

立法會

Legislative Council

立法會CB(2)1050/05-06號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔號：CB2/BC/8/04

《2005年建築物管理(修訂)條例草案》委員會 會議紀要

日期：2006年1月10日(星期二)
時間：上午8時30分
地點：立法會大樓會議室A

出席委員：涂謹申議員(主席)
何俊仁議員
曾鈺成議員, GBS, JP
劉健儀議員, GBS, JP
劉慧卿議員, JP
蔡素玉議員, JP
鄭家富議員
余若薇議員, SC, JP
王國興議員, MH
李國英議員, MH
梁家傑議員, SC
劉秀成議員, SBS, JP
譚香文議員

缺席委員：吳靄儀議員
周梁淑怡議員, GBS, JP
石禮謙議員, JP
陳偉業議員
梁國雄議員

出席公職人員：民政事務總署

民政事務總署副署長(2)
鄒耀南先生

民政事務總署助理署長(4)
張馮泳萍女士

律政司

高級政府律師
林少忠先生

列席秘書 : 總議會秘書(2)2
戴燕萍小姐

列席職員 : 助理法律顧問4
林秉文先生

高級議會秘書(2)2
麥麗嫻女士

經辦人／部門

I. 通過會議紀要
[立法會CB(2)822/05-06號文件]

2005年12月15日會議的紀要獲得確認通過。

II. 與政府當局舉行會議

2. 法案委員會討論政府當局就王國興議員在其2005年7月22日的函件[立法會CB(2)2617/04-05(06)號文件]中提出的下列問題所作的回覆[立法會CB(2)2617/04-05(01)號文件]：

- (a) 關於委出管理委員會(下稱“管委會”)的問題4至5；
- (b) 關於業主委任代表的問題8至9及12至13；及
- (c) 關於為業主立案法團(下稱“法團”)開立和維持一個戶口的問題1至3。

(會議過程索引載於附件)。

合計擁有份數不少於5%的業主召開業主會議或要求管委會主席召開法團業主大會的權利

3. 王國興議員對業主濫用《建築物管理條例》第3(1)(c)條及附表3第1(2)段所賦予的權利表示關注，並要

求將此點記錄在案。他指出，在一些個案中，發展商或單一業主擁有不少於5%份數，故可輕易召開業主會議，或要求管委會主席召開業主大會，視屬何情況而定。王議員關注到，這令有關發展商或單一業主可操控管委會的委任，又或如有有關發展商或業主經常要求召開業主大會，反覆討論某些事項，直至他們提出的建議在業主大會上獲得通過為止，此舉會對業主造成滋擾。

如有不同的數批合計擁有份數不少於5%的業主為委出管委會而籌備召開業主會議，大廈經理人向各批業主提供協助的一般責任

4. 政府當局證實，如同一大廈有不同的數批合計擁有份數不少於5%的業主為委出管委會而籌備召開業主會議，大廈經理人的一般責任是在有需要時向各批業主提供協助。政府當局指出，不同的數批業主因試圖在不同時間召開業主會議以委出管委會而引起糾紛，此種情況非常罕有，而民政事務總署通常會游說各批業主彼此協調，以求只有一個根據《建築物管理條例》第3條而召開的業主會議，使有關業主不會感到混亂。

政府當局

5. 然而，部分委員認為該類糾紛的實際數目不少，並提出下列建議，供政府當局考慮：

- (a) 儘管由民政事務總署游說各批業主彼此協調，以求業主只會根據《建築物管理條例》第3條為委出管委會而召開一個業主會議，這種做法正確，但政府當局應考慮設立一個處理該類糾紛的強制性調解機制，而作為長遠措施，《建築物管理條例》應予修訂，賦權政府當局採取適當行動，介入解決該類糾紛；及
- (b) 為求清晰起見，一如主席在上次會議所建議，《建築物管理條例》應予修訂，訂明土地註冊處處長不可就一幢大廈的法團，發出超過一份註冊證書。

管委會委員的委任

6. 政府當局證實，業主可在召開業主大會前，投票選出代表擔任管委會委員，但委任該等獲選的代表擔任管委會委員一事，須在業主大會上通過。

經辦人／部門

委任代表

政府當局

7. 委員同意待法案委員會討論政府當局有關委任代表的文件 [立法會 CB(2)2617/04-05(03)號文件] 時，一併研究政府當局就王國興議員提出有關業主委任代表的問題1至7、10至11及14所作的回覆。政府當局獲請考慮一項建議，就是為收阻嚇作用，民政事務總署應設立委託書存檔機制，若發現懷疑偽造的委託書，便可在法律訴訟程序中利用有關的委託書作為證據。

法團和經理人的財政安排

政府當局

8. 政府當局獲請考慮為《建築物管理條例》附表7第3及4段的修訂建議所載的新規定，訂定一項罰則條文。

法團及大廈經理人的採購

政府當局

9. 政府當局獲請考慮一名委員的建議，規定大廈經理人須把由法團支付採購費用的貨品及服務的採購收據正本存檔。

對物業管理公司的規管

政府當局

10. 政府當局向委員簡介其目前分兩個階段進行研究，探討設立規管物業管理業界的制度是否可行，該項研究的詳情載於政府當局的文件 [立法會 CB(2)222/05-06(01)號文件]。政府當局重申不能在現階段就何時會作出決定訂出時間表。部分委員強烈認為當局應設立此規管理制度，藉以更有效保障業主的權益。政府當局獲請考慮設立規管理制度，按物業管理公司的規模，對物業管理公司實施不同程度的規管。

下次會議日期

11. 委員察悉下次會議將於2006年1月26日上午10時45分舉行。

12. 議事完畢，會議在上午10時35分結束。

立法會秘書處
議會事務部2
2006年2月7日

**《2005年建築物管理(修訂)條例草案》委員會
會議過程**

日期：2006年1月10日(星期二)

時間：上午8時30分

地點：立法會大樓會議室A

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
000000 – 000533	主席	通過會議紀要。	
000534 – 001736	主席 政府當局 王國興議員	<p>政府當局就王國興議員在其2005年7月22日的函件中提出的問題所作的回覆 [立法會CB(2)2617/04-05(01)號文件]</p> <p><u>關於委出管理委員會</u> (下稱“管委會”)的問題 4至5</p> <p>對業主濫用《建築物管理條例》第3(1)(c)條及附表3第1(2)段所賦予的權利表示關注</p>	
001737 – 011920	李國英議員 主席 劉慧卿議員 政府當局 劉健儀議員 余若薇議員 王國興議員 何俊仁議員	如有不同的數批合計擁有份數不少於5%的業主為委出管委會而籌備召開業主會議，大廈經理人向各批業主提供協助的一般責任	政府當局須考慮委員的意見和建議 (會議紀要第5段)
011921 – 013608	主席 政府當局 梁家傑議員 王國興議員	<p><u>關於業主委任代表的問題</u> 8至9及12至13</p> <p>《建築物管理條例》是否容許業主在召開業主大會前，投票選出代表擔任管委會委員</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>決定有問題的委託書是否有效的權力</p> <p>一名委員建議，為收阻嚇作用，民政事務總署應設立委託書存檔機制，若發現懷疑偽造的委託書，便可再法律訴訟程序中利用有關的委託書作為證據</p> <p>有關須於召開業主會議或業主大會前的24小時內交回委託書的規定所引起的問題</p> <p>應否給予彈性，讓業主更改委託書的法定格式</p>	<p>政府當局須考慮一名委員的建議(會議紀要第7段)</p>
013609 – 015305	<p>主席 政府當局 王國興議員 蔡素玉議員 梁家傑議員</p>	<p><u>關於為業主立案法團(下稱“法團”)開立和維持一個戶口的問題1至3</u></p> <p>政府當局有需要為《建築物管理條例》附表7第3及4段的修訂建議所載的新規定，訂定一項罰則條文。</p> <p>一名委員建議規定大廈經理人須把由法團支付採購費用的貨品及服務的採購收據正本存檔。</p>	<p>政府當局須考慮委員的建議(會議紀要第8及9段)</p>
015306 – 020423	<p>主席 政府當局 王國興議員 蔡素玉議員</p>	<p><u>對物業管理公司的規管</u></p> <p>政府當局簡介目前分兩個階段進行研究，以探討設立規管物業管理業界的制度是否</p>	<p>政府當局須考慮委員就有需要為物業管理業界設立規管理制度所提出的意見(會議紀要第10段)</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		可行，該項研究的詳情載於政府當局的文件 [立法會CB(2)222/05-06(01)號文件]；此外，有委員建議政府當局應設立規管制度，按物業管理公司的規模，向物業管理公司實施不同程度的規管	
020424 – 020456	主席	下次會議日期	

立法會秘書處
議會事務部2
2006年2月7日