

立法會

Legislative Council

立法會CB(2)223/05-06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：2005年10月4日(星期二)
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
劉健儀議員, GBS, JP
劉慧卿議員, JP
蔡素玉議員, JP
鄭家富議員
石禮謙議員, JP
陳偉業議員
余若薇議員, SC, JP
王國興議員, MH
李國英議員, MH
梁國雄議員
劉秀成議員, SBS, JP
譚香文議員

缺席委員：何俊仁議員
曾鈺成議員, GBS, JP
梁家傑議員, SC

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)1709/04-05(04)、CB(2)1885/04-05(03)、CB(2)2017/04-05(01)至(03)、CB(2)2192/04-05(01)(修訂本)、CB(2)2192/04-05(02)至(03)、CB(2)2264/04-05(01)、CB(2)2514/04-05(01)及CB(2)2617/04-05(01)至(06)號文件]

繼續討論政府當局對蔡素玉議員在2005年5月25日函件中所提問題的回應

法案委員會同意，由於問題9至11關乎在獨立屋宇所組成的屋苑成立業主立案法團(下稱“法團”)的事宜，法案委員會會待稍後具體討論此事時，才一併討論政府當局對該等問題的回應。法案委員會討論政府當局對蔡素玉議員在2005年5月25日函件[立法會CB(2)1709/04-05(04)號文件]中所提問題12至22的回應[立法會CB(2)1885/04-05(03)號文件](會議過程索引載於附件)。

政府當局提出的新建議

有關擬議新的第29A條的條例草案第15條 —— 管理委員會委員在行使法團的權力或執行法團的職責時如真誠地行事所須承擔的個人法律責任

2. 關於立法會CB(2)2192/04-05(01)號文件(修訂本)第14至19段，政府當局告知法案委員會，經考慮委員的意見後，從政策的角度而言，當局對於管理委員會(下稱“管委會”)委員須合理地行事，才可根據擬議新的第29A

條獲得保障沒有異議。據此，管委會委員必須證明自己真誠而合理地行事，才可根據擬議第29A條獲得保障。政府當局會為此動議一項委員會審議階段修正案(下稱“修正案”)。

3. 委員對政府當局的建議回應如下：

- (a) 王國興議員、余若薇議員、鄭家富議員、陳偉業議員、譚香文議員及蔡素玉議員支持就擬議第29A條動議上述修正案，因為他們認為擬議新的第29A條可能過於寬鬆；
- (b) 劉健儀議員對當局的建議有所保留，因為該項建議會令管委會委員根據擬議第29A條獲得保障所須符合的標準提高；及
- (c) 劉慧卿議員關注到，該項修正案會對管委會委員所受的保障構成不利影響，以致窒礙業主參與法團的工作。

條例草案第28(g)條 —— 建議訂明條例所訂的終止委任機制只適用於終止委任根據公契委任的經理人

4. 關於立法會CB(2)2192/04-05(01)號文件(修訂本)第2至3段，政府當局告知法案委員會，經考慮委員的意見後，當局建議《建築物管理條例》附表7第7段所訂的終止委任經理人機制，在日後適用於首名經理人(即公契指明的經理人)，以及法團其後委任並與其簽訂沒有訂明終止委任機制的合約的合約經理人。因此，如合約已訂明終止委任機制，則無論有關的條款／規定為何，立約雙方亦應尊重合約精神。政府當局會動議適當的修正案。

政府當局對會議上所提事項的回應

政府當局

5. 政府當局獲請就委員提出的下列關注事項和建議作出回應：

條例草案第15條 —— 擬議新的第29A條

- (a) 研究若落實設立擬議的樓宇事務審裁處，可否由該審裁處一併處理管委會委員與有關各方(例如物業發展商)之間，因建築物管理／維修糾紛而引起的永久形式誹謗案件；

- (b) 考慮在條例草案中訂明特別適用於因討論法團事務而引起的永久形式誹謗案件的保密權是否可行；
- (c) 以案例作為參考，說明《建築物管理條例》賦予法團主席的權力，以及處理法案委員會主席就該等權力會否與《建築物管理條例》授予法團的權力有所混淆而提出的關注問題；

條例草案第24條 —— 法團會議及其程序

- (d) 提供案例，證明曾有個別管委會委員(例如法團主席或秘書)因拒絕應要求提供收支概算表等法團文件的副本而被業主控告，以及被法庭命令支付訟費；
- (e) 考慮下述建議：附表3應加入一項條文，訂明若出席法團會議的業主藉通過決議，決定管委會主席因有直接利益衝突而不應主持會議，則有關會議須由副主席或秘書主持，而若副主席和秘書均未能主持會議，則由在席業主選出一人主持會議；

條例草案第28條 —— 終止委任經理人的機制

- (f) 說明政府當局提出上文第4段所述建議的理據；

附表3第1(2)段 —— 有關在不少於5%的業主要求下，管委會主席須在收到要求後14天內，就業主所指明的事宜召開法團的業主大會的規定

- (g) 提供資料說明上述機制的現存問題，以及考慮制訂措施，防止部分業主濫用上述機制，強迫管委會主席召開法團的業主大會，直至業主大會通過一項該等業主贊成但曾在先前的法團會議上遭否決的決議為止；

附表7第7段

- (h) 重新考慮一名委員的強烈意見，即當局應放寬公契經理人的終止委任機制，因為要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；

動用法團款項支付業主就個別管委會委員未有履行其法定職責而向他們提出訴訟的法律費用

- (i) 參考相關的法庭案例，說明業主在何種情況下可動用法團款項，支付其因控告個別管委會委員未有履行其法定職責而須承擔的法律費用，以及管委會主席或委員在何種情況下可動用法團款項，支付其以管委會主席或委員的身份而牽涉在有關訴訟的法律費用，並確定關於該等事宜的決定是由有關的法團作出，還是由法庭作出；及
- (j) 提供有關下述情況的案例：法庭命令法團支付業主因控告法團而須承擔的法律費用，即使有關業主最終被判敗訴。

II. 其他事項

日後會議日期

6. 委員察悉，法案委員會將於2005年10月10日(星期一)上午10時45分舉行下次會議。委員亦同意法案委員會於下次會議上，在議程第I項下討論和商定在新會期的會議時間表。

7. 按劉慧卿議員的建議，委員同意取消原定於2005年10月31日舉行的會議，以便委員出席於當天同一時段舉行的另一會議。

8. 議事完畢，會議在下午12時55分結束。

立法會秘書處
議會事務部2
2005年11月4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10月4日(星期二)

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 - 000214 | 主席 | <p>繼續討論政府當局對蔡素玉議員在2005年5月25日函件中所提問題的回應。</p> <p>法案委員會討論政府當局對蔡素玉議員在2005年5月25日函件[立法會CB(2)1709/04-05(04)號文件]中所提問題12至22的回應[立法會CB(2)1885/04-05(03)號文件]。</p> | |
| 000215 - 001719 | 王國興議員 政府當局 主席 | <p>擬議新的第29A條——管理委員會(下稱“管委會”)委員在行使業主立案法團(下稱“法團”)的權力或執行法團的職責時如真誠地行事所須承擔的個人法律責任。</p> <p>討論有關管委會委員須合理地行事，才可根據擬議新的第29A條獲得保障的建議。</p> <p>[立法會CB(2)2192/04-05(01)號文件(修訂本)第14至19段]</p> | 政府當局須作出回應(第5(a)及(b)段)。 |

| 時間標記 | 發言者 | 主題 | 需要採取的行動 |
|-----------------|---------------------------------------|---|--------------------|
| 001720 - 002922 | 陳偉業議員 主席 政府當局 余若薇議員 | 討論一些涉及大型物業發展商向管委會委員施壓，威嚇要對他們採取法律行動的事例，以及當局可提供甚麼協助，以保障管委會委員。 | |
| 002923 - 004240 | 蔡素玉議員 主席 政府當局 | 《建築物管理條例》附表3第1(2)段 —— 有關在不少於5%的業主要求下，管委會主席須在收到要求後14天內，就業主所指明的事宜召開法團的業主大會的規定。 | 政府當局須作出回應(第5(g)段)。 |
| 004241 - 010453 | 劉健儀議員 主席 政府當局 余若薇議員 劉慧卿議員 | 多名委員就有關管委會委員須合理地行事，才可根據擬議新的第29A條獲得保障的建議作出回應。 | |
| 010454 - 011313 | 鄭家富議員 譚香文議員 主席 政府當局 | 討論《建築物管理條例》賦予法團主席的權力，以及該等權力會否與該條例授予法團的權力有所混淆。 | 政府當局須作出回應(第5(c)段)。 |
| 011314 - 011644 | 陳偉業議員 主席 | 有關下述情況的事例：業主濫用《建築物管理條例》附表3第1(2)段所訂的機制，強迫管委會主席召開法團的業主大會，直至業主大會通過一項該等業主贊成但曾在先前的法團會議上遭否決的決議為止。 | |

| 時間標記 | 發言者 | 主題 | 需要採取的行動 |
|-----------------|---------------------------------------|---|------------------------|
| 011645 - 012857 | 蔡素玉議員 主席 政府當局 余若薇議員 劉慧卿議員 | 有關決定是否動用法團款項，支付業主或管委會主席／委員因建築物管理糾紛的訴訟所須承擔的法律費用的機制。 | 政府當局須作出回應(第5(i)及(j)段)。 |
| 012858 - 013343 | 政府當局 主席 | <p>建議訂明《建築物管理條例》所訂的終止委任機制，只適用於終止委任根據公契委任的經理人。</p> <p>討論另一項建議，即《建築物管理條例》附表7第7段所訂的終止委任經理人機制在日後適用於首名經理人(即公契經理人)，以及法團其後委任並與其簽訂沒有訂明終止委任機制的合約的合約經理人。</p> <p>[立法會CB(2)2192/04-05(01)號文件(修訂本)第2至3段]</p> | 政府當局須作出回應(第5(f)及(h)段)。 |
| 013344 - 013835 | 陳偉業議員 主席 蔡素玉議員 政府當局 | 建議放寬公契經理人的終止委任機制。 | |
| 013836 - 015249 | 蔡素玉議員 政府當局 主席 | 就《建築物管理條例》附表2及附表3提出的數項擬議修正案欠缺罰則條文所引起的問題。 | 政府當局須作出回應(第5(d)段)。 |
| 015250 – 015942 | 蔡素玉議員 政府當局 主席 劉慧卿議員 陳偉業議員 | 如管委會主席被認為與在法團會議上討論的事宜有直接利益衝突，管委會主席是否仍應主持會議。 | 政府當局須作出回應(第5(e)段)。 |

| 時間標記 | 發言者 | 主題 | 需要採取的行動 |
|-----------------|-------------|---------|---------|
| 015943 - 020103 | 主席 劉慧卿議員 | 日後會議日期。 | |

立法會秘書處
議會事務部2
2005年11月4日