

# 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長提出申請，而民政事務局局長可命令有關的大廈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

## 經辦人／部門

政府當局 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。

政府當局

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	通過 2006年3月9日會議的紀要 [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	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]  – 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]	<b>政府當局須考慮陳偉業議員的建議</b> (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]	<b>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</b> (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	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]  – 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]	<b>政府當局須就委員提出的關注事項作出書面回應</b> (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