

立法會

Legislative Council

立法會CB(2)2098/05-06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4月6日(星期四)
時間：下午2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
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
譚香文議員

缺席委員：石禮謙議員, JP
王國興議員, MH
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)1614/05-06號文件]

2006年3月9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：

(a) 有關“業主要求業主立案法團(下稱“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]；及

(b) 有關“2005年10月4日及10月10日會議上提出的事項”的政府當局文件[立法會CB(2)222/05-06(01)號文件]。

會議過程索引載於**附件**。

根據《建築物管理條例》附表3第1(2)段召開法團業主大會的責任應否仍然在於管理委員會(下稱“管委會”)主席

3. 陳偉業議員建議，若管委會主席拒絕答應根據上述條文所提出的要求，與其對管委會主席提出訴訟，有關業主應獲准向民政事務局局长提出申請，而民政事務局局长可命令有關的大厦經理人必須在一段合理時間內，召開業主會議。主席要求政府當局證實，《建築物

管理條例》第40B(1)(b)條可否適用於此種情況。政府當局答允稍後就此事向法案委員會作出匯報。

應否在附表3第1(2)段中訂明在接獲不少於5%的業主的
要求後，管委會主席須確實舉行法團業主大會的時限

4. 出席會議的委員普遍支持政府當局的建議，在附表3第1(2)段中訂明須確實舉行業主大會的時限。何俊仁議員認為，合理的時限應為30至60天。主席贊成把有關時限定為42至60天。他認為，若規定會議必須在接獲有關要求後的28天內舉行，大型屋苑未必有足夠時間作出準備。

應否限制業主要求召開法團業主大會的權利

5. 對於政府當局認為《建築物管理條例》不應賦權5%的業主根據附表3第1(2)段自行召開法團業主大會，委員並無任何異議。然而，部分委員認為不應限制業主提出該項要求的權利。

6. 陳偉業議員及何俊仁議員建議設立一個非司法機制，以裁定業主是否有合理的理由提出該項要求，而管委會主席若因拒絕召開業主會議而在民事訴訟中被起訴，該項裁決可為他提供保障。他們又認為，各區的民政事務專員應負責作出該項裁決。

7. 主席建議，管委會主席可把案件交由法庭裁決。若法庭認為有關業主的行為等同濫用法律程序，可命令管委會主席無須召開業主會議。為免妨礙業主根據上述條文行使他們的權利，提出有關要求的業主不應被命令支付訟費，除非該等業主曾以非常極端的方式濫用法律程序。主席要求政府當局考慮有關建議，並探討有何可行方法，可避免業主濫用附表3第1(2)段所賦予的權利。

主席在有利益衝突的情況下主持業主會議是否恰當

8. 蔡素玉議員認為，政府當局提出無須作出明文規定，禁止主席在可能有利益衝突的情況下主持業主會議，這個立場可以接受。部分委員認為，管委會主席若與某個將會討論的議程項目(例如撤換主席的建議)有明顯的利益衝突，則不適宜主持法團會議。然而，他們明白若不准主席主持會議，便會有不少實際問題須要處理，而法案委員會未必可在是次立法工作中研究此事。

經辦人／部門

少數業主控告法團或管委會委員

政府當局 9. 政府當局獲請考慮委員提出的下列關注事項和建議：

- (a) 預先發出判少數業主獲付訟費的優先訟費令的機制，會否可能被律師事務所聯同個別業主濫用來展開法律程序；及
- (b) 政府當局會否考慮修訂《建築物管理條例》，規定若法團遭若干百分比的業主控告，便須承擔訟費。

III. 其他事項

下次會議日期

10. 委員察悉下次會議將於2006年4月20日(星期四)下午2時30分舉行。

11. 議事完畢，會議在下午4時25分結束。

立法會秘書處
議會事務部2
2006年5月24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4月6日(星期四)

時間：下午2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 – 000520	主席	<u>通過2006年3月9日會議的紀要</u> [立法會 CB(2)1614/05-06 號文件]	
000521 – 003914	主席 周梁淑怡議員 政府當局 陳偉業議員 何俊仁議員	<u>有關“業主要求業主立案法團(下稱“法團”)主席召開法團業主大會的權利”的政府當局文件</u> [立法會 CB(2)222/05-06(02) 號文件] — 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，以及政府當局應否賦權5%的業主根據附表3第1(2)段自行召開法團業主大會 [立法會CB(2)222/05-06(02) 號文件第8至10及14至17段]	
003915 – 004020	主席	— 政府當局應否在附表3第1(2)段中訂明須確實舉行會議的時限 [立法會CB(2)222/05-06(02) 號文件第11至13段]	
004021 – 005459	主席 何俊仁議員 陳偉業議員 劉慧卿議員 政府當局	— 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CB(2)222/05-06(02) 號文件第8至10段]	政府當局須考慮陳偉業議員的建議 (會議紀要第3段)

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
005500 – 006208	主席 何俊仁議員	– 政府當局應否限制業主提出這類要求的權利(例如在某段期間內不應重複提出同一要求), 以免業主濫用有關的權利 [立法會CB(2)222/05-06(02)號文件第18至20段]	政府當局須考慮主席的建議, 並探討有何可行方法, 可避免業主濫用有關的權利 (會議紀要第7段)
006209 – 012911	主席 政府當局 劉慧卿議員 蔡素玉議員 陳偉業議員 何俊仁議員 梁國雄議員	<u>有關“2005年10月4日及10月10日會議上提出的事項”的政府當局文件</u> [立法會CB(2)222/05-06(01)號文件] – 主席在有利益衝突的情況下主持業主會議是否恰當 [立法會CB(2)222/05-06(01)號文件第5至11段]	
012912 – 015459	主席 梁國雄議員 政府當局 何俊仁議員 陳偉業議員 蔡素玉議員	– 少數業主控告法團或管委會委員 [立法會CB(2)222/05-06(01)號文件第12至17段]	政府當局須就委員提出的關注事項作出書面回應 (會議紀要第9段)
015500 – 015516	主席	下次會議日期	

立法會秘書處
議會事務部2
2006年5月24日