

政府對《物業管理服務條例草案》委員會  
在二零一五年四月二十一日及五月四日會議上  
所提事項作出的回應

## 目的

本文件載述政府就《條例草案》委員會委員在二零一五年四月二十一日及五月四日會議上提出的關注事項的回應。

## 與物業管理相關專業學會和團體溝通

2. 在上次會議後，我們再與業界的專業學會和團體多次溝通和會面，他們認同政府當局和業界團體在發牌準則的方向和大原則是一致的，即發牌準則應包括涵蓋學歷、專業資格、工作年資，及該人是否持有物業管理人牌照的合適人選等四大方面。他們亦就有關第一級物業管理人專業資格要求的表述，表達了關注和意見。我們正繼續積極與業界商討有關事宜，稍後會再向委員會匯報。

## 有關豁免權和免導致自己入罪的特權的條文(《條例草案》第30及31條)

### 第30條

3. 《條例草案》第30條訂明，按第18條作出證供以及根據第23條出席紀律聆訊的人士(包括聆訊的任何一方、律師、大律師、證人等)，其所享有的特權及豁免權，等同於假使該調查/聆訊是於原訟法庭進行的民事法律程序，該人便會享有的特權及豁免權。有關特權及豁免權源自普通法的原則，主要目的是保障作出證供及出席紀律聆訊的人士，無須為其作出的證供或提供的資料或文件，承擔任何民事訴訟責任(例如因疏忽而導致的損失或誹謗等)，使他們毋須因為擔心因為將來被民事訴訟追究，而不願提供資料或文件或作出證供。視乎個別個案的實際情況，包括有關人士在調查/聆訊

中所擔當的角色等，有關條文適用於所有直接參與調查或紀律聆訊的人士。

4. 我們認為《條例草案》亦應為向調查員或紀律委員會提供資料或出席紀律聆訊的人士提供上述的保障，使調查員及紀律委員會能順利及有效地進行調查和聆訊的工作。相關條文在香港其他類似的法律相當普遍，例如《地產代理條例》(第 511 章)、《專業會計師條例》(第 50 章)及《旅行代理商條例》(第 218 章)等，均有類似條文。正如我們在上次法案委員會中表示，我們亦會提出修正案，為向上訴委員會提供及作證的人士，提供相同的保障。

### 第 31 條

5. 《條例草案》第 21(2)、22(1)、24(1)(b)及 28(2)條規定，任何人如無合理辯解而沒有遵從調查員或物業管理業監管局(監管局)的要求提供特定資料或回應，即屬觸犯刑事罪行，第 31(2)條訂明該人不得以普通法原則下避免導致自己入罪為理由，而拒絕提供有關資料或回應；然而，如該等資料或回應可能會導致提供者入罪，則第 31(4)條禁止隨後的刑事法律程序，直接使用有關資料或回應為證據。第 31(3)、(4)及(5)條能保障提供有關資料或回應的人士。視乎個別個案的實際情況，包括有關人士在調查/聆訊中所擔當的角色等，有關條文適用於所有直接參與調查或紀律聆訊的人士。

6. 我們建議在《條例草案》加入第 31 條，能避免有關人士因為擔心其提供的資料或回應可能會導致自己入罪，而拒絕合作。有關的建議，在讓調查員及監管局可取得所需資料或回應以作有效調查或裁定任何紀律事宜，以及尊重提供資料或回應人士免導致自己入罪的權利，在兩者之間，取得合理平衡。其他法例，例如《一手住宅物業銷售條例》(第 621 章)及《證券及期貨條例》(第 571 章)等，均有類似有關條文。

7. 我們會考慮對《條例草案》作出修訂，使第 31(4)(b)及(c)條不會重複。

## 第 36 條

8. 我們會考慮對《條例草案》作出所需修訂，令第 36(1)(d)條更清晰易讀及容易理解，以及在第 36(3)條訂明上訴程序各方，均可要求聆訊或其任何部分以非公開形式進行，而上訴審裁小組主席有權就有關事宜作決定。《條例草案》第 24(4)條訂有類似第 36(3)條的條文，賦權監管局可命令聆訊或其任何部分以非公開形式進行，我們會考慮對有關條文作出相應的修訂。

9. 根據《條例草案》第 36(6)條，如某持牌人沒有遵從上訴審裁小組主席的命令，發布或披露在聆訊中提出的任何證據、資料或文件，上訴審裁小組主席可針對該持牌人作出口頭警告或書面譴責、施加罰款、暫時吊銷牌照或撤銷牌照等命令；如該人並非持牌人，上訴審裁小組主席則可公開譴責該人。

10. 我們曾審視其他有非公開形式進行聆訊的發牌或註冊制度。《地產代理條例》第 33(3)(b)條規定，上訴審裁小組在諮詢上訴各方後，可藉命令指示該審裁程序或其中的任何部分須以非公開形式進行，並禁止或限制出席審裁的人士發布或披露在該審裁程序中的任何證供。然而，《地產代理條例》未有就違反有關命令訂立任何罰則(包括公開譴責)。

11. 我們認為沒有遵從上訴審裁小組主席的命令，發布或披露在聆訊中提出的任何證據、資料或文件，有關違規的性質及嚴重性，與持牌人干犯違紀行為相類似，因此《條例草案》建議上訴審裁小組主席可針對該持牌人作出紀律制裁命令。

12. 至於違規的非持牌人士，由於紀律制裁命令無法對有關人士施以暫時吊銷或撤銷牌照等處分。在參考其他法例後，我們認為公開譴責該等人士，是合適和相稱的做法。

## 第 25 條、第 38 條、第 39 條及第 6 部

13. 《條例草案》第 25(2)條賦權監管局，如監管局根據第 25(1)條，針對某持牌人作出命令，亦可命令該持牌人支付就有關聆訊而招致的費用及開支，不論該等費用或開支，是由該局招致，或由任何以證人身分出席有關聆訊的人招致。第 25(2)條所指的“費用及開支”，可涵蓋在紀律聆訊時招致的律師費或法律費用。我們認為該條文現時的草擬方式，已賦權監管局可命令某持牌人支付因聆訊而招致的律師費或法律費用。

14. 我們同意，《條例草案》第 6 部應賦權上訴審裁小組，可就上訴聆訊而招致的費用及開支作出命令。我們會考慮對《條例草案》作出所需修訂。

15. 《條例草案》第 38 條訂明，民政事務局局長可藉規例，訂明聆訊上訴的程序。我們理解委員就上訴程序的關注。一如早前承諾，我們將分批提交與《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事務委員會提交附屬法例草擬本，以供參閱。

16. 《條例草案》第 39 條訂明關乎上訴的罪行，第 39(1)條訂明任何人如在上訴審裁小組的聆訊中，作出在要項上屬虛假或具誤導性的證供，或提供在要項上屬虛假或具誤導性的任何資料或文件，而知道或罔顧有關證供、資料或文件是否在要項上屬虛假或具誤導性，即屬犯罪；第 39(2)條訂明如上訴審裁小組根據第 36(1)(b)條向某人發出傳票，而該人如無合理辯解而沒有遵從該傳票，即屬犯罪；第 39(3)條訂明上述罪行的罰則，一經循公訴程序定罪，可處罰款\$200,000 及監禁 1 年；一經循簡易程序定罪，可處第 6 級罰款(即\$100,000) 及監禁 6 個月。

17. 在就第 39 條的罪行建議罰則時，我們參考了其他法例中相同性質罪行的罰則，例如《地產代理條例》。根據《地產代理條例》(第 511 章)第 55(1)(h)(iv)及(3)(b)條，任何人無合理辯解而作出任何在要項上是虛假的或是具誤導性的陳述或提供任何在要項上是虛假的或是具誤導性的資料，以充作遵守上訴審裁小組進行的審裁程序而施加的任何規定，即

屬犯罪，有關罪行的罰則與《條例草案》第 39 條的罰則相同。

18. 《刑事訴訟程序條例》(第 221 章)下並未有訂明與《條例草案》第 28 或 39 條性質相同的罪行，但我們注意到《刑事罪行條例》(第 200 章)第 5 部有訂明在宣誓下作假證供等罪行。根據《刑事罪行條例》(第 200 章)第 31 條，任何人如在依法宣誓為證人後，在任何司法程序中故意作出一項在該程序中具關鍵性的陳述，且知道該項陳述是屬虛假的或不相信該項陳述是屬真實的，即屬犯宣誓下作假證供的罪行，一經循公訴程序定罪，可處監禁 7 年及罰款。

19. 刑事檢控專員會視乎個別個案的實際情況，選擇合適的法律條文以對有關人士作起訴。

## 第 45 條

20. 我們認為《條例草案》第 45(1)及(2)條，分開處理對監管局成員和監管局轄下委員會成員的要求，是較為清楚和方便閱讀的做法。

21. 《條例草案》第 45(3)(a)條訂明，為施行第(1)或(2)款，監管局可決定需要披露的利害關係的類別或種類。我們初步的想法是，需要披露的利害關係的類別或種類會包括金錢利害關係(不論直接或間接)及個人利害關係(該利害關係大於某人作為公眾一分子而有的利害關係)。

## 披露利害關係

### 監管局

22. 《條例草案》第 45(1)條規定，監管局成員須在首次獲委任為成員時、在獲委任後的每個公曆年開始時、在察覺到有先前並無根據本款披露的利害關係時，以及在先前已根據本款披露的利害關係有所改變後，向監管局披露其利害關係。

23. 《條例草案》第 46(2)條規定，如監管局成員在該局會議所討論的任何事宜中，有金錢利害關係(不論直接或間接)或個人利害關係(該利害關係大於某人作為公眾一分子而有的利害關係)，則該成員須在該會議上，披露該利害關係的性質，並須將該項披露記錄在會議紀錄內。

### **監管局轄下的委員會**

24. 根據《條例草案》附表 3 第 23 條，監管局可設立委員會<sup>1</sup>，委員會每名成員均由監管局委任，可包括監管局成員及非監管局成員。就委員會成員披露利害關係，《條例草案》第 45(1)及(2)條分別列明就監管局成員及監管局轄下委員會成員(但非監管局成員)的要求<sup>2</sup>。

25. 《條例草案》第 46(9)條規定，第 46 條第(1)、(2)、(3)及(8)款適用於監管局轄下委員會成員，因此《條例草案》第 46(2)條規定(詳見第 24 段)，亦適用於監管局轄下委員會(包括紀律委員會)的成員。如紀律委員會的成員與受紀律委員會聆訊的物業管理公司或從業員有應披露利害關係，有關成員須依照《條例草案》第 46(2)條作出披露。

### **上訴審裁小組**

26. 《條例草案》第 38 條賦權民政事務局局長，可藉規例訂明有關上訴的程序。民政事務局局長會考慮是否需要在附屬法例中訂明上訴委員團及上訴審裁小組成員披露利害關係的要求及程序等。

**民政事務總署**  
**二零一五年六月**

---

<sup>1</sup> 《條例草案》第 2 條訂明，紀律委員會指根據附表 3 第 23(1)條設立的常設委員會。

<sup>2</sup> 《條例草案》第 45(1)及(2)條分別規定，監管局成員及其轄下委員會非該局成員的成員，須在首次獲委任為成員時、在獲委任後的每個公曆年開始時、在察覺到有先前並無根據本款披露的利害關係時，以及在先前已根據本款披露的利害關係有所改變後，向監管局披露其利害關係。