

立法會 *Legislative Council*

立法會 CB(2)2579/99-00 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

第五次會議紀要

日 期： 2000年3月30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
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
譚耀宗議員

缺席委員： 何俊仁議員
李家祥議員
李華明議員
黃宏發議員
楊孝華議員
蔡素玉議員

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/管制
張國文先生

屋宇署助理署長(管制及執行)
曾祥全先生

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

高級聯絡主任(大廈管理)
馬錦基先生

民政事務局助理局長
朱相衛先生

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. 政府當局就委員在 2000 年 3 月 13 日會議上提出的事項所作的回應

[立法會 CB(2)1489/99-00(01)號文件]

法案委員會就政府所提供的立法會文件 CB(2)1489/99-00(01)號文件作出討論。該文件旨在回應委員在 2000 年 3 月 13 日會議上的提問。委員會討論的要點撮錄於下文各段。

為擁有"可分割業權份數"的業主成立業主立案法團

2. 民政事務局副局长(2)告知委員，"可分割業權份數"的樓宇，如錦繡花園一類房屋，並不屬於《建築物管理條例》(第 344 章)的管轄範圍。政府建議有關業主考慮制訂一套計劃，根據第 344 章第 39(b)條的規定，自行分配每戶的不可分割業權份數。土地註冊處會就任何業主立案法團(業主法團)的註冊申請，考慮該項計劃是否具有效力。由於每宗個案的情況有別，有關業主應自行尋求法律意見。

3. 程介南議員告知委員他是元朗錦繡花園的業主。他指出，錦繡花園的業主實際上並不擁有"可分割業權份數"，因為大業主擁有約 52%的業權，包括花園和道路的所有公用部份。小業主當離開自己的屋宇就已進入大業主的業權範圍。就政府所提議的解決方法，程議員表示若大業主不合作，業主們制訂一套計劃重新分配"不可分割業權份數"，將有困難。

4. 譚耀宗議員指出若要小業主自行尋求法律意見，相信小業主需付出相當可觀的律師費，甚至訴訟費，才可達到成立業主法團的目的。他指出，既然條例草案的目的是推動業主成立業主法團，政府應趁此機會一併解決有關擁有"可分割業權份數"的業主成立業主法團的問題。譚議員表示條例草案未有就此問題提出解決方法，已令不少擁有"可分割業權份數"的業主失望，他希望政府不再採取拖延態度。

5. 高級政府律師重申"可分割業權份數"不屬於條例草案的範圍。有關公用地方的業權，要視乎有關屋苑的公契條文。公契應已訂明大業主與小業主之間的權利和職責。民政事務局副局长(2)補充，條例草案所提的建議並不能解決所有樓宇管理的問題。委員所關注的問題牽涉廣泛，需另作處理。他表示政

政府當局 府已成立了一個特別工作小組研究樓宇安全及管理的長遠政策，他會將委員的關注轉交該小組跟進。

6. 民政事務局副局长(2)進一步表示，政府在處理“可分割業權份數”的問題上態度積極。政府雖然知道要解決這個問題將會十分困難，但是亦承諾在本條例草案之外另作跟進。

7. 李永達議員表示，解決有關問題需由大廈公契着手。他告知委員，所有大廈公契需經法律諮詢及田土轉易處審批，以確保條文能平衡買家與發展商之間作為共同擁有人及管理人的權益。李議員對法律諮詢及田土轉易處的運作、審批公契工作和問責性極表不滿。他認為法律諮詢及田土轉易處的工作欠缺透明度，以致大廈公契有很多不公平的條款，例如大業主擁有大部份業權卻只需繳交少量管理費或發展商擁有商場業權卻無需交管理費等等。然而，根據現行法例，除非所有業主一致通過，否則不可修改公契的條文。

政府當局 8. 李永達議員指出，公契由發展商草擬，法律諮詢及田土轉易處審批後就不可更改。李議員認為，政府內部需要監管法律諮詢及田土轉易處的運作，以確保小業主權益。他要求政府提供一份文件，解釋法律諮詢及田土轉易處的運作、審批公契的程序及準則，給委員參考。

9. 程介南議員提議政府就某些與“可分割業權份數”有關的公契作個別分析，研究解決問題的方法。

10. 何承天議員認為李議員所提出的問題十分重要且需作深入討論，但並不屬於本條例草案範圍。民政事務局副局长(2)亦同意該問題應在有關事務委員會跟進。

新增第 3(3)條

11. 委員察悉，政府當局會提交委員會審議階段修正案，說明新增的第 3(3)條是採用“人頭計算”業主人數的方法，現時條例有關“一份數一票”的規定並不適用。委員亦察悉，政府當局認為在新增第 3(3)條的草擬方式已清楚闡明“多數票”是指純粹以親自出席或委派代表出席投票的業主人數計算的多數票。

秘書和司庫的任期

12. 委員會於上次會議上，就第 344 章未有訂明管理委員會(管委會)的秘書和司庫的任期表示關注。委員指出，若管委會解散，將會出現管委會秘書和司庫仍然在任的奇怪現象。民政事務局副局長(2)表示，政府就委員的關注，曾與管理專業公司聯會商談，並作內部研究。由於有些業主並不願意擔任秘書或司庫一職，故第 344 章附表 2 第 2(1)段的條文給予管委會彈性，可自行決定是否需要非管委會委員的人士協助，以執行秘書或司庫的職務。他指出委員所擔心的問題，可用行政方法解決，例如管委會在最初委任秘書或司庫時，訂明兩個職位的任期與管委會的任期同時終止。

13. 李永達議員指出，現時的條例還存在其他問題，例如管委會的委員須重選，但秘書和司庫則是委任。另外，還會出現管理公司被解僱後，秘書和司庫(兩者皆來自管理公司)卻依然留任的怪現象。

違例建築物(違建物)

14. 李永達議員察悉，政府的政策是優先拆除對生命財產構成威脅的違建物，而對無即時危險的違建物的業主則發出警告信。李議員認為，這封警告信等同告知業主，他們的違建物並無危險，政府暫時不會採取任何行動。在此情況下，業主將會對政府的警告視若無睹。

15. 屋宇署助理署長回應時表示，政府由於資源有限，在處理違建物方面，是根據違建物的安全風險而採取優先次序的拆卸行動。由於違建物數目眾多，政府很難兼顧一些風險低甚至完全沒有危險性的違建物。政府正在考慮就某些小型違建物，及一些既安全而又對大廈有功用的違建物，以行政方法容忍其存在的可能性。

16. 屋宇署助理署長承認，受資源所限，政府在清拆違建物方面是做得不足夠。他告知委員，以往大部份的違建物是按優先次序清拆，但屋宇署近年已採取更積極措施，進行了大規模的清拆行動。在 1999 年，屋宇署在人口稠密地區開展清拆 307

幢樓宇外牆的 14 000 項違建物。屋宇署助理署長強調，清拆違建物實際上是業主的責任。

17. 委員同意拆除違建物は業主的責任。主席表示，政府的立場應該是所有違建物必須全部清拆。譚耀宗議員提議政府在處理違建物方面，不論違例情況是否嚴重，都應向整幢大廈的業主發信，下令業主拆卸違建物，繼而巡查。在此情況下，業主將很難推卸責任。

18. 李永達議員認為屋宇署在執法行動上做得不夠徹底。他提議政府在發出警告信後，應立即跟進個案，如業主沒有清拆違建物，屋宇署可代為清拆，然後向有關業主追討費用；如業主拒絕付款，可向小額錢債審裁處申請追討欠款，甚至可依據法律程序將業主的物業權益作出押記。在此情況下，自然會產生阻嚇作用。李議員強調，當屋宇署代拆違建物後，有關費用只可向有關業主而不應向業主法團追討。

19. 屋宇署助理署長告知委員，屋宇署正在構思一個預防維修計劃，以配合條例草案所建議的建築物管理及保險措施。屋宇署計劃定期巡查各舊式樓宇，在作出技術評估後，將要求有關業主提交維修計劃，當中包括違建物的拆卸。若業主不採取行動，屋宇署會接手維修工作，有需要時會對業主採取進一步法律行動。至於巡查樓宇的費用，將由政府承擔。

把釐定法定人數和業主份數的方法納入條例

20. 涂謹申議員詢問政府可有研究法庭所有有關“業主人數”的判詞，如有的話，他希望政府藉此機會在第 344 章中清楚訂明業主人數的計算方法，避免將來法庭再就“業主人數”的解釋，作出種種不同的判斷。

21. 高級政府律師表示政府只研究了土地審裁處就 U Wai Investment Co. Ltd 案例中所作的判詞。民政事務局副局長(2)補充，政府已先後提供兩個附表，(立法會文件 CB(2)1283/99-00(01)及 1570/99-00(02)號文件)說明不同情況下，如何計算法定人數和票數。

22. 涂謹申議員指出既然土地審裁處的判詞不具約束力，政府應立法確立有法律效力的計算方式，以清除不必要的疑慮。

政府當局

他提議政府提出修正案，以附表方式將業主會議法定人數和投票時計算業主人數的方法納入在條例內。民政事務局副局长(2)表示會考慮涂議員的建議。

23. 鑒於在某些情況下，一名業主擁有多個單位只當作一個業主計算。涂謹申議員詢問當業權擁有權有所變化時，業主法團可以用什麼方法去準確地推算總業主人數。涂議員指出就大型屋邨而言，除非土地註冊處的資料庫附有電腦軟件，可以將同一屋邨內同姓名的業主計算為一名業主，否則很難準確地知道總業主人數。民政事務局副局长(2)解釋現時的做法是根據第 344 章“業主”的定義，即以土地註冊處的紀錄去計算業主人數。

II. 政府當局就高練賢測計師行提交的意見書的回應

[立法會 CB(2)1391/99-00(01) - (02)及 1424/99-00(01)號文件]

24. 助理法律顧問告知委員，高級助理法律草擬專員已就高練賢測計師行於 2000 年 1 月 18 日的來函作出回應[立法會 CB(2)1391/99-00(01)號文件]。現高練賢測計師行再於 3 月 10 日致函何承天議員，重申他們的關注。助理法律顧問詢問政府可會作進一步回應。

25. 高級助理法律草擬專員表示，高練賢測計師行在 2000 年 1 月 18 日致何承天議員的函件中，及 2000 年 3 月 9 日的法案委員會會議上，提出多項關注。其中一項是當管委會的主席並非業主時，管委會將會在執行物業管理上發生困難。政府已就此項關注作出回應(立法會 CB(2)1391/99-00(01)號文件)。簡略而言，第 344 章附表 2 的第 4(2)(e)段，已訂明以業主身分獲委任為管委會委員而不再是業主時，必須停止擔任委員。至於高練賢測計師行提出的其他關注，如公用部份的定義，則不屬於條例草案的範圍。

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 — 有關保險的責任

26. 李永達議員指出，條例草案既然建議立例強制業主法團

必須為建築物及公用部份購買第三者責任保險，若政府不貫徹執行清拆違建物的政策，而容許沒有危險性的違建物繼續存在，保險公司未必願意為此類樓宇承保。

27. 民政事務局副局长(2)表示，政府曾向香港保險業聯會諮詢，他們對為樓宇購買第三者責任保險的建議表示支持。保險界的代表在出席 3 月 9 日的法案委員會會議上曾表示，他們是所有行業中最具彈性的行業，無論在任何情況下，他們都有辦法為客戶提供服務。

28. 屋宇署助理署長告知委員，某些專業認可人士，如註冊結構工程師，可受僱檢查違建物的安全。他們發出的安全證明書有助於保險公司決定是否承保。

29. 李永達議員質疑受僱專業認可人士檢查違建物的可行性。據他所知，檢查一個單位的違建物是否安全的費用平均為 \$8,000，若業主願意付錢聘請專業認可人士檢查違建物的安全，他早已僱用工人把違建物拆除。主席擔心倘若保險公司願意為低風險的違建物承保，則有關業主更無意拆除違建物。李永達議員指出，即使保險公司願意承保，業主亦有可能需繳付高昂的保險費。

30. 陳智思議員告知委員，購買建築物及公用部分的第三者保險費用並不如委員想像中那麼高。他相信保險公司不會僱用專業認可人士檢查樓宇，因為涉及的費用高昂。保險公司將會根據建築物的位置、樓齡及管理等因素去評估樓宇安全風險以釐定保費。據他所知，為一幢 20 層的建築物購買第三者責任保險的費用約為 \$2,000；所以問題非在於保險費用，而在於賠償方面；尤其是當意外來自違建物時，保險公司未必會作出賠償。

31. 李永達議員表示 \$2,000 的保費並不算多，但他擔心意外發生後，業主才發覺承保範圍不包括違建物時，會與保險公司發生爭執。涂謹申議員詢問新增的第 28(1)條規定有關建築物及其各部份須與保險公司購買第三者風險保險單中所指的“各部份”是否包括違建物。若承保範圍包括違建物的話，他相信保費將會很高。若然政府的政策的是利用高昂的保險費逼使業主拆除違建物，則條例草案第 7 條或可發揮此效用。

32. 民政事務局副局长(2)解釋，條例草案第 7 條訂明強制保險計劃的大綱。有關保險的規定(例如投保範圍，最低賠償保障額，承保人的資格)將會在條例草案通過後，由行政長官會同行政會議另行制定的規例中訂明。民政事務局副局长(2)強調，計劃中所強制的範圍只是為樓宇購買第三者責任保險，而不是全面保障。再者，業主仍有責任拆除違建物。

33. 涂謹申議員表示，政府當局要求法案委員會在未知悉規例的內容前，要通過主體條例，對委員並不公平。

34. 民政事務局副局长(2)告知委員，以往一貫的立法程序，都是先通過主體法例，再制定有關規例。條例草案第 12 條已訂明規例的權力及範圍。至於詳細內容，政府需與保險業諮詢，才可草擬規例的細節。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。應李永達議員的要求，民政事務局副局长(2)答允將規例的範圍初稿送交委員參閱。

35. 李永達議員擔心在沒有保險公司願意承保的樓宇，特別是有違建物存在的樓宇，管委會成員或會因此觸犯新增的第 28(2)條而犯上刑事罪。他詢問若樓宇沒有成立業主法團，政府如何執行條例草案第 7 條。

36. 民政事務局副局长(2)解釋，在新增的第 28(2)條下，業主法團若有足夠理由證明他們已盡了一切努力而仍無法為樓宇投保，或可免除刑事責任。否則他們經定罪後可被處以第五級罰款(最高罰額為\$50,000)。若樓宇沒有業主法團，而樓宇又有安全問題，條例草案賦予當局權力向這類樓宇實施強制性管理成立業主法團。民政事務局副局长(2)進一步解釋，有關強制性保險條文只適用於有業主法團的樓宇，若樓宇沒有業主法團而又發生事故，則業主需各自負責有關賠償。他強調業主沒有購買第三者責任保險並不代表有意外發生時，他們無須承擔責任。

37. 鑒於不購買樓宇第三者責任保險或會導致管委會的每名成員犯上刑事罪，譚耀宗議員擔心業主因此而不想成為管委會的成員。何承天議員指出，相對而言，沒有業主法團的樓宇既不受強制性保險的規例約束，亦無須負上刑事責任，條例草案似乎有不公平之處。李永達議員詢問政府，若立例強制所有業主買第三者責任保險，會出現什麼困難。他指出，現時只有 20% 的樓宇成立了業主法團，這代表 80% 的樓宇將無必要購買第三

者責任保險，如此安排實欠理想。何承天議員認為如全面實施強制性第三者責任保險計劃，政府根本無需核實業主有否依法行事。因為當有意外發生時，有關的業主將無法逃避法律上的責任。

38. 民政事務局副局长(2)表示，委員的提議影響深遠。他認為強逼所有業主購買第三者責任保險的建議必須進一步研究。政府當然希望所有業主都投保，讓更多人得到保障。事實上，不買保險的業主比那些已買保險的業主面對的風險更大。條例草案的建議只針對業主法團，主要是考慮到未發生事故前，很難預計責任誰屬，故買保險應是大廈業主集體的責任。

條例草案第 11 條(新增第 40B 條) — 民政事務局局长(主管當局)
命令委任建築物管理代理人

39. 李永達議員表示新增的第 40B(1)條下，樓宇已有管委會，為何還要實施強制性樓宇管理。他指出，若是管委會與管理公司發生糾紛，主管當局更不應該介入事件，以免主管當局有偏幫管理公司之嫌。他更指出不少小型樓宇並無聘請管理公司的必要，強制性管理的規例對他們未必合適。

40. 民政事務局副局长(2)解釋，條例主要針對那些有嚴重管理和維修問題而本身沒有管理人的建築物。即使樓宇有管委會，但若樓宇不符合《大廈管理及維修工作守則》的標準，主管當局都會考慮引用新增的 40B 條，發出強制性管理指令。

條例草案第 11 條(新增第 40C 條) — 土地審裁處命令委任建築物管理代理人

41. 李永達議員詢問在何種情況下土地審裁處會發出指令以委任建築物管理代理人。民政事務局副局长(2)解釋，若某幢需要強制性管理的建築物沒有管委會，條例草案賦權土地審裁處在特定情況下，可命令該建築物的業主委任一名建築物管理代理人。

條例草案第 11 條(新增第 40D 條) — 隨土地審裁處命令而委任的建築物管理代理人的權力

42. 民政事務局副局長(2)在回應李永達議員的提問時表示，土地審裁處的指令可訂定管理代理人的任期及決定其聘用條款，例如業主須繳付的酬金及費用等。高級聯絡主任(大廈管理)補充，若業主拒絕交管理費，而欠款少於\$50,000，管理代理人可依據法律程序經小額錢債審裁處向業主追討有關欠款。若超過\$50,000，則可向地區法院申請。

43. 民政事務局副局長(2)在回應李永達議員進一步的問題時表示，業主可根據刊登於憲報的管理代理人名單內選擇聘請一名管理代理人。

IV. 下次會議

44. 主席告知委員，下次會議日期訂於 2000 年 4 月 6 日下午 4 時 30 分。屆時，香港地產建設商會將會出席會議發表意見。

45. 會議於上午 10 時 33 分結束。

立法會秘書處

2000 年 8 月 22 日