

# 立法會

## *Legislative Council*

立法會CB(2)224/05-06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10日(星期一)  
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)  
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  
石禮謙議員, JP  
王國興議員, MH  
梁家傑議員, SC  
梁國雄議員  
劉秀成議員, SBS, JP  
譚香文議員

**缺席委員**：何俊仁議員  
吳靄儀議員  
周梁淑怡議員, GBS, JP  
鄭家富議員  
陳偉業議員  
余若薇議員, SC, JP  
李國英議員, 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. 建議會議日期**  
(立法會CB(2)20/05-06號文件)

法案委員會同意建議的會議時間表。根據該時間表，法案委員會在2005年11月至2006年6月期間，每月會舉行兩次會議。

(會後補註：上述會議時間表已在2005年10月12日隨立法會CB(2)20/05-06號文件發出。)

**II. 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)及CB(2)2617/04-05(04)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

2. 法案委員會討論政府當局對蔡素玉議員在2005年5月25日函件中所提問題23至25的回應，以及政府當局提供的題為“解決大廈管理糾紛的其他方法”的文件(會議過程索引載於附件)。

政府當局提出的新建議

修訂《建築物管理條例》中“majority”一字的中文譯法

3. 關於立法會CB(2)2617/04-05(04)號文件第7至8段，政府當局告知法案委員會，當局曾與律政司討論有

政府當局

關問題，並注意到在多條條例中，“majority”一字的中文譯法是“過半數”而非“多數”。因此，政府當局建議把《建築物管理條例》中“majority”一字的中文譯法修訂為“過半數”。視乎委員有何意見，政府當局會提出適當的委員會審議階段修正案(下稱“修正案”)。

有關委出管理委員會(下稱“管委會”的條例草案第4至7、19及36條

政府當局

4. 關於立法會CB(2)2617/04-05(04)號文件第9至12段，政府當局告知法案委員會，鑑於在“過半數票”制度下委出管委會存在實際問題，政府當局建議在《建築物管理條例》中訂明以“得票最多者當選”投票制，委出個別管委會委員，亦即得票最多者會獲委任為管委會委員，而當選者無須得到過半票數支持。視乎委員有何意見，政府當局會提出適當的修正案。

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或提供資料：

設立機制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

(a) 政府當局在定出解決舊公契條文引起的大廈管理及維修問題的擬議機制部分細節後，應即向民政事務委員會提交報告；

對物業管理公司的規管

(b) 提供資料文件，說明政府當局擬在一、兩個月內就設立物業管理公司規管理制度進行可行性研究的計劃；

解決大廈管理糾紛的其他方法

(c) 考慮下述有關更改調解方式的建議：安排調解員出席有關業主立案法團(下稱“法團”)的會議，把調解機制引入法團會議，而非要求涉及爭議的各方前往和解中心；及

(d) 考慮設立強制性調解機制，以便處理若干類別的大廈管理糾紛，例如只涉及個別業主或小量金錢的糾紛，又或屬於某些性質的糾紛，例如與漏水、滋擾或侵權個案有關的糾紛。

經辦人／部門

6. 關於由大廈管理糾紛引起的衝突，委員同意法案委員會可在日後的會議上，適當跟進委員就警方在解決該等衝突方面的角色所提出的關注。

7. 議事完畢，會議在下午12時50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10日(星期一)

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 – 000359 | 主席<br>劉慧卿議員         | <u>法案委員會的會議時間表</u>  |         |
| 000400 – 000649 | 政府當局<br>主席<br>政府當局  | <u>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</u><br><br>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23至25的回應[立法會CB(2)1885/04-05(03)號文件]。  |         |
| 000650 – 003527 | 王國興議員<br>主席<br>政府當局 | <u>《建築物管理條例》所載“多數”一詞的釋義，以及政府當局就修訂有關委任管理委員會(下稱“管委會”)委員的投票方式所提出的建議</u><br><br>[立法會CB(2)2617/04-05(04)號文件第1至12段]<br><br>政府當局認為在甄選標書時，應繼續採用“少數服從大多數”這項原則，並說明有關原因。<br>[立法會CB(2)2617/04-05(04)號文件第13至15段] |         |

| 時間標記            | 發言者                                   | 主題   | 需要採取的行動                    |
|-----------------|---------------------------------------|--|----------------------------|
| 003528 – 004930 | 譚香文議員<br>政府當局<br>主席<br>助理法律顧問4        | <p><u>設立機制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</u></p> <p>政府當局獲請在定出解決舊公契條文引起的大廈管理及維修問題的擬議機制部分細節後，即向民政事務委員會提交報告。</p> <p>高級政府律師及助理法律顧問就動議修改《建築物管理條例》以訂明機制來解決舊公契引起的問題，是否不屬條例草案的範圍一事提出意見。</p> | 政府當局須向民政事務委員會提交報告（第5(a)段）。 |
| 004931 – 013614 | 蔡素玉議員<br>政府當局<br>主席<br>王國興議員<br>劉慧卿議員 | <p><u>在甄選標書時採用“少數服從大多數”這項原則所遇到的實際問題</u></p> <p><u>政府當局就設立物業管理公司規管制度進行的可行性研究</u></p> <p>政府當局獲請提供資料文件，說明其就設立物業管理公司規管制度進行可行性研究的計劃。</p>  | 政府當局須提供資料文件（第5(b)段）。       |
| 013615 – 013920 | 劉秀成議員<br>政府當局                         | <p><u>解決大廈管理糾紛的其他方法</u><br/>[立法會CB(2)2017/04-05(01)號文件]</p> <p>政府當局簡介擬議的樓宇事務審裁處，以及當局對在司法程序中設立強制性調解機制來處理與大廈管理有關的個案是否可行的意見。</p>  |                            |

| 時間標記            | 發言者                                   | 主題  | 需要採取的行動                   |
|-----------------|---------------------------------------|---|---------------------------|
| 013921 – 014436 | 王國興議員<br>主席                           | 有關在司法程序中設立強制性調解機制來處理若干類別的大廈管理糾紛的建議。                   | <b>政府當局須作出回應(第5(c)段)。</b> |
| 014437 – 020422 | 劉慧卿議員<br>梁家傑議員<br>梁國雄議員<br>政府當局<br>主席 | 有關更改調解方式的建議。<br><br>對警務人員在一些被指涉及襲擊的大廈管理糾紛中未有提供協助表示關注。 | <b>政府當局須作出回應(第5(d)段)。</b> |

立法會秘書處

議會事務部2

2005年11月4日