

立法會

Legislative Council

立法會CB(2)788/06-07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11月21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
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
石禮謙議員, JP
陳偉業議員
王國興議員, MH
李國英議員, MH, JP
梁家傑議員, SC
梁國雄議員
譚香文議員

缺席委員 : 吳靄儀議員
鄭家富議員
余若薇議員, SC, JP
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. 與政府當局舉行會議

[立法會CB(3)477/04-05、CB(2)3140/05-06(01)及(02)號文件]

逐一審議條例草案的條文

法案委員會完成審議條例草案第23(h)(iii)條至第28(f)條，以及政府當局提出的相關委員會審議階段修正案(下稱"修正案")。(會議過程索引載於附件)。

經修訂的附表2第8(2A)段

政府當局 2. 政府當局告知委員，當局會提出一項修正案，進一步修訂第8(2A)段，因為該條文按現時的草擬方式未有處理管理委員會(下稱"管委會")的秘書或司庫並非管委會委員的情況。

經修訂的附表2第10(4B)段

政府當局 3. 政府當局獲請考慮蔡素玉議員的下述建議：擬議條文應清楚訂明，即使主持管委會會議者未有在28天內核證相關會議紀錄為有關會議過程的真實紀錄，但秘書仍可將該份未經核證的會議紀錄予以展示。不過，主席認為運作安排應在相關指引而非法例內訂明，以免令有關條文變得過於複雜。

(會後補註：政府當局會將有關安排納入擬於條例草案獲通過後發出的指引內。)

經修訂的附表3第1(2)段

4. 蔡素玉議員關注到，訂明管委會須在接獲不少於5%的業主的要求後35天內舉行業主大會是過苛的規定，因為管委會可能難於找到合適的開會地點。她認為將有關時限改為"3個月"會較為恰當。

5. 政府當局表示，即使管委會在法定時限之後才舉行業主大會，亦未必會影響該次會議在法律上的有效性。如業主大會在法律上的有效性受到質疑，法庭會根據每宗個案的情況作出考慮。過半數委員認為，由於大部分管委會均能遵守在接獲不少於5%的業主的要求後14天內舉行业主大會此一法定規定，有關時限不應訂得太長，因為可能會出現濫用的情況。政府當局獲請提出一項修正案，以"30天"取代"35天"。

擬議新訂的附表3第4(5)節

政府當局

6. 政府當局獲請在相關指引內告知法團，若發覺其接獲的委任代表的文書無效，管委會秘書應在該份接獲的文書上蓋上"無效"印戳，並說明所依據的理由，然後放入開立該文書的業主所住單位的信箱內。政府當局獲請在相關指引內提供該份委任代表的文書的樣本，以供法團參考。

經修訂的附表3第9段

政府當局

7. 政府當局告知委員，當局會提出一項修正案，把附表3第9段刪除，因為第5B條及附表11已訂有相關規定。

經修訂的附表4的標題及第18條

政府當局

8. 政府當局告知委員，經研究委員提出的意見後，當局會提出修正案，修訂第18條及附表4的標題，訂明只有管委會的主席、副主席、秘書和司庫才有資格領取津貼。

9. 主席及蔡素玉議員認為無需支付津貼予管委會的主席、副主席、秘書或司庫，但陳偉業議員認為應保留該等津貼，以示對擔任管委會有關職位人士處理繁重工作的認許。委員普遍贊同政府當局提出的保留津貼建議，因為在若干管委會擔任有關職位的人士一直有領取該等津貼。

經辦人／部門

政府當局

10. 鑑於區議會議員只要能提供證明文件，證明其酬金是用於公務，便可在計算稅項時以相關酬金扣稅，委員要求政府當局申明此項原則會否適用於上述津貼。

擬議新訂的附表6第1A(a)段

政府當局

11. 劉健儀議員關注到，擬議新訂的附表6第1A(a)段按現時的草擬方式會否對管委會造成行政負擔，因為有關條文會容許所有該等"不少於5%的業主"查閱該段所指明的文件。政府當局認為，所有該等5%的業主(支持有關要求者)及其所屬意的代表(可以包括任何並非業主的專業人士，例如律師或會計師)，均應有權查核該項賦權條文所訂明的文件。只限該5%的業主委任的一名(或數名)人士享有該項權利並不恰當。此外，《建築物管理條例》現有的第27(2)條已規定管委會須准許任何業主在任何合理時間內查閱帳簿。政府當局認為，該項條文規定有關要求必須獲得5%的業主支持，再加上"合理時間"一詞，應可避免業主作出不合理的要求。

經修訂的附表7第3、4及5段

政府當局

政府當局

12. 政府當局告知委員，與供應品、貨品及服務相關的第20A條將予進一步修訂，以回應委員就法團及大廈經理人進行採購的事宜所提出的關注意見。政府當局會動議修正案，對附表7第5段作出相應修訂。

13. 蔡素玉議員及王國興議員關注到，若經理人沒有遵行附表7第3、4及5段分別就開立和維持銀行戶口、維持特別基金及訂立合約所訂的規定，有關的業主只能循民事訴訟就任何財政損失申索賠償。黃議員建議，政府當局在研究設立物業管理公司規管架構的可行性期間，應同時探討引入懲罰性措施，以處理該類違規情況。蔡議員認為，應在第7段內訂立一個規定較不嚴格的機制，以便在大廈經理人沒有遵行相關規定時，終止有關經理人的委任。

14. 因應主席的建議，政府當局獲請在相關指引內告知法團／業主，應把遵守相關規定列為大廈經理人委任合約的一項基本條款。

下次會議日期

15. 委員察悉下次會議將於2006年11月29日(星期三)上午8時30分舉行。

經辦人／部門

16. 議事完畢，會議在下午6時30分結束。

立法會秘書處
議會事務部2
2007年1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：2006年11月21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
000000-000619	主席 政府當局	<p>逐一審議條例草案的條文及審議政府當局提出的委員會審議階段修正案(下稱"修正案")</p> <p>[條例草案文本及立法會CB(2)3140/05-06(01)及(02)號文件]</p> <p><u>條例草案第23條及政府當局提出的修正案</u></p> <p>經修訂的附表2第8(2A)段</p>	政府當局須提出修正案 (會議紀要第2段)
000620-000729	主席 政府當局	經修訂的附表2第10段	
000730-000828	主席 政府當局	擬議新訂的附表2第10(A)段	
000829-000955	主席 政府當局	經修訂的附表2第11段	
000956-005259	主席 政府當局 劉健儀議員 王國興議員 何俊仁議員 蔡素玉議員 曾鈺成議員	<p><u>條例草案第24條及政府當局提出的修正案</u></p> <p>經修訂的附表3第1(2)段</p>	政府當局須進一步修訂第1(2)段 (會議紀要第4段)
005300-010105	蔡素玉議員 主席 政府當局	<p><u>政府當局提出的修正案</u></p> <p>經修訂的附表2第10(4B)段</p>	政府當局須研究蔡素玉議員的建議 (會議紀要第3段)

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
010106-010210	主席 政府當局	<u>條例草案第24條及政府當局提出的修正案</u> 經修訂的附表3第2至3段及擬議新訂的附表3第4段	
010211-011551	主席 政府當局 蔡素玉議員 王國興議員	<u>政府當局提出的修正案</u> 擬議新訂的附表3第5段	政府當局須加強相關指引 (會議紀要第6段)
011552-011810	主席 政府當局	經修訂的附表3第9段	政府當局須提出修正案 (會議紀要第7段)
011811-012456	主席 政府當局 劉慧卿議員 蔡素玉議員 陳偉業議員	<u>條例草案第25條</u> 經修訂的附表4	政府當局須提出修正案及回應委員的要求 (會議紀要第8及10段)
012457-012512	主席 政府當局	<u>條例草案第26條</u> 經修訂的附表5	
012513-012835	主席 政府當局 劉健儀議員	<u>條例草案第27條及政府當局提出的修正案</u> 經修訂的附表6	
012836-015254	主席 政府當局 蔡素玉議員 王國興議員	<u>條例草案第28條及政府當局提出的修正案</u> 經修訂的附表7	政府當局須提出修正案及加強相關指引 (會議紀要第12及14段)
015255 - 015312	主席	下次會議日期	

立法會秘書處
議會事務部2
2007年1月4日