

立法會

Legislative Council

立法會CB(2)298/06-07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9月28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)
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
鄭家富議員
石禮謙議員, JP
余若薇議員, SC, JP
王國興議員, MH
李國英議員, MH, JP
梁家傑議員, SC
劉秀成議員, SBS, JP
譚香文議員

缺席委員 : 何俊仁議員
蔡素玉議員, JP
陳偉業議員
梁國雄議員

出席公職人員 : 民政事務總署

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)3095、3096及3097/05-06號文件]

2006年6月27日、7月17日及7月18日3次會議的
紀要獲得確認通過。

II. 與政府當局舉行會議

[立法會 CB(2)3038/05-06(02)及(03)和CB(2)3087/05-06(01)
號文件]

2. 法案委員會進行商議工作(會議過程索引載於
附件)。

3. 主席匯報，他已接納政府當局的建議，把題為
"業主立案法團(下稱"法團")的借款權"的文件押後至日
後的會議上討論。

追討管理費

[立法會CB(2)3038/05-06(02)號文件]

4. 對於政府當局不採納香港律師會提出的不准拖
欠管理費的業主出席任何業主大會或在會上投票的建議
的立場，委員大致上並無異議。

5. 然而，主席和劉健儀議員認為，政府當局日後
檢討《建築物管理條例》時，應研究對該條例作出修訂，
令法團可較易出售有關業主在相關土地的權益，以方便
追討管理費。

政府當局

政府當局

6. 主席又要求將其下述意見記錄在案：由於大業主可利用其在委出管理委員會(下稱“管委會”)方面的主導地位來拖欠管理費，因此，應在《建築物管理條例》下訂立機制，讓小業主可根據若干客觀準則(例如拖欠管理費為時多久及提出申請是否合理)向法庭提出申請，禁止欠交管理費的大業主出席某次業主會議(例如為委出管委會而舉行的業主會議)或在該次會議上投票。

7. 就政府當局的文件第4段，主席要求政府當局提供關於公契條文因抵觸《建築物管理條例》第34J(2)條而作廢及無效的案例，供委員參考。

[會後補註：政府當局在2006年10月19日告知秘書處，表示並不知悉有任何關於公契條文因抵觸《建築物管理條例》第34J(2)條而作廢及無效的法庭判決。]

管理費的攤分

[立法會CB(2)3038/05-06(03)號文件]

政府當局

8. 委員察悉，政府當局原則上大致不反對設立機制，通過立法修訂公契條文，使業主可更有效地管理和維修大廈。政府當局告知法案委員會，政府當局會設立擬訂機制，並會向民政事務委員會匯報有關情況。

9. 王國興議員要求將其下述意見記錄在案：因管理費不按公契指引所訂原則分攤而須承擔有關管理費的業主，對此普遍感到不滿，而根據相關原則，大廈的不可分割業權份數和管理份數應按建築樓面面積分攤管理費。

政府當局

10. 關於該文件第17段，主席指出，這是政府當局首次明確表示不會在《建築物管理條例》中加入任何條文，強制要求現有大廈重新分攤管理費。然而，他認為儘管應恪守尊重私人合約的原則，但政府當局應繼續研究在《建築物管理條例》下設立機制，讓業主可向法庭申請重新分攤完全不公平的管理費。他認為，只要訂定何謂完全不公平的客觀準則，而法庭只命令對應繳付的管理費作出有限度的調整，便可符合“重大的公眾利益”的驗證標準。主席建議，政府當局向民政事務委員會匯報修訂公契條文的擬議機制時，亦應匯報此方面的進展。

分公契
[立法會 CB(2)3087/05-06(01)號文件]

政府當局

11. 主席指出，部分發展商會把大廈的商用部分分拆成為個別單位出售，而有關的分公契無須提交法律諮詢及田土轉易處審批，因為大廈內此類商用單位並非未建成的樓宇單位。他要求政府當局日後檢討《建築物管理條例》時，應研究該等單位的業主在終止委任負責管理該等細小單位的經理人方面所遇到的問題。

III. 其他事項

12. 委員同意，法案委員會將在2006年10月5日(星期四)上午10時45分舉行的下次會議上，開始逐一審議條例草案的條文。

13. 議事完畢，會議在下午12時25分結束。

立法會秘書處
議會事務部2
2006年11月7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9月28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
000840 – 001222	主席	<u>通過會議的紀要</u> [立法會 CB(2)3095、3096 及 3097/05-06 號文件]	
001223 – 005706	政府當局 王國興議員 主席 劉健儀議員 劉慧卿議員 周梁淑怡議員	<u>追討管理費</u> [立法會 CB(2)3038/05-06(02) 號文件] – 簡介政府當局的文件； – 討論香港律師會所提出有關不准拖欠管理費的業主出席任何業主大會或在會上投票的建議； – 討論主席的建議，即政府當局日後檢討《建築物管理條例》時，應對該條例作出修訂，令業主立案法團(下稱“法團”)可較易出售拖欠管理費的業主在相關土地的權益，藉以加強《建築物管理條例》的阻嚇力和方便追討管理費；及 – 討論主席的建議，即在《建築物管理條例》下設立機制，讓小業主可向法庭作出申請，禁止欠交管理費的大業主出席為委出管理委員會委員而舉行的業主會議或在該會議上投票。	政府當局須考慮主席的建議及提供有關資料 (會議紀要第5及7段)
005707 – 012141	政府當局 主席 王國興議員 劉慧卿議員 劉健儀議員	<u>管理費的攤分</u> [立法會 CB(2)3038/05-06(03) 號文件] – 簡介政府當局的文件；	政府當局須向民政事務委員會作出匯報 (會議紀要第8及10段)

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<ul style="list-style-type: none"> – 設立機制，通過立法修訂公契條文，使業主可更有效地管理和維修大廈；及 – 討論主席的建議，即在《建築物管理條例》下設立機制，讓業主可向法庭申請重新分攤完全不公平的管理費。 	
012142 – 013700	政府當局 主席	<u>分公契</u> [立法會 CB(2)3087/05-06(01) 號文件] <ul style="list-style-type: none"> – 簡介政府當局的文件；及 – 終止委任分公契經理人的問題 	政府當局日後檢討《建築物管理條例》時須考慮主席的意見 (會議紀要第 11 段)
013701 – 013809	主席	下次會議日期	

立法會秘書處
議會事務部 2
2006年11月7日