

立法會

Legislative Council

立法會CB(2)1748/05-06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23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)
周梁淑怡議員, GBS, JP
曾鈺成議員, GBS, JP
蔡素玉議員, JP
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
梁國雄議員
譚香文議員

缺席委員：何俊仁議員
吳靄儀議員
劉健儀議員, GBS, JP
劉慧卿議員, JP
鄭家富議員
石禮謙議員, JP
陳偉業議員
劉秀成議員, SBS, JP

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)1494/05-06號文件]

2006年2月21日會議的紀要獲得確認通過。

II. 與政府當局舉行會議

[立法會 CB(2)222/05-06(02)及 CB(2)2617/04-05(05)
號文件]

2. 法案委員會討論：

(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]第9至16段；
及

(b) 有關“業主要求法團主席召開法團業主大會的權利”的政府當局文件[立法會 CB(2)222/05-06(02)號文件]。

會議過程索引載於**附件**。

續訂合約

3. 周梁淑怡議員支持有關文件[立法會 CB(2)2617/04-05(05)號文件]第11段所載政府當局的新建議，因為該項新建議賦予業主行事彈性，讓他們可無須遵行招標規定而保留現有服務，而最終決定則會由業主

在業主會議上作出，並非只由管理委員會(下稱“管委會”)作出。李國英議員認為，由管委會作出決定可能較好，因為業主在考慮交回的標書時，往往着眼於價格而非服務質素。

4. 然而，主席及王國興議員不支持該項新建議，理由如下：

- (a) 要求按法定採購規定行事的採購項目須涉及龐大金額，而處理金額如此龐大的採購建議，實宜採用招標方式；
- (b) 業主可在招標過程中取得最好的報價及最新的市場資訊；
- (c) 招標過程令業主有權根據現有承辦商的表現及其他交回的標書作出選擇；及
- (d) 採購建議如何才會被視作續訂合約，此點並不清楚，例如若合約條款已作更改，會否被視為續訂合約。

政府當局

5. 政府當局獲請考慮委員的意見，以及定出其建議的最後方案供委員考慮。

緊急事宜清單

6. 梁家傑議員表示，他傾向支持政府當局的新建議，刪除條例草案中與緊急事宜有關的擬議條文，理由如下：

- (a) 要業主擬訂一份全面的緊急事宜清單，涵蓋在個別大廈可能發生的種種情況，根本並不可行；
- (b) 若該清單過於籠統，有關機制可能會被濫用；及
- (c) 由於大廈的大部分緊急工程所需的費用，不大可能會超過20萬元，業主在進行緊急工程之餘，亦可符合法定採購規定。

7. 然而，出席會議的大部分委員對政府當局的新建議有所保留，理由如下：

- (a) 雖然要擬訂一份全面的緊急事宜清單實際上可能會有困難，但業主可因應需要徵詢適當專業人士的意見，擬訂一份只載有每

項緊急事宜最簡短的說明資料的清單，以供在業主會議上通過；

- (b) 條例草案應訂明機制，讓業主可按其意願選擇擬訂緊急事宜清單；
- (c) 有關機制必須設立，以便業主或管委會可採取迅速行動處理緊急情況，因為大型屋苑的緊急工程所需的費用，往往可能超過20萬元，而單幢樓宇的緊急工程所需的費用，亦很可能會超過法團每年預算的20%；及
- (d) 業主委聘承建商整體承包費用超過20萬元的修葺工程，而非以臨時方式委聘承建商進行修葺工程，可能更具成本效益。

8. 王國興議員特別要求將他反對新建議的意見記錄在案，因為該建議會令業主不可酌情擬訂緊急事宜清單，即使他們有意這樣做，而且亦完全違反民主原則。他強調，業主絕對有權管理其物業，並應有機會在業主會議上以民主方式就該清單進行討論和作出決定。

9. 然而，主席認為訂立擬訂緊急事宜清單的機制與民主原則並無關係。他指出，若業主不准擬訂預先批准的清單，一旦採購價值到達指定的限額，業主便須完全遵行緊急工程的法定採購規定，而有關的採購建議亦須在業主會議上由大多數業主通過。依他之見，業主仍保留其物業管理的決定權。主席亦要求將他的意見記錄在案。

政府當局 10. 政府當局獲請考慮委員的意見，以及定出其建議的最後方案供委員考慮。政府當局亦獲請提供緊急事宜清單的樣本，供委員參閱。

採購法律服務

政府當局 11. 委員普遍同意應在《建築物管理條例》中訂明法團或大廈經理人不可進行訴訟，除非進行訴訟的決定已在業主會議上議決通過。政府當局獲請考慮委員的意見，並擬備詳細建議供委員考慮。主席提醒政府當局考慮一點，就是有關規定應否適用於就追討管理費欠款而採取的法律行動。

12. 關於把法定採購規定應用於法律服務的問題，主席、蔡素玉議員及梁家傑議員就有關建議是否切實可行提出下列關注：

- (a) 預先估計訟費及預測有關費用會否超過法定限額並不可行，因為法律訴訟在性質上是互動的，不少律師會按小時計算收取服務費用；及
- (b) 業主為遵行法定採購規定而要律師就其服務作出適當報價，可能會有困難。

李國英議員認為不宜以招標方式採購法律服務，因為單憑價格而不理服務質素來決定委聘哪些律師，根本上是錯誤的。

政府當局

13. 梁國雄議員及王國興議員支持把法定採購規定應用於法律服務的建議。主席原則上接納一點，就是若有關建議是否切實可行的問題可予解決，法定採購規定應適用於專業服務，包括法律服務。政府當局獲請考慮委員的意見，以及定出其建議的最後方案供委員考慮。

業主要求法團主席召開法團業主大會的權利

根據附表3第1(2)段召開法團業主大會的責任應否仍然只在於主席

14. 王國興議員認為，若有不少於5%的業主要求就他們所指明的事宜召開法團業主大會，但法團主席拒絕這樣做，便應對法團主席予以懲罰，以收阻嚇之效。梁國雄議員認為，法團主席拒絕應業主的的要求召開法團的業主大會，是絕對不可接受的。他建議當局修訂《建築物管理條例》，規定若有不少於5%的業主要求就他們所指明的事宜召開法團業主大會，而法團主席在沒有合理解釋的情況下未有應要求召開業主大會達到了指定次數，便不准留任。他補充，若政府當局不對條例草案作出修正，他會考慮就此對條例草案動議修正案。

15. 李國英議員建議，在考慮有關根據附表3第1(2)段召開法團業主大會的責任應否仍然只在於主席的問題時，委員應顧及一些實際問題，就是有部分業主濫用該條文賦予他們的權利，屢次要求召開業主大會討論同一事宜，以期有關事宜以有利他們的方式獲得解決。

16. 委員同意在下次會議上繼續討論此事。

III. 其他事項

政府當局須提供綜合回應

政府當局

17. 委員建議，由於委員可能對各項事宜表達了不同的意見，政府當局應在2006年6月初提供綜合回應，載列政府當局就其接納或不接納的委員建議或意見所提出的最終方案／立場，以便進行條例草案的審議工作。政府當局答允在詳細考慮委員的建議或意見，以及因應需要諮詢有關各方之後，提供上述綜合回應。

2006年4月11日的會議改期舉行

18. 委員同意，由於主席另有要事而未能出席原訂於2006年4月11日上午10時45分舉行的會議，該天的會議改於2006年5月30日(星期二)下午2時30分舉行。

下次會議日期

19. 委員察悉下次會議將於2006年4月6日(星期四)下午2時30分舉行。

20. 議事完畢，會議在下午12時50分結束。

立法會秘書處
議會事務部2
2006年4月19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23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
000000-000819	主席 周梁淑怡議員	<p><u>通過 2006年2月21日會議的紀要</u> [立法會 CB(2)1494/05-06 號文件]</p> <p><u>2006年4月11日的會議改於2006年5月30日舉行</u></p> <p><u>就法案委員會的審議工作進度作一般討論</u></p>	
000820-002517	主席 王國興議員 政府當局 周梁淑怡議員 李國英議員	<p><u>續訂合約</u> [立法會 CB(2)2617/04-05(05) 號文件第9至12段]</p>	<p>政府當局須考慮委員的意見及定出其建議的最後方案 (會議紀要第5段)</p> <p>政府當局須擬備綜合回應，並在2006年6月初提供該回應 (會議紀要第17段)</p>
002518-011233	主席 王國興議員 周梁淑怡議員 政府當局 梁家傑議員 李國英議員	<p><u>“緊急事宜”清單</u> [立法會 CB(2)2617/04-05(05) 號文件第13至15段]</p>	<p>政府當局須定出其建議的最後方案，並提供緊急事宜清單的樣本 (會議紀要第10段)</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
011234-014132	主席 政府當局 蔡素玉議員 梁國雄議員 梁家傑議員 李國英議員 王國興議員	<u>“緊急事宜”清單 —— 法律服務應否獲豁免受採購規定規限</u> [立法會 CB(2)2617/04-05(05)號文件第16段]	政府當局須擬備詳細建議 (會議紀要第11段) 政府當局須定出其建議的最後方案 (會議紀要第13段)
014133 - 020233	主席 政府當局 王國興議員 梁國雄議員 李國英議員	<u>政府當局簡介其有關“業主要求法團主席召開法團業主大會的權利”的文件</u> [立法會 CB(2)222/05-06(02)號文件] 一 根據附表3第1(2)段召開法團業主大會的責任應否仍然只在於主席	

立法會秘書處
 議會事務部2
 2006年4月19日