

# 立法會 *Legislative Council*

立法會LS67/99-00號文件

2000年2月11日立法會內務委員會會議文件

## 《2000年建築物管理(修訂)條例草案》 法律事務部報告

### 條例草案的目的

條例草案旨在修訂《建築物管理條例》(第344章)(下稱“該條例”)，就下列事宜作出規定——

- (a) 訂定業主立案法團(下稱“業主法團”)所須遵從的建築物管理和維修標準；
- (b) 對有嚴重管理和維修問題的建築物實施強制性管理；
- (c) 簡化新建築物的業主召開會議以委任管理委員會的程序；及
- (d) 與保險、業主法團帳目的審計、召開業主會議的通知及業主法團會議的法定人數等有關的雜項事宜。

### 立法會參考資料摘要

2. 民政事務局於2000年1月12日發出的立法會參考資料摘要(檔號：S/F(3) in HAB/CR/8/10/12)。

### 首讀日期

3. 2000年1月26日。

### 意見

4. 該條例第18(1)條作出多項規定，其中包括業主法團對管理和維修建築物的公用部分負有若干責任，但該條例並無具體訂明管理和維修的標準。條例草案建議修訂該條例，授權民政事務局局長(“主管當局”)擬備、修訂及發出《大廈管理及維修工作守則》(下稱“工作守則”)。該工作守則訂明業主法團在履行建築物管理和維修責任方面所須遵守的具體標準。工作守則的擬本載於立法會參考資料摘要附件B。根據該條例現行第44(2)條，任何人如未能遵守工作守則，此事本身並不使該

人遭受任何種類的刑事法律程序，但任何此等不遵守工作守則事情，在任何法律程序中(不論民事或刑事，包括就該條例所訂罪行而進行者)，可作為有助於確定或否定該等法律程序中所爭論的法律責任的根據。

5. 條例草案亦建議修訂該條例，以賦予主管當局權力，可命令該等有嚴重管理和維修問題而本身沒有管理人的建築物的業主法團管理委員會，從主管當局在憲報指明的建築物管理代理人名單上，聘請其中一名建築物管理代理人，負責管理有關建築物。如業主法團沒有合理理由而未能於指定限期內遵照主管當局所發的指令辦理，管理委員會的每名成員均屬違法，一經定罪，可被處以第5級罰款(即50,000元)。有關人士如繼續違法，在有關罪行持續期間，可被另行處以每天罰款1,000元。如有關建築物並無成立業主法團，亦不大可能成立業主法團，主管當局可向土地審裁處申請，由該審裁處命令召開業主會議，以便委任管理委員會或從主管當局在憲報指明的建築物管理代理人名單上委任建築物管理代理人。

6. 如建築物的公契是於《2000年建築物管理(修訂)條例》(條例草案獲通過成為的法例)第3條生效之後簽立的，條例草案建議修訂該條例，以簡化業主召開會議以委任管理委員會的程序。

7. 條例草案進一步建議對該條例作出若干雜項修訂，包括建議規定業主法團須為建築物(包括公用部分)購買第三者保險。有關保險的規定(例如投保範圍、最低賠償保障額及承保人的資格)均會在由行政長官會同行政會議根據條例制定的規例中訂明。其他修訂所提出的建議包括規定業主法團(單位數目少於50個的建築物的業主法團除外)帳目只可由合資格會計師審計；規定為委任首屆管理委員會而召開業主會議的通知須在一份而非兩份報章刊登；以及在點算業主法團會議的法定人數時須把由業主委任的代表計算在內。

## 公眾諮詢

8. 據立法會參考資料摘要第23段所述，政府當局曾於1998年諮詢各個臨時區議會或其轄下的委員會。此外，亦曾諮詢其他團體，包括香港房屋經理協會、英國特許房屋經理學會(香港分會)、香港物業管理公司協會、香港保險業聯會及香港測量師學會。該等團體普遍支持各項建議修訂。

9. 香港會計師公會(下稱“會計師公會”)曾就條例草案向立法會秘書處提交意見書(載於附件)。民政事務局曾就條例草案內的建議諮詢該公會。會計師公會指出，條例草案未能釋除其就審計報告規定及審計基準(適用於有50個單位或以上的建築物的業主法團者)提出的關注。會計師公會又建議對關乎審計報告規定的新訂第27(1A)條提出技術性修訂。經會計師公會同意，立法會秘書處已把該公會的意見書轉交政府當局置評。但直至擬備本報告之時，仍未收到當局回覆。

## 諮詢立法會事務委員會

10. 政府當局曾分別於1999年4月12日及6月29日兩度向立法會民政事務委員會作出簡介。18個臨時區議會的主席／區議員亦列席了1999年6月29日的事務委員會會議。該事務委員會原則上支持條例草案內各項建議，但部分委員對若干建議(例如強制規定新建築物須成立業主法團及強制規定購買保險)的實施細節表示關注。

## 結論

11. 條例草案載有若干重要建議，包括規定業主法團須遵從工作守則、對存在嚴重管理和維修問題的建築物實施強制性管理，以及強制規定須為建築物的公用部分購買第三者保險。會計師公會已對條例草案的若干方面表示關注。本部仍正等候政府當局對會計師公會的意見書作覆。雖然民政事務委員會支持各項建議的整體原則，但部分委員對該等建議的實施細節表示關注。謹建議議員成立法案委員會，研究有關建議的詳細內容。法律事務部仍在研究條例草案在法律及草擬兩方面的問題。

立法會秘書處  
助理法律顧問  
林秉文  
2000年2月9日