)及 CB(2)2125/99-00(01)號文件]

10. 民政事務局副局長(2)表示，政府當局已與香港律師會會面，並採納了律師會提出的其中兩項建議，詳情已在立法會 CB(2)2125/99-00(01)號文件第 4 - 6 段載述。

## II. 其他事項

### 議員擬提出的委員會審議階段修正案

[立法會 CB(2)2144/99-00(01)及(02)號文件]

11. 何俊仁議員表示，他考慮過委員就“可分割業權份數”的釐定方式的意見後，已對有關條文作出修訂，說明擁有“可分割業權份數”的業主必須全權享用該單位才可計作一份業權。

12. 主席表示，程介南議員亦就其修正案作出修訂，包括將修訂公契條款要由不少於 50%業權份數的業主表決通過的規定提高至 75%。

13. 民政事務局副局长(2)表示，政府已就程介南議員及何俊仁議員擬提出的修正案分別作出回應[立法會 CB(2)2144/99-00(01)及(02)號文件]。就委員所建議有關修訂公契條文的程序而言，民政事務局副局长(2)重申，政府當局認為該修正案超越了本條例草案的範圍。

14. 何俊仁議員表示，該修正案是否超越條例草案的範圍，須由立法會主席裁決。他認為現時擁有“可分割業權份數”的業主不能成立業主法團，是十分不公平的做法。

15. 李永達議員表示，由於民主黨建議有關修訂公契的程序及終止建築物經理人的程序，與民主建港聯盟(民建聯)的建議在原則上類似，他建議兩黨就該等事項上討論，若取得共識，主席可以由委員會的名義提出有關的修正案。委員同意該建議。

### 政府擬提出的修正案

[立法會 CB(2)2125/99-00(02)號文件]

16. 委員察悉，政府當局已向委員會提交其擬議的修正案第 7 工作稿(英文本第 8 稿)[立法會 CB(2)2125/99-00(02)號文件]。

17. 助理法律顧問 4表示，由於他剛收到政府當局最新的修正案英文本的第八工作稿，他需要多一些時間研究有關條文。他指出，新增的第 3(6)條並不是商會或律師會提出的，他要求政府當局解釋加入此新條文的目的。

18. 民政事務局副局長(2)表示，新增的第 3(6)條旨在說明管理委員會委員的委任須以決議形式以大多數票通過。

立法時間表

19. 委員初步同意，委員會會於 6 月 9 日向內務委員會提交書面報告，並建議條例草案於 6 月 21 日恢復二讀辯論。

**III. 下次會議日期**

20. 委員同意，委員會於 2000 年 6 月 2 日上午 9 時 30 分舉行下次會議以總結條例草案審議工作。

21. 會議於上午 11 時 35 分結束。

立法會秘書處

2000 年 8 月 30 日