

立法會

Legislative Council

立法會CB(2)2197/04-05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：2005年6月14日(星期二)
時間：下午4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
劉健儀議員, GBS, JP
劉慧卿議員, JP
蔡素玉議員
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

其他出席議員：李永達議員

缺席委員：曾鈺成議員, GBS, JP
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. 與政府當局舉行會議

[立法會CB(2)1885/04-05(01)至(04)號文件]

法案委員會進行商議工作(會議過程索引載於附件)。

政府當局 2. 政府當局獲請就委員提出的下列事項提供資料及作書面回應：

終止委任經理人的機制

- (a) 澄清下列事項：若某大廈委聘的物業管理公司是有關發展商的附屬公司，
- (i) 有關發展商須否就此申報利益；及
 - (ii) 雖然有關發展商須承擔支付管理開支的責任，但該發展商是否仍可就終止委任公契指明的經理人的決議投票；
- (b) 考慮下列建議：應就違反《建築物管理條例》附表7第8段“經理人的委任結束後的責任”所犯的罪行，在該條例中訂立罰則條文；

- (c) 與地政總署重新考慮一項建議：發展商藉公契委任的首名經理人的任期應於兩年後終止，而重新委任經理人，則應按現時委任經理人的規定進行，亦即有關委任須在不少於10%業主出席的業主大會上以過半數票通過；
- (d) 考慮下列建議：對條例草案第28條作出修正，使除了公契經理人外，若某經理人的管理合約所載的條款，較根據《建築物管理條例》附表7第7段終止委任公契經理人的擬議機制更嚴苛，則擬議的終止委任機制亦應適用於該名經理人；
- (e) 重新考慮部分委員的強烈意見，即當局應放寬公契經理人的終止委任機制的意見，因為該等委員認為，要業主立案法團(下稱“法團”)在合計擁有不可分割業權份數不少於50%的業主通過決議的情況下，才能終止公契經理人的委任，會有實際困難；
- (f) 證實現時有否任何類型物業的公契，可不依循地政總署發出的《大廈公契指引》或香港律師會就草擬公契發出的指引；
- (g) 處理一些不公平的情況，就是發展商所須支付的管理開支數額甚小，但其擁有的投票權卻與此不成正比；
- (h) 考慮一位委員的建議，在《建築物管理條例》下設立機制，糾正同一大廈的不可分割業權份數及管理份數在業主與發展商之間分配得“不公平”的情況；
- (i) 提交為解決舊公契中那些對業主不合理和不公平的條文所引起的問題而進行立法的時間表；及
- (j) 證實按照《大廈公契指引》，發展商若使用大廈內任何“預留地方”，是否必須先經有關的業主委員會或法團批准；

擬議新的第29A條 —— 對管理委員會委員的保障

- (k) 說明下述事項：在施行擬議新的第29A條時，管理委員會委員如真誠地行事，可獲

豁免而無須為法團或代表法團的任何人所作出的作為或造成的錯失，承擔法律責任。《建築物管理條例》第44條如何與此掛鈎；

- (l) 處理下述關注事項：根據現行政策，管理委員會委員如沒有履行《建築物管理條例》所規定的任何職責，不論該過錯是否因為物業管理公司提供了錯誤信息所致，該委員均須就此承擔個人法律責任。在此情況下，業主可能會不願參與管理委員會的工作；
- (m) 考慮一項建議，對擬議新的第29A條作出修正，訂明管理委員會委員如真誠和合理地行事，便無須為法團或代表法團的任何人所作出的作為或造成的錯失，承擔個人法律責任；
- (n) 考慮一種情況，就是假如管理委員會主席未能遵照《建築物管理條例》附表3第1(2)段的規定行事，完全是因為管理委員會其他委員不合作所致，從政策角度而言，應否就此情況而為管理委員會主席提供保障；及
- (o) 說明下述事項：若某管理委員會委員沒有履行《建築物管理條例》所規定的法定職責，是因為管理委員會其他委員不願給予其所需支持，法庭在衡量該管理委員會委員須負上的法律責任時，會否把這點納入考慮範圍。政府當局應提供相關的法庭案例以作說明。

3. 委員察悉，法案委員會將於2005年6月23日(星期四)下午4時30分舉行下次會議，與政府當局繼續進行討論。

4. 議事完畢，會議在下午6時40分結束。

立法會秘書處
議會事務部2
2005年7月11日

《 2005年建築物管理(修訂)條例草案 》委員會
會議過程

日期：2005年6月14日(星期二)

時間：下午4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 - 001128	主席 政府當局	政府當局簡介題為“終止委任經理人的機制”的文件。 [立法會CB(2)1885/04-05(01)號文件]	
001129 - 002625	譚香文議員 政府當局 主席 蔡素玉議員	<p>澄清下列事項：若某大廈委聘的物業管理公司是有關發展商的附屬公司，</p> <ul style="list-style-type: none"> — 有關發展商須否就此申報利益；及 — 雖然有關發展商須承擔支付管理開支的責任，但該發展商是否仍可就終止委任公契指明的經理人的決議投票。 <p>要求政府當局回應下列建議：應就違反《建築物管理條例》附表7第8段“經理人的委任結束後的責任”所犯的罪行，在該條例中訂立罰則條文。</p>	<p>政府當局須作書面回應(會議紀要第2(a)段)</p> <p>政府當局須作書面回應(會議紀要第2(b)段)</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
002626 - 003326	陳偉業議員 主席 政府當局	要求政府當局與地政總署重新考慮一項建議：發展商藉公契委任的首名經理人的任期應於兩年後終止，而重新委任經理人，則應按現時委任經理人的規定進行，亦即有關委任須在不少於10%業主出席的業主大會上以過半數票通過。	政府當局須作書面回應(會議紀要第2(c)段)
003327 - 004056	何俊仁議員 政府當局 主席	要求政府當局考慮下列建議：對條例草案第28條作出修正，使除了公契經理人外，若某經理人的管理合約所載的條款，較根據《建築物管理條例》附表7第7段終止委任公契經理人的擬議機制更嚴苛，則擬議的終止委任機制亦應適用於該名經理人。	政府當局須作書面回應(會議紀要第2(d)段)
004057 - 004732	余若薇議員 政府當局 主席	建議放寬公契經理人的終止委任機制，因為委員認為，要業主立案法團(下稱“法團”)在合計擁有不可分割業權份數不少於50%的業主通過決議的情況下，才能終止公契經理人的委任，會有實際困難。	政府當局須作書面回應(會議紀要第2(e)段)

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
004733 - 005659	李國英議員 政府當局 主席	<p>要求政府當局證實現時有否任何類型物業的公契，可不依循地政總署發出的《大廈公契指引》或香港律師會就草擬公契發出的指引。</p> <p>要求政府當局考慮如何處理一些不公平的情況，就是發展商所須支付的管理開支數額甚小，但其擁有的投票權卻與此不成正比。</p>	<p>政府當局須作書面回應(會議紀要第2(f)段)</p> <p>政府當局須作書面回應(會議紀要第2(g)段)</p>
005700 - 010440	余若薇議員 政府當局 主席	要求政府當局考慮在《建築物管理條例》下設立機制，糾正同一大廈的不可分割業權份數及管理份數在業主與發展商之間分配得“不公平”的情況。	政府當局須作書面回應(會議紀要第2(h)段)
010441 - 010850	梁國雄議員 政府當局 主席	要求政府當局提交為解決舊公契中那些對業主不合理和不公平的條文所引起的問題而進行立法的時間表。	政府當局須作書面回應(會議紀要第2(i)段)
010851 - 011316	李國英議員 主席 政府當局 譚香文議員	要求政府當局證實按照《大廈公契指引》，發展商若使用大廈內任何“預留地方”，是否必須先經有關的業主委員會或法團批准。	政府當局須作書面回應(會議紀要第2(j)段)
011317 - 011808	政府當局	<p>政府當局簡介題為“擬議訂立的第29A條——對管理委員會委員的保障”的文件。</p> <p>[立法會CB(2)1885/04-05(02)號文件]</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
011809 - 012924	何俊仁議員 政府當局 主席 助理法律顧問4	要求政府當局考慮一項建議，對擬議新的第29A條作出修正，訂明管理委員會委員如真誠和合理地行事，便無須為法團或代表法團的任何人所作出的作為或造成的錯失，承擔個人法律責任。	政府當局須作書面回應(會議紀要第2(m)段)
012925 - 013939	周梁淑怡議員 主席 政府當局	要求政府當局說明下述事項：在施行擬議新的第29A條時，管理委員會委員如真誠地行事，可獲豁免而無須為法團或代表法團的任何人所作出的作為或造成的錯失，承擔法律責任。《建築物管理條例》第44條如何與此掛鈎。	政府當局須作書面回應(會議紀要第2(k)段)
013940 - 015059	譚香文議員 政府當局 主席 助理法律顧問4 李國英議員	要求政府當局處理下述關注事項：根據現行政策，管理委員會委員如沒有履行《建築物管理條例》所規定的任何職責，不論該過錯是否因為物業管理公司提供了錯誤信息所致，該委員均須就此承擔個人法律責任。在此情況下，業主可能會不願參與管理委員會的工作。	政府當局須作書面回應(會議紀要第2(l)段)

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
015100 - 015701	蔡素玉議員 政府當局 主席	<p>要求政府當局考慮一種情況，就是假如管理委員會主席未能遵照《建築物管理條例》附表3第1(2)段的規定行事，完全是因為管理委員會其他委員不合作所致，從政策角度而言，應否就此情況而為管理委員會主席提供保障。</p> <p>要求政府當局說明下述事項：若某管理委員會委員沒有履行《建築物管理條例》所規定的法定職責，是因為管理委員會其他委員不願給予其所需支持，法庭在衡量該管理委員會委員須負上的法律責任時，會否把這點納入考慮範圍。此外，亦要求政府當局提供相關的法庭案例以作說明。</p>	<p>政府當局須作書面回應(會議紀要第2(n)段)</p> <p>政府當局須作書面回應(會議紀要第2(o)段)</p>
015702 - 015752	主席	下次會議日期。	

立法會秘書處
議會事務部2
2005年7月11日