

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)384/10-11號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/BC/4/09/2

《2010年建築物(修訂)條例草案》委員會 第十次會議紀要

日 期：2010年10月25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：葉國謙議員, GBS, JP (主席)
何鍾泰議員, SBS, S.B.St.J., JP (副主席)
吳靄儀議員
涂謹申議員
陳鑑林議員, SBS, JP
梁劉柔芬議員, GBS, JP
劉健儀議員, GBS, JP
石禮謙議員, SBS, JP
余若薇議員, SC, JP
王國興議員, MH
李永達議員
劉秀成議員, SBS, JP
甘乃威議員, MH
何秀蘭議員
李慧琼議員, JP
陳淑莊議員

缺席委員：張學明議員, GBS, JP
梁美芬議員

出席公職人員：發展局副秘書長(規劃及地政)2
袁民忠先生, JP

發展局首席助理秘書長(規劃及地政)3
杜永恒先生

發展局助理秘書長(屋宇)2
連庭欣先生

屋宇署副署長
林少棠先生

屋宇署助理署長／支援
周劍平先生

律政司高級政府律師
蔡之慧女士

列席秘書 : 總議會秘書(1)4
林秉文先生

列席職員 : 助理法律顧問7
盧詠儀小姐

高級議會秘書(1)7
冼柏榮先生

經辦人／部門

I 通過會議紀要

(立法會CB(1)2826/09-10號——2010年7月13日
文件 會議的紀要)

2010年7月13日會議的紀要獲確認通過。

II 與政府當局舉行會議

(立法會CB(1)126/10-11(01)——政府當局對2010
號文件 年6月29日及7月
13日會議席上所
提事宜的回應)

逐項審議條例草案的條文

- (立法會 CB(3)389/09-10 號——條例草案文本文件
立法會 CB(1)1168/09-10(01)——法律事務部擬備的條例草案的標明修訂事項文本)

先前發出的其他相關文件

- (檔號：DEVB(PL-CR) 2-15/08——立法會參考資料摘要
立法會 LS42/09-10 號文件 ——法律事務部報告
立法會 CB(1)1168/09-10(02)——立法會秘書處就《2010年建築物(修訂)條例草案》擬備的文件(背景資料簡介)
立法會 CB(1)2618/09-10(01)——因應 2010 年 7 月 13 日會議席上所作討論而須採取的跟進行動一覽表
立法會 CB(1)2460/09-10(01)——因應 2010 年 6 月 29 日會議席上所作討論而須採取的跟進行動一覽表
立法會 CB(1)1935/09-10(01)——因應 2010 年 5 月 6 日會議席上所作討論而須採取的跟進行動一覽表)

2. 法案委員會進行商議工作(會議過程索引載於**附錄**)。

政府當局須採取的跟進行動

3. 法案委員會要求政府當局 ——

- (a) 與法律顧問研究擬議新訂第30B(6)條中"on a building"這個英文用語及其中文本的草擬方式；
- (b) 提供書面回應，述明政府當局會否及會如何在條例草案中，要求註冊檢驗人員在進行強制驗樓計劃或強制驗窗計劃下的檢驗時，若發現有任何分間單位或進行違例建築工程的跡象，須向建築事務監督匯報；
- (c) 提供書面回應，述明當若干物業業主拒絕分擔訂明檢驗或修葺的費用時，政府當局會否填補費用的差額，然後另行向業主追討有關費用；
- (d) 考慮在條例草案中闡釋如何根據擬議新訂第39B(1)(c)條，釐定訂明檢驗或修葺的費用；及
- (e) 重新考慮應否就違反擬議新訂第39B(1)(c)條施加刑事法律責任。

III 其他事項

- 4. 議事完畢，會議於下午12時45分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2010年11月8日

**《2010年建築物(修訂)條例草案》委員會
第十次會議過程**

日期：2010年10月25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 – 000311	主席	致開會辭	
000312 – 000830	政府當局	<p>政府當局簡介其提交的文件(立法會CB(1)126/10-11(01)號文件)</p> <p>政府當局重點講述對在先前舉行的會議上所提事項的回應。</p>	
000830 – 001501	劉秀成議員 主席 政府當局	<p>(a) 劉議員建議，政府當局應就經條例草案第10(2)至(4)條修訂的《建築物條例》(第123章)第7(1)及(1A)條所訂與驗樓或驗窗有關的"專業職責"的範圍加以闡釋，以便法庭作出判決。</p> <p>(b) 政府當局澄清，經修訂的第7條只與紀律處分程序有關，而擬議新訂第30D(4)條則訂明專業職責的一般規定，該等規定類似適用於認可人士或註冊結構工程師等其他專業人士的規定。日後制訂的附屬法例及相關的作業守則和作業備考，亦會訂明有關詳情。</p>	
001502 – 001807	政府當局 何鍾泰議員	何議員表示，當局定期向認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師發出最新的作業備考及作業守則，就專業作業方式提供指引。當局應為註冊檢驗人員作出類似安排。	

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
001808 – 002539	吳靄儀議員 政府當局	<p>(a) 政府當局表示，引入"伸出物"的新定義是為了推行強制驗樓計劃，該定義只適用於《建築物條例》新訂的第IIA部。</p> <p>(b) 政府當局會動議委員會審議階段修正案(下稱"修正案")，刪除擬議第30A(1)條所載"伸出物"的定義，並修訂擬議新訂第30B(5)條，以"規例訂明的"取代"(招牌除外)"。"伸出物"的定義會在隨後制訂的附屬法例中訂明。</p> <p>(c) 吳議員認為較合適的做法，是在主體法例中界定何謂"伸出物"，而不是留待在附屬法例中處理。若沒有為"伸出物"一詞確立定義，該詞的一般涵義及用法便會適用。</p> <p>(d) 吳議員表示，若隨後制訂的規例會描述建築事務監督(下稱"監督")在可就哪些類型的伸出物要求建築物業主進行檢驗或修葺方面所擁有的酌情權，她會接受政府當局現時的草擬方式。</p> <p>(e) 政府當局表示擬在附屬法例中指明強制驗樓計劃涵蓋哪些類型的"伸出物"。有關規例亦會列出訂明檢驗及訂明修葺所涵蓋的範圍、註冊檢驗人員的責任、註冊檢驗人員在進行訂明檢驗及修葺時所須依循的程序，以及其他相關的細節。</p>	
002540 – 002716	何鍾泰議員 主席 政府當局	<p>(a) 何鍾泰議員提出告誡，要詳盡無遺地列出"伸出物"會涵蓋甚麼東西相當困難。</p> <p>(b) 政府當局表示會諮詢建築業界，確保"伸出物"所涵蓋的範圍全面。</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
002717 – 002900	助理法律顧問7 政府當局	<p>(a) 助理法律顧問7表示，在草擬附屬法例時應小心謹慎：若擬議第30B(5)條所載"伸出物"一詞的定義包含招牌的意思，該條文便會與專為規管招牌而訂立的擬議第30B(6)條重覆。</p> <p>(b) 政府當局表示會在與擬議第30B(5)條有關的附屬法例中，表明"伸出物"不會包括"招牌"。</p>	
002901 – 003614	政府當局 主席 助理法律顧問7	<p>(a) 在上次會議後，助理法律顧問7指出，擬議第30B(6)條英文本的"on a building"一語與中文本的"在建築物內某處所上"似乎不一致，並詢問政府當局在此方面的立場。</p> <p>(b) 政府當局澄清會以"的"字取代"內"字，而"在建築物的某處所上"一語包含附於建築物牆壁的意思。此外，"在建築物的某處所上"不一定指"在處所的上方"。兩種語文在本質上的差異，導致兩個文本的草擬方式並不相同。</p> <p>(c) 主席要求政府當局與法律顧問研究擬議第30B(6)條中"on a building"這個英文用語及其中文本的草擬方式。</p>	政府當局須按會議紀要第3段的要求採取行動
003614 – 004110	主席 政府當局	政府當局回應主席時解釋，擬議第30B(9)條提述的"建築物"可指整幢建築物或建築物的任何部分，並擬指針對監督的通知而註冊的建築物的部分。	
004110 – 005130	甘乃威議員 主席 政府當局	(a) 甘議員詢問，拒絕分擔檢驗或修葺費用的業主可受到甚麼刑罰，以及有關刑罰與其他法例就相若罪行所訂的刑罰比較如何。	

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
		(b) 政府當局解釋，現時有針對業主阻礙遵從監督的命令作出刑罰的條文(即第39B(1)(a)及(b)條)，有關刑罰為第3級罰款所訂的最高罰款(10,000元)及監禁6個月。因應先前在進行公眾諮詢期間所接獲的意見，當局已針對拒絕分擔費用的情況，在擬議第30B(9)(c)條中引入相若的刑罰，以對不合作的業主發揮阻嚇作用。	
005130 – 010141	李慧琼議員 政府當局 主席	(a) 李議員建議，除作業備考外，條例草案亦應規定註冊檢驗人員向監督匯報在進行訂明檢驗或修葺期間發現的分間單位或室內違例建築工程個案。 (b) 政府當局表示，註冊檢驗人員須獲給予額外的權力進入私人處所，才可確定分間單位或室內違例建築工程的個案。 (c) 政府當局進一步解釋，隨後制訂的規例會要求註冊檢驗人員一旦發現公用地方有結構受損或負荷過重的跡象或走火通道被非法改動，必須作出匯報。當局亦會發出指引，要求註冊檢驗人員把所觀察到的與建築物內的分間單位有關的特徵(例如有許多單位門口或門鐘)記錄在案，以便屋宇署跟進。	
010141 – 011126	涂謹申議員 主席 政府當局	(a) 涂議員詢問，擬議第39B(1)(c)條所描述業主拒絕分擔檢驗或修葺工程的費用的問題，應該如何詮釋。 (b) 政府當局表示，引入有關條文是為了處理業主立案法團(下稱"法團")已決定進行檢驗或修葺以符合監督的規定，但若干業主卻拒絕分擔有關費用的情況。	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(c) 政府當局補充，就這方面的罪行訂立條文旨在加強針對不合作的業主發揮的阻嚇作用。然而，在當局可以採取檢控行動之前，必須蒐集足夠證據。此外，業主或會找藉口不分擔修葺費用。</p> <p>(d) 涂議員詢問，無法負擔檢驗及修葺費用，可否作為針對拒絕分擔費用的指控的合理抗辯理由。</p> <p>(e) 政府當局表示應在公眾安全的考慮因素及業主的負擔能力兩者之間取得平衡。政府當局補充，現時設有多項財政資助計劃，協助業主支付檢驗及修葺費用。</p>	
011126 – 011422	梁劉柔芬議員 政府當局 主席	<p>(a) 梁劉柔芬議員詢問，根據擬議第30D(5)(a)條，有分間單位的跡象可否視作註冊檢驗人員須通知監督的"緊急情況"。</p> <p>(b) 政府當局表示，建築物的狀況是否處於緊急情況，須憑專業判斷決定。當局亦會發出指引，提醒註冊檢驗人員將有關跡象向監督匯報。</p> <p>(c) 梁劉柔芬議員建議，當局應在法例而不是指引中載列作出匯報的要求。主席要求政府當局提供書面回應，述明政府當局會否及會如何在條例草案中要求註冊檢驗人員在進行強制驗樓計劃或強制驗窗計劃下的檢驗時，若發現任何有分間單位或進行違例建築工程的跡象，須向監督匯報。</p>	政府當局須按會議紀要第3段的要求採取行動
011422 – 012404	甘乃威議員 政府當局 主席	<p>(a) 甘議員詢問，政府當局會否考慮其他方法，把拒絕分擔檢驗或修葺費用列為刑事罪行。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(b) 政府當局表示，當局引入有關條文是為了回應公眾的意見，他們要求當局制訂更嚴厲的措施，務求對不合作的業主發揮阻嚇作用。然而，政府當局會繼續與香港房屋協會及市區重建局合作，找出有何方法協助有財政困難的業主支付檢驗及修葺費用。政府當局無意懲罰那些真正願意遵從訂明檢驗及修葺通知的業主。</p> <p>(c) 甘議員詢問，當檢驗或修葺工程的規模偏離議定工程規格或超出監督所訂的規定，業主可否以拒絕支付費用為合理作為抗辯理由。</p> <p>(d) 政府當局解釋，監督只會要求進行為遵從《建築物條例》所需的檢驗及修葺工程，務求令樓宇安全。至於在有關情況下是否接納業主提出的抗辯理由，最終會由法庭決定。</p> <p>(e) 甘議員認為，檢控拒絕分擔檢驗或修葺費用的業主，仍不能解決法團無法籌集足夠資金以支付訂明工程的費用的問題。他詢問政府當局可否墊支有關差額，然後另行向業主追討費用。</p> <p>(f) 政府當局表示，當局認為有關建議並不切實可行。法團或須考慮向業主提出民事申索，要求他們支付有關費用。</p> <p>(g) 政府當局承諾提供書面回應，述明當若干物業業主拒絕分擔訂明檢驗或修葺的費用時，政府當局會否填補費用的差額，然後另行向業主追討有關費用。</p>	<p>政府當局須按會議紀要第3段的要求採取行動</p>

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
012404 – 013030	涂謹申議員 政府當局 主席	<p>(a) 涂議員詢問，條例草案應否規定為遵從監督的通知或命令而進行的檢驗及修葺工程的範圍必須經過法團的決議範圍，以及有關費用應經專業人士核證為必要或合理。</p> <p>(b) 主席要求政府當局考慮在條例草案中闡釋如何根據擬議新訂第39B(1)(c)條，釐定訂明檢驗或修葺的費用。</p>	政府當局須按會議紀要第3段的要求採取行動
013030 – 013416	何秀蘭議員 涂謹申議員 甘乃威議員 政府當局	<p>(a) 何秀蘭議員提出以下問題：當法團已透過適當的程序釐定檢驗及修葺的範圍和質素要求，但仍有少數業主無法承擔有關費用，則即使政府願意墊支該等業主所須分擔的費用，並把該筆費用登記在業主的物業業權上，亦無補於事。</p> <p>(b) 涂議員及甘議員亦對擬議新訂第39B(1)(c)條所訂"為遵從送達的通知所需"的費用的涵義(即"需"還是"完全絕對必需")提出質疑。</p> <p>(c) 政府當局承諾提供更多資料，供委員考慮。</p>	
013417 – 014255	涂謹申議員 政府當局 主席	<p>(a) 涂議員認為，第39B(1)條的修改建議難以實施和執行，因為要確立刑事法律責任並不容易。他詢問，就違反該條文訂立刑事罪行是否恰當。</p> <p>(b) 政府當局表示，加入有關條文是為了利便法團執行在建築物的公用部分進行檢驗及修葺的工作。</p> <p>(c) 主席要求政府當局重新考慮應否就違反擬議新訂第39B(1)(c)條施加刑事法律責任。</p>	政府當局須按會議紀要第3段

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
			的要求採 取行動
014255 – 014517	何秀蘭議員 政府當局	<p>(a) 何議員關注到，已取得建築物百分之六十業權的業主可透過進行費用高昂的保養工程而迫令少數份數業主遷走。她建議，政府當局應把條例草案可能造成的負面影響減至最低。</p> <p>(b) 何議員從詳題觀察所得，條例草案沒有排除處理分間單位的問題。她建議政府當局加入處理分間單位的條文。</p> <p>(c) 政府當局解釋，有關建議涉及註冊檢驗人員進行檢驗的權力和職責問題，這兩方面會分開處理。</p>	
014517 – 020200	政府當局 何秀蘭議員 主席 甘乃威議員	<p><i>30D —— 註冊檢驗人員的委任及職責</i></p> <p>(a) 何議員提述擬議第30D(4)(b)條，並關注到註冊檢驗人員可能會指定以過分昂貴的材料進行修葺。</p> <p>(b) 甘議員詢問，註冊檢驗人員進行訂明檢驗及修葺時須負上何種程度的責任、檢驗報告須如何具體，以及預期註冊檢驗人員須為建議進行的修葺作如何詳細的準備。</p> <p>(c) 政府當局解釋，註冊檢驗人員須在檢驗報告載述在建築物內發現的損毀或欠妥之處的詳情，並就所需進行的保養或修葺工程的位置、面積及詳細範圍作出建議。</p> <p>(d) 政府當局回應甘議員時補充，該等詳細規定會在隨後制訂的附屬法例及相關的作業守則和作業備考中訂明。</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
		(e) 何議員建議，業主拒絕分擔檢驗及修葺費用而須負上的刑事法律責任，應只限於為遵從監督的要求所需支付的最低費用。	
020051 - 020146	主席	下次會議將於2010年11月9日下午4時30分舉行。	

立法會秘書處
議會事務部 1
2010年11月8日