

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(2)1361/14-15號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔號：CB2/BC/7/13

《物業管理服務條例草案》委員會 第九次會議紀要

日期：2015年3月24日(星期二)
時間：上午10時45分
地點：立法會綜合大樓會議室2

出席委員：謝偉銓議員, BBS (主席)
胡志偉議員, MH (副主席)
涂謹申議員
王國興議員, BBS, MH
何秀蘭議員, JP
李慧琼議員, JP
陳健波議員, BBS, JP
葉國謙議員, GBS, JP
謝偉俊議員, JP
梁家傑議員, SC
毛孟靜議員
何俊賢議員
易志明議員
梁志祥議員, BBS, MH, JP
麥美娟議員, JP
郭偉强議員
鍾樹根議員, BBS, MH, JP

缺席委員：石禮謙議員, GBS, JP
張國柱議員

出席公職人員： 議程第I項

民政事務總署署長(署任)
陳積志先生, JP

民政事務總署助理署長(4)
郭偉勳先生, JP

律政司高級助理法律草擬專員
林少忠先生

律政司政府律師
卓芷穎女士

列席秘書 : 總議會秘書(2)2
梁淑貞女士

列席職員 : 助理法律顧問8
易永健先生

助理法律顧問5
鄭喬丰女士

高級議會秘書(2)6
蘇淑筠小姐

議會事務助理(2)2
張毅敏小姐

經辦人／部門

I. 與政府當局舉行會議

(立法會 CB(2)903/14-15(01) 及 (02) 、
CB(2)1094/14-15(01) 及 (02) 、 CB(3)583/13-14 、
CB(2)1761/13-14(02)至(04)、CB(2)2014/13-14(01)、
CB(2)2189/13-14(01)、CB(2)22/14-15(03) 及 (04) 、
CB(2)82/14-15(02)和CB(2)191/14-15(03)號文件)

法案委員會進行商議工作(會議過程索引
載於**附件A**)。

2. 法案委員會聽取政府當局就委員在法案委員會2015年2月9日及27日兩次會議席上所提事項作出的回應(立法會CB(2)1094/14-15(02)號文件)，並繼續逐項審議《物業管理服務條例草案》(下稱"條例草案")的條文(立法會CB(3)583/13-14號文件)。

3. 法案委員會完成審議條例草案第18至25條。

4. 政府當局答允考慮就下述條例草案條文提出委員會審議階段修正案——

(a) 條例草案對"文件"的提述(包括第21、24及36條和附表3第22條)應清楚說明包括電子文件或藉電子方法記錄的資料；

(b) 第21(5)(b)條亦應規定以電子形式儲存的資料須複製為紙張上的書面形式；

(c) 第21(6)(a)(ii)條應包括對公司的董事或高級人員的提述，以涵蓋被要求提供資料的人是公司的情況；及

(d) 關於第24(1)條，物業管理業監管局將獲賦權聽取及考慮任何資料(不論是透過口頭證供、書面陳述、文件或其他東西，即使該資料在民事或刑事法律程序中不會被接納為證據亦然)，藉此與第36(1)(d)條建議賦與上訴審裁小組的權力看齊。

政府當局須作出的跟進行動

政府當局

5. 法案委員會要求政府當局就委員及法案委員會法律顧問所提出的事項(載於**附件B**)提供書面回應。

II. 其他事項

下次會議日期

6. 主席提醒委員，法案委員會將於2015年4月21日(星期二)下午2時30分舉行下次會議，繼續逐項審議條例草案的條文。

7. 議事完畢，會議於下午12時47分結束。

立法會秘書處
議會事務部2
2015年4月29日

**《物業管理服務條例草案》委員會
第九次會議過程**

日 期：2015年3月24日(星期二)
時 間：上午10時45分
地 點：立法會綜合大樓會議室2

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
000340 - 000436	主席	主席致開會辭。	
<i>2015年2月9日及27日法案委員會兩次會議的續議事項</i>			
000437 - 001054	主席 政府當局	政府當局簡介其對委員在法案委員會2015年2月9日及27日兩次會議席上所提事項作出的回應(立法會CB(2)1094/14-15(02)號文件)。	
<i>逐項審議《物業管理服務條例草案》(下稱"條例草案")的條文</i>			
001055 - 001108	主席	法案委員會以藍紙條例草案作為輔助，繼續逐項審議條例草案的條文(立法會CB(3)583/13-14號文件)	
001109 - 001353	主席 政府當局 王國興議員	<u>第5部 —— 紀律事宜</u> <u>第18條 —— 監管局的調查權力</u>	
001354 - 002646	主席 助理法律顧問8 政府當局 王國興議員 葉國謙議員	<u>第18(2)及18(4)條</u> 法案委員會法律顧問提述條例草案第18(2)條，該條文訂明物業管理業監管局(下稱"監管局")如信納根據第(1)(b)款收到的投訴，是基於錯誤理解的，或缺乏實質內容，則該局無須為處理該投訴而進行調查。他指出，其他法例亦訂有相若的條文，例如《個人資料(私隱)條例》(第486章)(下稱"《私隱條例》")(即關於"對由投訴引發的調查的限制"的第39條)，並建議當局應參考《私隱條例》第39(1)(b)及(c)條，在條例草案中清楚訂明若有關投訴是匿名者作出的，又或投訴人的身分無法識	政府當局須考慮此項建議，並向法案委員會匯報(請參閱附件B第1段)

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		辨或無法尋獲投訴人，則監管局可拒絕為處理根據條例草案第18(1)(b)條所收到的投訴進行調查。 王國興議員詢問條例草案訂有甚麼保障以防止投訴處理機制被濫用，政府當局就此作出回應。政府當局表示，監管局如信納有關投訴是基於錯誤理解或缺乏實質內容，該局可決定無須為處理該投訴而進行調查，而條例草案第22(2)條則訂明，任何人如(a)提供任何資料、文件、回答、回應、解釋或詳情，或作出任何陳述，而該資料、文件、回答、回應、解釋、詳情或陳述在要項上屬虛假或具誤導性；及(b)知道該資料、文件、回答、回應、解釋、詳情或陳述在要項上屬虛假或具誤導性，或罔顧該資料、文件、回答、回應、解釋、詳情或陳述是否在要項上屬虛假或具誤導性，即屬犯罪。 政府當局表示，監管局會發出關於投訴的指引。 葉國謙議員察悉條例草案第18(4)條規定，監管局在決定對某持牌人的行為進行調查後，須在切實可行的範圍內，盡快將被調查的事宜的實質內容，以書面通知該人。他認為在條例草案第18(4)條內訂明一個時限，規定監管局須在該時限內而非"在切實可行的範圍內盡快"通知有關持牌人，會是較可取的做法。	政府當局須予考慮及向法案委員會匯報（請參閱附件B第2段）
002647 - 003206	主席 政府當局 王國興議員	<i>第19條 —— 關於投訴的指引</i> 政府當局表示，監管局將獲賦權發出有關處理投訴的指引，而該等指引屬程序性質。無論是指引或對指引作出的修訂，都並非附屬法例。	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
003207 - 004345	主席 政府當局 葉國謙議員 王國興議員 梁志祥議員	<i>第20及21條 —— 委任調查員和取得資料及文件的權力</i> 委員(包括主席、葉國謙議員、王國興議員及梁志祥議員)關注到，監管局為進行調查，可藉書面委任任何人擔任調查員，而所委任的調查員會獲賦予權力，以取得攸關有關調查的資料及文件。他們要求當局提供資料，說明會否訂立指引，以規管監管局就調查員所作出的委任及調查員在執行職務方面的權力和責任。相關涵蓋範圍包括例如調查員的資格準則、調查員在獲取資料及文件方面的保密規定和調查員在利益衝突方面的要求，以及監管局在保留和銷毀透過調查所取得的資料方面的政策和程序等。	政府當局須提供更詳細的資料，以及因應委員所提出的關注意見，考慮改善條例草案第20及21條的草擬方式(請參閱附件B第3段)
004346 - 004736	主席 政府當局 王國興議員 葉國謙議員	政府當局表示，物業管理公司及物業管理人的發牌準則會在附屬法例中訂明，而監管局亦會發出涵蓋多項事宜的行政指引，包括委任調查員的準則和程序，以及調查員的權力和責任。 為方便法案委員會日後進行討論，王國興議員要求政府當局編製一份有關在操守守則／實務守則內將予處理的事項清單，並列明該等守則的運作框架。	政府當局須提供資料(請參閱附件B第5段)
004737 - 005913	主席 梁家傑議員 政府當局 助理法律顧問8	梁家傑議員詢問為何有關處理投訴的指引並非附屬法例。政府當局表示，有關安排旨在為監管局提供更大彈性，使該局可以因應實際環境，按適當情況改善和優化處理投訴的程序。政府當局強調，該等指引和操守守則／實務守則均會公開。在擬議發牌制度下亦將設有獨立上訴機制，讓感到受屈的有關各方就監管局所作決定尋求幫助。	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		主席詢問當局有否參考其他規管機構的做法，政府當局回應時表示，根據《競爭條例》(第619章)第38條，競爭事務委員會獲賦權發出指引，示明須以何方式及形式作出投訴。 梁家傑議員關注到法案委員會會否有機會討論相關指引的草擬本。	
005914 - 011020	主席 副主席 政府當局	副主席重申其關注意見，認為根據《釋義及通則條例》(第1章)第34條所訂定的先訂立後審議程序，立法會議員未必有足夠時間在該程序所訂定的緊迫時限內審議有關附屬法例。 政府當局回應時表示，正如在較早前所承諾，當局將分批提交與條例草案有關的附屬法例，並會在切實可行範圍內盡早向相關的事務委員會提交附屬法例草擬本，以供參閱。條例草案第5(1)條賦權監管局向物業管理公司和物業管理人發出操守守則。政府當局正借鑒相關專業團體現行的操守／工作守則，擬備操守守則綱領，供日後成立的監管局參考。在綱領草擬本備妥後，政府當局會將有關草擬本提交法案委員會參閱。	
011021 - 012553	主席 王國興議員 政府當局 助理法律顧問8 葉國謙議員	委員就下述事宜提出的跟進詢問及政府當局的相關回應 —— (a) 調查員在獲取資料及文件方面的保密規定； (b) 在提供調查員所要求的資料或文件方面，如何才算是合理時限； (c) 如未有按照調查員在通知內指明的方式及形式或時間及地點提供資料或文件會有何後果；及 (d) 監管局在保留和銷毀透過調查所取得的資料方面的政策和程序。	政府當局須提供更詳細的資料(請參閱附件B第3段)

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		政府當局表示，相關程序事宜及指引會在監管局將予發出的行政指引中訂明。	
012554 - 012849	主席 助理法律顧問8 政府當局	因應法案委員會法律顧問提出的意見，政府當局答允考慮就下列條例草案條文提出委員會審議階段修正案(下稱"修正案")—— (a) 條例草案對"文件"的提述(包括第21、24及36條和附表3第22條)應清楚說明包括電子文件或藉電子方法記錄的資料； (b) 第21(5)(b)條亦應規定以電子形式儲存的資料須複製為紙張上的書面形式；及 (c) 第21(6)(a)(ii)條應包括對公司的董事或高級人員的提述，以涵蓋被要求提供資料的人是公司的情況。	
012850 - 013559	主席 政府當局 王國興議員	<i>第22條 —— 關乎調查的罪行</i> 王國興議員重申，他關注到如無遵從根據條例草案第21(2)條發出的通知所述的要求，會引起甚麼嚴重後果。他尤其關注到根據條例草案第21(4)條，調查員可在有關通知內指明須在何時及何地提供資料或文件。 政府當局表示，日後的監管局會就調查員執行工作方面發出指引，包括如何定出須在何時及何地提供資料或文件。政府當局又表示，如有人認為監管局或其調查員濫用權力而對他／她作出不合理的要求，他／她可針對有關要求提出司法覆核。法庭可認為這是沒有遵從有關法定要求的"合理辯解"。	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
013600 - 013701	主席 政府當局	第23條 —— 紀律聆訊	
013702 - 014004	主席 政府當局	第24條 —— 監管局的聆訊	
014005 - 014118	主席 助理法律顧問8 政府當局	第24(1)及36(1)(d)條 因應法案委員會法律顧問提出的意見，政府當局表示會考慮對條例草案第24(1)條提出修正案，以落實賦權監管局聽取及考慮任何資料(不論是透過口頭證供、書面陳述、文件或其他東西，即使該資料在民事或刑事法律程序中不會被接納為證據亦然)，藉此與第36(1)(d)條建議賦與上訴審裁小組的權力看齊。	
014119 - 014529	主席 政府當局 葉國謙議員	第24(2)、24(4)及24(5)條 主席對聆訊期間會披露透過調查所取得的機密資料表示關注，政府當局就此作出回應。監管局可藉命令，指示聆訊或其任何部分以非公開形式進行。該局亦可藉命令，禁止或限制所有或任何出席聆訊的人，發布或披露(a)在該聆訊中提出的任何證據；或(b)在該聆訊中提供或獲接受為證據的任何資料或文件所載的任何事宜。 葉國謙議員詢問，監管局按何準則及程序決定聆訊應以非公開還是公開形式進行，政府當局就此作出回應。	
014530 - 015259	主席 政府當局	第25條 —— 紀律制裁命令 就條例草案第25(1)(a)至(f)條所載可由監管局發出的紀律制裁命令，主席詢問針對被定罪持牌人決定作出哪種命令所依據的準則／考慮因素為何。政府當局表示，每宗個案均會按其個別情況考慮，但對重複違規者或會施加較重刑罰，以收更大	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		阻嚇之效。監管局一般會按個案的嚴重程度處以刑罰。	
015300 - 020053	主席 助理法律顧問8 政府當局 葉國謙議員	委員要求政府當局考慮法案委員會法律顧問提出的下述建議：政府當局應考慮就條例草案提出修正案，清楚說明根據條例草案第25(1)或(2)條作出的命令，其執行(即第25(4)條)不應受根據第25(6)條向監管局就撤銷、更改或暫停執行該等命令所作出的申請影響。 政府當局回應葉國謙議員的詢問時表示，條例草案第33、34及35條分別與下述事宜有關：針對監管局的決定提出上訴、成立上訴審裁小組，以及就對監管局所作決定感到受屈的人士提出的上訴舉行聆訊的日期、時間及地點。 葉國謙議員認為應在條例草案內清楚訂明上訴審裁小組會就聆訊上訴擇定日期、時間及地點的具體時限。政府當局回應時表示，監管局會在其服務承諾中訂明就上訴展開聆訊的時限。	政府當局須提供回應(請參閱附件B第4段)
020054 - 020254	主席 李慧琼議員 政府當局	政府當局回應李慧琼議員的詢問時表示，監管局將發出的操守守則會要求物業管理公司和物業管理人提醒業主立案法團在履行其職能和職務時遵從相關法例。如有投訴，物業管理公司／物業管理人若證明他們已有採取行動以遵從指引，即可以此作為免責辯護。	
020255 - 020516	主席	主席作出總結及下次會議日期。	

《物業管理服務條例草案》委員會

因應2015年3月24日會議席上所作討論 而須採取的跟進行動一覽表

1. 關於《物業管理服務條例草案》(下稱"條例草案")第18(2)條，法案委員會法律顧問表示，其他法例亦訂有相若的條文，例如《個人資料(私隱)條例》(第486章)(下稱"《私隱條例》")(即關於"對由投訴引發的調查的限制"的第39條)。他建議當局參考《私隱條例》第39(1)(b)及(c)條，清楚訂明若有關投訴是匿名者作出的，又或投訴人的身分無法識辨或無法尋獲投訴人，則物業管理業監管局(下稱"監管局")可拒絕為處理根據條例草案第18(1)(b)條所收到的投訴進行調查。政府當局答應考慮此項建議，並於稍後向法案委員會匯報。
2. 條例草案第18(4)條規定，監管局在決定對某持牌人的行為進行調查後，須在切實可行的範圍內，盡快將被調查的事宜的實質內容，以書面通知該人。部分委員認為，在條例草案第18(4)條內訂明一個時限，規定監管局須在該時限內而非"在切實可行的範圍內盡快"通知有關持牌人，會是較可取的做法。法案委員會要求政府當局考慮委員此項意見，然後向法案委員會匯報。
3. 對於條例草案第20及21條，委員關注到監管局為進行調查，可藉書面委任任何其他人士擔任調查員，而所委任的調查員會獲賦予權力，以取得攸關有關調查的資料及文件。該等委員要求當局提供資料，說明會否訂立指引，以規管監管局就調查員所作出的委任及調查員在執行職務方面的權力和責任。相關涵蓋範圍包括例如調查員的資格準則、調查員在獲取資料及文件方面的保密規定和調查員在利益衝突方面的要求，以及監管局在保留和銷毀透過調查所取得的資料方面的政策和程序等。委員要求政府當局就該等事宜提供更詳細的資料，以及因應委員所提出的關注意見，考慮改善條例草案第20及21條的草擬方式。
4. 委員要求政府當局考慮法案委員會法律顧問提出的下述建議：政府當局應考慮就條例草案提出委員會審議階段修正案，清楚說明根據條例草案第25(1)或(2)條作出的命令，其執行(即

第25(4)條)不應受根據第25(6)條向監管局就撤銷、更改或暫停執行該等命令所作出的申請影響。

5. 據政府當局所述，監管局會發出操守守則及實務守則，訂明與條例草案相關的事宜，涵蓋範圍包括物業管理公司及物業管理人的發牌準則、關於投訴的指引、委任調查員的準則和程序，以及調查員的權力和責任。為方便委員日後進行討論，法案委員會要求政府當局編製一份有關在操守守則／實務守則內將予處理的事項清單，並列明該等守則的運作框架。

立法會秘書處
議會事務部2
2015年4月29日