

# 立法會

## *Legislative Council*

立法會CB(1)668/10-11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 第十一次會議紀要

日期 : 2010年11月9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 : 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  
陳鑑林議員, SBS, 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  
梁美芬議員  
陳淑莊議員

缺席委員 : 涂謹申議員  
梁劉柔芬議員, GBS, JP  
張學明議員, GBS, JP

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

律政司政府律師  
吳珮淇女士

**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)384/10-11 號——2010年10月25日  
文件 會議的紀要)

2010年10月25日會議的紀要獲確認通過。

**II 與政府當局舉行會議**

先前會議的待議事項

(立法會 CB(1)367/10-11(01)——政府當局對2010  
號文件 年10月25日會議

## 經辦人／部門

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  
號文件《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)367/10-11(02)——因應2010年10月  
25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採取以下  
行動——

- (a) 就以另一方法取代針對拒絕分擔擬議新訂第39B(1)(c)條下的檢驗或修葺工程費用的業主施加的刑事制裁而言，政府當局須提供文件，回應委員提出的建議，包括由政府墊支尚欠的費用、以押記形式把該筆費用註冊在業主的物業業權上，以及訂立機制，透過審裁處解決業主立案法團與不支付費用的業主之間的爭議；及
- (b) 提供現正擬備並將會納入附屬法例的條文的詳細資料。有關條文會指明擬議新訂第30D(1)條下的訂明檢驗及訂明修葺的規定。

### **III 其他事項**

- 4. 議事完畢，會議於下午6時25分結束。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2010年12月6日

**《 2010年建築物(修訂)條例草案 》委員會  
第十一次會議過程**

**日 期：2010年11月9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 – 000643	主席	致開會辭及通過會議紀要(立法會 CB(1)384/10-11)號文件	
000644 – 001331	政府當局	政府當局簡介其提交的文件(立法會 CB(1)367/10-11(01)號文件)  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。	
001332 – 003233	王國興議員 政府當局 主席	(a) 王議員反對把業主拒絕分擔檢驗或 修葺工程的費用列為刑事罪行，以 及建議政府當局應墊支拖欠業主立 案法團(下稱"法團")的費用，讓檢驗 或修葺工程得以進行，並以押記形 式把有關費用註冊在不合作的業主 的物業業權上。  (b) 政府當局解釋，就這方面的罪行訂 立條文，目的是加強阻嚇作用。	
003234 – 004259	甘乃威議員 主席 政府當局	(a) 甘議員不同意訂立刑事罪行條文， 並建議屋宇署應介入並進行檢驗或 修葺工程，然後向業主追討有關費 用，一如緊急修葺工程的情況。  (b) 政府當局解釋，其他業主未必會同 意以其物業作為政府貸款的抵押 品，以進行檢驗或修葺工程。	

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
004300 – 004508	何鍾泰議員	何議員認為，就業主如拒絕分擔檢驗或修葺工程的費用事宜，應透過民事訴訟解決。	
004509 – 005235	何秀蘭議員 政府當局	<p>(a) 何議員不同意在擬議新訂第39B(1)(c)條中訂立刑事罪行條文，以及建議屋宇署應介入並進行修葺工程，以確保公眾安全，然後向欠款業主追討修葺工程的費用。</p> <p>(b) 政府當局解釋，建議就這方面的罪行訂立條文，目的是加強阻嚇作用。</p> <p>(c) 何議員關注到，擁有樓宇大部分業權的發展商仍可透過進行費用高昂的樓宇翻新工程，迫使資源緊絀的少數份數業主遷走。</p> <p>(d) 政府當局解釋，當局只會要求進行足以使樓宇變得安全的最基本修葺工程，該等工程須以樓宇建造時的法定標準或其後法例要求提升的標準作為參考，而任何業主如拒絕支付多於其應就這類最基本的修葺工程分攤的費用，不會被刑事起訴。</p>	
005236 – 005800	主席 政府當局	討論有何有效的方法，協助籌集資金進行檢驗或修葺工程。	
005801 – 010214	余若薇議員 政府當局	<p>(a) 余議員不同意訂立刑事罪行條文。</p> <p>(b) 討論可否由政府當局墊支修葺費用，然後以押記形式將該筆已支付的費用註冊在沒有支付費用的業主的物業業權上。</p> <p>(c) 政府當局解釋，只有在別無他法的情況下才應要求屋宇署介入，而現時已有多項援助措施，協助業主籌集資金進行檢驗或修葺工程。</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
010215 – 011022	劉健儀議員 余若薇議員 政府當局 劉秀成議員	<p>(a) 討論其他替代方法，包括法團從維修基金支付檢驗或修葺工程費用，或由政府當局代拒絕分擔檢驗或修葺工程費用的業主支付有關費用。政府當局可獲賦予法定權力，針對不合作的業主的物業業權註冊押記。</p> <p>(b) 政府當局回應時表示，當局未必適宜運用公帑代業主支付法團提出進行的工程的費用，然後透過針對相關物業註冊押記來追討有關款項，因為這樣等同迫使業主向政府借貸有關款項。</p> <p>(c) 劉秀成議員建議，政府當局應考慮採取措施，對付早在法團嘗試進行訂明檢驗時已能夠辨別出來的不合作業主。</p>	
011023 – 011549	甘乃威議員 王國興議員 主席 政府當局	<p>(a) 甘議員建議，當業主妨礙法團進行訂明檢驗或修葺時，政府當局應引用緊急修葺程序。</p> <p>(b) 王議員反對訂立刑事罪行條文，並支持政府當局應代法團進行檢驗及修葺工程，以及針對拒絕分攤費用的業主註冊押記這兩項建議。</p> <p>(c) 政府當局解釋，法團或其承建商在進行訂明檢驗或修葺時，並非行使法定權力。</p>	
011550 – 011712	何秀蘭議員	建議政府當局考慮墊支不合作的業主所欠的費用，而不是要他們負上刑事法律責任。	
011713 – 012317	陳鑑林議員 政府當局	<p>(a) 陳議員認為，政府當局必須透過適當的法律程序借出或支付款項並於其後追討有關款項。</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
		<p>(b) 陳議員建議應由法團而非政府當局向法院提出申請，針對拒絕分攤費用的業主的物業業權註冊押記。法團繼而可向政府(例如屋宇署、香港房屋協會或市區重建局)尋求資助，並把該項押記的受益人轉為政府當局。</p> <p>(c) 陳議員建議政府當局考慮向拒絕分攤費用的業主施加罰款而非監禁罰則，以方便法團進行工作。</p>	
012318 – 012456	甘乃威議員	甘議員建議，政府當局應把各項貸款計劃的利率維持在低水平，並同時提高拒絕分擔檢驗或修葺工程費用的罰款額。	
012457 – 012718	劉秀成議員 政府當局 主席	<p>(a) 因應陳鑑林議員的意見，劉議員建議法團應向審裁處而非法院提出申請，針對拒絕分攤費用的業主的物業業權註冊押記。</p> <p>(b) 政府當局須提供文件，回應委員提出的建議，包括由政府墊支尚欠的費用、以押記形式把該筆費用註冊在業主的物業業權上，以及訂立機制，透過審裁處解決法團與不支付費用的業主之間的爭議。</p>	政府當局 須按會議 紀要第3段 的要求採取行動
012719 – 012934	何秀蘭議員 主席	何議員認為，政府當局如向法團貸款，為訂明檢驗或修葺工程提供資金，便應釐清法團在解散後的還款責任，以及在押記變現後就物業止贖權作出的安排。	
012935 – 014142	甘乃威議員 主席 政府當局	<p>(a) 討論採用不同供應來源的建築材料對訂明修葺工程的費用的影響。</p> <p>(b) 討論註冊檢驗人員在向建築事務監督(下稱"監督")匯報分間單位及其他結構受損的情況方面的法律責任。</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
		<p>(c) 政府當局解釋，條例草案會規定註冊檢驗人員一旦發現建築物公用部分或外牆結構受損、任何緊急情況，以及建築物公用部分或外牆有違例建築工程，便須作出匯報。日後制訂的附屬法例、作業守則及作業備考會闡釋有關規定。</p> <p>(d) 政府當局解釋，有關的附屬法例、作業守則及作業備考會訂明註冊檢驗人員的詳細職責，一如擬議新訂第30D條所載者。</p>	
014143 – 014810	劉秀成議員 政府當局	<p>(a) 劉議員關注到，註冊檢驗人員是否單憑檢驗公用部分或外牆，便可辨識私人處所內的樓宇安全風險。</p> <p>(b) 政府當局解釋，相關的專業學會亦同意，從公用部分和外牆觀察到結構受損的跡象，足可證明私人處所內曾作出一些會對樓宇構成危險的重大結構改動。</p> <p>(c) 政府當局澄清，註冊檢驗人員向監督匯報肉眼觀察到的公用部分和外牆結構受損的跡象，便視作已履行職責。註冊檢驗人員無須因應其觀察所得，詳細評估個別私人處所內任何建築工程的結構是否安全。</p>	
014811 – 015245	甘乃威議員 政府當局	<p>(a) 甘議員認為，擬議新訂第30D(5)(b)條並無具體規定註冊檢驗人員須從檢驗公用部分及外牆，辨別私人處所內是否有令人關注的結構安全問題。</p> <p>(b) 政府當局解釋，有關的附屬法例、作業守則及作業備考會載述註冊檢驗人員在檢驗及匯報方面的詳細規定。</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
		(c) 政府當局須提供現正擬備並將會納入附屬法例的條文的詳細資料。有關條文會指明擬議新訂第30D(1)條下的訂明檢驗及訂明修葺的規定。	政府當局須按會議紀要第3段的要求採取行動
015246 – 015431	主席	下次會議將於2010年11月25日下午4時30分舉行。	

立法會秘書處  
議會事務部 1  
2010年12月6日