

《建築物能源效益條例草案》

當局回應香港律師會於二零一零年十一月十一日的信件

香港律師會（「律師會」）於二零一零年十一月十一日，就《建築物能源效益條例草案》（「《條例草案》」）致函當局。本文件載列當局的回應。

第 51A 條

2. 一直以來，當局的政策原意是《條例草案》不會招致任何財產的押記。《條例草案》只會有可能令該些須遵從遵行規定登記證明書、遵行規定表格或敦促改善通知書的人士招致個人的法律責任，而該些責任不應被視為使物業的業權有欠妥善，或令物業受產權負擔限制。此議題已在二零一零年九月二十日的法案委員會會議上仔細討論。律師會的兩名代表於上述會議與當局持不同的意見，憂慮《條例草案》並未有清楚指明有關政策原意。由於法案委員會委員認同律師會的意見，當局經仔細考慮後，建議加入第 51A 條，清楚指明違反《條例草案》的規定並不會招致任何財產的押記。當局隨後提交第 51A 條的擬稿予法案委員會，並獲委員接納。

3. 至於政府在批地文件下作為地主重收土地的權利，法案委員會委員清楚知道，律師會於過去數年一直與地政總署就有關重收土地權利的議題作深入討論。正如當局在編號 CB(1) 2930/09-10(03)的立法會文件中解釋，我們理解當中的討論集中於當批地條件出現技術上的違反時，如何解決法律業界的困難，以證明其當事人就物業有妥善業權。當局已清楚表明此議題與《條例草案》無直接關係，因此不應在審議本《條例草案》時繼續有關討論。故此，當局須表明，建議的第 51A 條並非如律師會於二零一零年十一月十一日的來信所言，是「為了應對律師會的憂慮，指違反本《條例草案》將觸發政府在批地文件下重收土地的權利」。（原文為：“*to deal with the Law Society's concern that non-compliance of the Bill would trigger the Government's right of re-entry under the Land Grant*”）

4. 當局從律師會於二零一零年十一月十一日的來信中獲悉，律師會已就政府重收土地的權利一事與地政總署達成共識。律師會經再次考慮後，認為建議的第 51A 條已無必要。當局備悉律師會最新的立場，並接受在得到法案委員會的同意後，從委員會階段修正案中剔除第 51A 條。

第 12(1A)條—發展者的責任

5. 律師會透過其二零一零年十一月十一日的信件，要求當局澄清「當發展者於一開始時未能取得遵行規定登記證明書，政府不會就因為沒有該證明書而違反《條例草案》的任何條文，而按《條例草案》的第 26 條向後來的建築物擁有人發出敦促改善通知書。」（原文為：“*in the event the developer has failed to obtain a COCR in the first place, the Government will not issue any improvement notice upon the subsequent owners under Clause 26 of the Bill for non-compliance of any provisions of the Bill resulting from the lack of a COCR.*”）

6. 《條例草案》的第 26 條規定，如機電工程署署長（「署長」）認為某建築物或其單位的發展者、擁有人或負責人正在或已違反《建築物能源效益條例》（若獲通過）的規定，則署長可向該發展者、擁有人或負責人發出敦促改善通知書。根據《條例草案》的第 8 及第 9 條，提交兩個階段的聲明以獲取遵行規定登記證明書的責任在於物業的發展者。建議的第 12(1A)條亦已清楚表明只有已獲發遵行規定登記證明書的建築物擁有人才有責任遵守第 12 條。換言之，若某建築物未有取得遵行規定登記證明書，其擁有人或負責人沒有法律責任領取遵行規定登記證明書，亦不會「因為沒有該證明書而違反《條例草案》的任何條文」（原文為：“*non-compliance of any provisions of the Bill resulting from the lack of a COCR*”）。而由於根本沒有違反《條例草案》的行為，顯然署長不會就沒有證明書而發出敦促改善通知書。

7. 以上討論的背景是，條例草案第 12 條規定建築物的擁有人及建築物的單位負責人須確保其中央屋宇裝備裝置及其他屋宇裝備裝置被維持在某一標準，而在任何時間，均有遵行規定登記證明書就該建築物而有效。因應法案委員會委員於二零一零年三月十一日會議的建議，當局建議加入第

12(1A)條，以清楚訂明有關責任只適用於已獲發遵行規定登記證明書的建築物擁有人。

8. 當局早於二零一零年七月二十日回應律師會於二零一零年七月九日的信件(編號 CB(1) 2609/09-10(01)的立法會文件)時已解釋，「由於取得遵行規定登記證明書的要求屬發展者的法律責任，因此倘若發展者未能取得證明書，我們亦不建議將有關責任轉嫁至建築物擁有人。故此，經法案委員會接納，當局擬修訂《條例草案》的第 12 條，以清楚訂明只有已獲發遵行規定登記證明書的建築物擁有人才有責任確保在任何時間均有有效的遵行規定登記證明書。」(編號 CB(1) 2609/09-10(01)的立法會文件第 5 段)(原文為：“*In case the developer fails to obtain a COCR, we do not propose to shift the burden to building owners as it should be the developers' legal responsibility to do so. Hence, with the endorsement of the Bills Committee, the Administration is prepared to amend clause 12 of the bill to make it clear that only the owners of a building issued with a COCR have a duty to ensure that a COCR is in force at all times.*”)

環境局
機電工程署
二零一零年十一月