

# 立法會

## Legislative Council

立法會CB(2)1614/05-06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3月9日(星期四)  
時間：上午10時45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  
吳靄儀議員  
周梁淑怡議員, GBS, JP  
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  
陳偉業議員  
余若薇議員, SC, JP  
李國英議員, MH  
梁家傑議員, SC  
梁國雄議員  
劉秀成議員, SBS, JP  
譚香文議員

缺席委員：石禮謙議員, JP  
王國興議員, MH

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)1269/05-06及CB(2)1320/05-06號文件]

2006年1月26日及2月9日兩次會議的紀要獲得  
確認通過。

**II. 日後的會議時間表**

[立法會CB(2)1322/05-06號文件]

2. 委員同意採納在2006年4月至6月期間加開會議  
的擬議時間表[立法會CB(2)1322/05-06號文件附錄I]。

(會後補註：最新會議時間表已在2006年3月10日  
隨立法會CB(2)1349/05-06號文件發出。)

**III. 與政府當局舉行會議**

[立法會CB(2)2617/04-05(05)及CB(2)1322/05-06(02)  
至(03)號文件]

3. 法案委員會討論下列文件：

(a) 有關業主立案法團(下稱“法團”)和經理人的  
採購安排的政府當局文件[立法會  
CB(2)2617/04-05(05)號文件]；

- (b) 有關法團在甄選標書時怎樣遵行“多數”的規定的政府當局文件[立法會CB(2)1322/05-06(02)號文件]；及
- (c) 有關不遵行採購規定的後果的政府當局文件[立法會CB(2)1322/05-06(03)號文件]。

會議過程索引載於**附件**。

#### 招標限額及由業主會議批准的限額

4. 委員對政府當局的文件[立法會CB(2)2617/04-05(05)號文件]第4段所載條例草案的建議並無異議。

#### 續訂合約

5. 政府當局建議進一步修改採購規定，訂明如續訂合約的價值超過20萬元，或相當於法團每年預算的20%(兩者以較少者為準)，管理委員會(下稱“管委會”)可無須進行招標程序而把採購建議直接提交業主會議通過。委員對政府當局的建議意見分歧。劉健儀議員支持有關建議，原因是業主通常希望保留大廈設施的現有維修保養服務，例如升降機維修保養服務，而她認為沒有必要為確定續訂合約而要求業主按法定採購規定進行採購程序。然而，主席卻關注到這項建議可能會造成漏洞。何俊仁議員指出，為保障消費者，普遍接受的做法是應以公開招標方式，採購升降機維修保養服務。

#### 在不遵行法定採購規定的情況下採購合約是否有效

6. 對於政府當局建議在《建築物管理條例》第20A條加入明訂條文，賦予土地審裁處廣泛的酌情權，在訴訟涉及執行第20A條所適用的任何採購合約時，就締約各方的權利和責任作出命令和指示(一如立法會CB(2)1322/05-06(03)號文件第7段所載)，委員普遍表示極有保留。部分委員關注到，有關建議會令土地審裁處的工作量過重，並對締約各方造成不明朗因素。

7. 陳偉業議員認為應在《建築物管理條例》中清楚訂明，若採購供應品、貨品或服務的合約沒有依循法定採購規定簽訂，有關合約將會無效。然而，大多數委員認為，若有合計擁有若干百分比的份數的業主提出要求，有關合約應可作廢無效，而當局應在《建築物管理條例》中訂明機制，讓業主能在適當情況下確認採購合約。若有關機制不能解決爭議，締約各方可在土地審裁處提出訴訟。他們強調，若違反規定的情況純粹因輕微的技術

問題而起，例如就通過有關採購建議而舉行的業主大會的通知期不足，則應給予業主機會糾正有關問題，令法團和有關業主可免再次進行採購程序。該等委員亦提出下列意見，供政府當局在擬定修訂建議時考慮：

政府當局

- (a) 應設立強制性調解機制，處理因不遵行法定採購規定而引起的爭議，避免令土地審裁處工作量過重；
- (b) 若合約變成無效，應以按勞計酬的原則向有關承建商作出補償，除非可證明有關承建商與管委員任何委員串謀取得合約，或採取任何其他非法手段取得合約。在決定有關承建商可討回的款額時，法庭應參考《法律修訂及改革(綜合)條例》(第23章)中有關受挫失效的合約的各方的法律責任的條文；及
- (c) 鑒於一項工作可分拆成多項金額較小的不同合約，從而免受法定採購規定限制，為堵塞可能由此造成的漏洞，政府當局應在《建築物管理條例》中指明，在同一時段但根據不同合約進行採購的同一性質的供應品、貨品及服務，應視為根據單一採購合約進行。政府當局亦可參考現行對付逃避繳付印花稅此類不當行為的相關法例。

8. 為方便委員討論政府當局就上文第7段提出的修訂建議，政府當局獲請查核《公司條例》(第32章)有否訂明若某公司有員工未經適當授權而與另一公司簽訂合約，導致後者蒙受商業損失，則前者須為所招致的商業損失負上法律責任。

政府當局

9. 為方便日後實施獲採納的法定採購規定，劉秀成議員及蔡素玉議員分別提出下列建議：

政府當局

- (a) 當局應發出一份載列各項須予依循的必要採購程序的標準表格，供法團及大廈經理人在進行採購時使用；及
- (b) 當局應擬訂手冊，開列各項新的採購規定及不遵行有關規定的後果，供承建商參考。

## 就不遵行法定採購規定施加的制裁

政府當局

10. 委員普遍認為，為確保法定採購規定可予強制執行，當局應在《建築物管理條例》中清楚訂明，任何管委會委員或大廈經理人若未經適當授權而代表法團簽訂採購合約，可能須為不遵行有關規定所引致的任何後果，負上個人法律責任。陳偉業議員又建議，當局應就不遵行法定採購規定施加刑事制裁。梁家傑議員建議，當局可把《建築物管理條例》所涉的民事法律責任編纂為成文法則，以訂明不遵行有關規定的後果。政府當局獲請考慮委員的意見及建議。

## **IV. 其他事項**

11. 委員察悉下次會議將於2006年3月23日(星期四)上午10時45分舉行。

12. 議事完畢，會議在下午12時45分結束。

立法會秘書處  
議會事務部2  
2006年3月31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3月9日(星期四)**

**時間：上午10時45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 - 000110	主席	通過會議紀要 [立法會 CB(2)1269/05-06 及 CB(2)1320/05-06號文件]	
000111 - 000947	劉慧卿議員 主席 劉健儀議員 譚香文議員 李國英議員	在2006年4月至6月加開會議 [立法會 CB(2)1322/05-06 號 文件附錄I]	
000948 - 015810	主席 周梁淑怡議員 劉慧卿議員 政府當局 李國英議員 何俊仁議員 余若薇議員 劉健儀議員 梁家傑議員 劉秀成議員 陳偉業議員 蔡素玉議員	簡介政府當局的文件 [立法會 CB(2)2617/04-05(05) 及 CB(2)1322/05-06(03) 號文 件]  — 關於招標限額及由業主會 議批准的限額的建議  — 關於刪除條例草案中容許 業主立案法團(下稱“法 團”)擬備預先批准的項目 清單，使清單上的項目可 免受法定採購規定限制的 擬議條文的新建議  — 關於進一步修改採購規 定，訂明如續訂合約的價 值超過20萬元，或相當於 法團每年預算的20%(兩者 以較少者為準)，管理委員 會可無須進行招標程序而 把採購建議直接提交業主 會議通過的新建議	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		一 詳細討論政府當局的文件 [立法會CB(2)1322/05-06(03)號文件]第7段所載有關在《建築物管理條例》中就不遵行採購規定的後果訂立明訂條文的新建議，以及就不遵行法定採購規定施加的制裁	<b>政府當局須考慮委員的意見及建議，並提供資料</b> <b>(會議紀要第7至10段)</b>
015811 - 015817	主席	下次會議日期	

立法會秘書處  
 議會事務部2  
 2006年3月31日