

《消防安全(建築物)條例草案》
條例草案委員會於二零零一年十月十二日會議上
要求提供的資料(第二部分)

參考屋宇署考慮中的安排(即屋宇署署長不會再向業主立案法團發出適時維修的命令，改為直接向個別業主發出；另若有業主拒絕或未能支付其所應分擔的改善樓宇公用部分消防安全標準的費用，屋宇署署長可以法定押記的方式將該業主的業權在土地註冊處註冊)，並盡可能將上述做法納入條例草案中。

如何對付不遵從規定的業主，不單是本條例草案相關的問題，亦是政府在執行建築物或消防安全法例，遇有涉及共有業權的樓宇時所面對的問題，而這個問題一般存在亦非今日才發生。當局在制定樓宇安全及適時維修綜合策略時，已審慎研究這問題(規劃地政局已於二零零一年四月公布該策略)。在諮詢公眾後，所得的普遍共識是：

- (a) 業主須承擔責任，維修和管理自己的樓宇；以及
- (b) 政府應為負責任的業主提供協助和支持，並對違規者採取行動。

2. 我們深信，在日後應依循同一原則執行本條例草案的規定；我們將採取一系列措施，應付不遵從規定的業主，包括：

- (a) 在發出消防安全指示後，消防處／屋宇署會積極主動跟進，與有關的業主聯絡，就遵從規定所需採取的行動提供意見，包括如何聘用合資格專業人士進行改善工程、改善工程的技術事宜，以及是否有可行的替代措施。
- (b) 消防處／屋宇署亦會協助業主與其他政府部門聯繫，以得到適當的協助和支援服務。舉例來說，在改善樓宇管理方面，民政事務總署會協助業主成立業主立案法團，以及在法律、會計、測量、工程及管理等方面安排免費專業諮詢服務。(詳情請參閱「政府就議員在二零零一年五月二十八日條例草案委員會會議上所提事項的回應」—CB(2)1842/00-01(03)。)如有業主(例如一些長者或社會上

的弱勢人士)在社會福利方面遇到困難，他們可得到由 65 個政府和非政府家庭服務中心所提供之一系列的福利服務。中心的社會工作者樂意提供適當的輔導、轉介服務和實質的協助。

- (c) 業主在遵辦法定指示時如遇到經濟困難，可透過屋宇署在二零零一年七月新推出的改善樓宇安全綜合貸款計劃申請低息貸款，這個計劃的承擔額為七億元。對於陷入經濟困境的業主，計劃更可提供免息貸款，而有關款項可延遲至業權轉讓時才清還。(詳情請參閱「政府就東區區議會楊位醒議員提交的書面意見的回應」—CB(2)1668/00-01(02)。)在該貸款計劃下，每名業主可獲的貸款額，未必一定限於按所有有關業主攤分工程總費用後得出的份數。每名業主貸款額上限，其實可以是按所有出資承擔工程的業主攤分工程總費用後得出的份數。即是說，如有少部分業主失蹤或持異議，餘下的大部分業主可以各自貸款多些，以填補應由失蹤或持異議的業主承擔的維修費用。
- (d) 樓宇安全及適時維修綜合策略所推行的多項措施，例如鼓勵業主設立樓宇保養儲備基金，亦有助業主遵從規定。詳情可參閱「政府就議員在二零零一年三月十四日條例草案委員會會議上所提事項的回應(第一部分)」(第 8 段)- CB(2)1357/00-01(01)。
- (e) 假如業主需要較多時間協調遵辦指示的工作，或是提出替代措施，則消防處／屋宇署會樂意與業主進行討論，以及考慮准予延長遵從規定的指定期限或彈性處理有關遵從規定的事宜。
- (f) 法定制度必須訂有制裁條文才有效。根據條例草案第 5(8) 條的規定，擁有人或佔用人無合理辯解而沒有遵從消防安全指示，即屬犯罪。假如所有促使擁有人／佔用人遵從指示的方法均不奏效，屋宇署／消防處便會考慮提出所需的檢控，以迫使他們採取行動。違例人士一經定罪，可處第 4 級罰款(目前是 25,000 元)，並可就該指示持續未獲遵從的每日另處罰款 2,500 元。有關人士如不遵從法庭隨後發出的命令，則可被懲處更重的刑罰。

(g) 根據現行《建築物管理條例》，業主立案法團不可借貸。為免不負責任或失蹤的業主不分擔支付費用，以致改善工程延誤，樓宇安全及適時維修綜合策略建議的其中一項進一步措施，是修訂《建築物管理條例》，讓業主立案法團可根據新推出的改善樓宇安全綜合貸款計劃申請貸款，以填補不負責任或失蹤的業主應分擔的費用，並且可在這些情況下，把不負責任或失蹤的業主的業權註冊，以作抵押。立法會民政事務委員會轄下的專責小組委員會正檢討《建築物管理條例》，在檢討的過程中，民政事務局會研究上述及其他改善措施的可行性。《建築物管理條例》在適當時候作出修訂時，各項合適的改善措施會一籃子納入修訂建議內。此項新措施如獲實行，會更有助將來實施《消防安全(建築物)條例草案》。

3. 至於議員在十月十二日條例草案委員會會議上提出的構思(攝述於上文首段)，我們須注意的是，《建築物條例》有訂定條文，賦予屋宇署權力，於業主不遵從維修命令時，進行補救工程，以策安全；向有關的業主追討工程費用；以及針對不遵從命令的業主的物業業權，向土地註冊處註冊該項工程費用的證明書。不過，當局行使此項失責處理權力時，會極為克制和謹慎，例如只會在有即時危險等情況下才行使。本條例草案並無訂定類似的失責處理權力條文，讓執行當局進行消防安全指示所指明的改善工程。

4. 原則上，我們亦認為本條例草案不應賦予執行當局可在業主不遵從命令的情況下行使的失責處理權力。根據《建築物條例》發出的命令所指明的維修工程，僅要求按照核准建築圖則，修復原有工程或裝置，但根據條例草案發出的消防安全指示所指明的改善措施，一般都要求進行樓宇原有建築圖則未有包含的新工程或裝置。為執行消防安全指示指明的改善措施，原有的建築圖則必須作出修改，而修改圖則可有多種做法，不同做法對個別業主的物業權益可能會造成不同的影響。因此，業主須要自行商討，以達致各方都滿意的安排。

5. 更重要的是，確保樓宇安全是業主本身或代表他們的業主立案法團的根本責任，此項責任不應由政府承擔，政府也不應隨便插手干預。

6. 此外，要落實這項構思，就必須向樓宇業主而非樓宇業主立案法團送達法定命令。這項安排會抵觸《建築物管理條例》第 16 條^{*}，並會違背成立業主立案法團，代表業主統籌進行規定工程的基本目的。

7. 基於上述理由，我們認為不適宜在現階段在條例草案中繼續探討此構思。

^{*} “建築物業主根據第 8 條成立為法團後，業主所具有的與建築物公用部分有關的權利、權力、特權、職責，須由法團而非業主行使及執行；而業主所負有的與建築物公用部分有關的法律責任，除本條例條文另有規定外，亦須針對法團而非針對業主執行；據此一

- (a) 關乎建築物公用部分的任何通知、命令及其他文件，均可按註冊辦事處送達法團；及
- (b) 有關建築物公用部分的任何在審裁處提起及進行的法律程序，可由法團提起及進行，或針對法團而提起及進行。”