

(立法會秘書處法律事務部用箋)

(譯文)

來函檔號：HAD HQ CR/20/3/3SF1/(C)

本函檔號：LS/B/37/2023

電話：3919 3511

電郵：cwong@legco.gov.hk

經電郵發送

(alfredlee@had.gov.hk)

香港灣仔
軒尼詩道130號
修頓中心31樓
民政事務總署助理署長(5)
李冠殷先生

李先生：

《2023年建築物管理(修訂)條例草案》

本部正審研上述條例草案，以就其在法律及草擬方面的事宜向議員提供意見。為協助議員審議條例草案，謹請閣下澄清**附錄**所載的各項事宜。

祈請閣下在切實可行的情況下盡早(最好於法案委員會第二次會議前)以中、英文作覆。

助理法律顧問

(黃嘉穎)

副本致：律政司

(經辦人：高級助理法律草擬專員莊家寧先生)

(電郵：alanchong@doj.gov.hk)

(經辦人：高級助理法律草擬專員吳文俊先生)

(電郵：manuelng@doj.gov.hk)

法律顧問

署理高級助理法律顧問1

法案委員會秘書

2024年2月2日

“與另一人有關連”的擬議涵義(條例草案第3(5)條)

1. 《建築物管理條例》(第344章)擬議新訂第2(5)條載有清單，列出就條例草案(如獲通過)而言，某人(“甲方”)與另一人(“乙方”)有關連的各種情況。請澄清：

- (a) 採納甚麼原則制訂該清單，以及在制訂清單時有否參考其他法例，如有，曾參考甚麼法例；
- (b) 為何沒有在清單中加入下列人士作為“甲方”(參考《公司(清盤及雜項條文)條例》(第32章)第265B條所訂“有聯繫人士”(即相若詞彙)的涵義)：
 - (i) 甲方是乙方的同居人士或前同居人士，而他們(不論同性或異性)作為情侶在親密關係下共同生活；
 - (ii) 甲方是乙方的前配偶或公認配偶；
 - (iii) 甲方是乙方的兄弟、姊妹、伯父、叔父、舅父、姑丈、姨丈、伯母、孀母、舅母、姑母、姨母、表兄弟、表姊妹、姪、甥、姪女、甥女、直系祖先或直系後裔(“親屬”)的配偶、前配偶、公認配偶、同居人士或前同居人士，或乙方的配偶、前配偶、公認配偶、同居人士或前同居人士；
 - (iv) 甲方與乙方的配偶、前配偶、公認配偶、同居人士、前同居人士或親屬組成合夥；及
 - (v) 甲方是以信託受託人身份行事的人，而該信託的受益人包括乙方或與乙方有關連的人士，或該信託的條款，賦予一項可為乙方或與乙方有關連的人士的利益而行使的權力；及
- (c) “配偶”的涵義的立法原意會否涵蓋異性婚姻配偶、海外註冊同性婚姻配偶及/或公民夥伴關係中的伴侶，以及從法律和草擬角度而言，“配偶”的提述是否清晰和明確，足以反映立法原意。

按條例草案建議在《建築物管理條例》(第344章)修訂或加入的
罪行及免責辯護

有關沒有保存某些關乎建築物管理的文件的罪行(條例草案第8、20、22、27及30條)

2. 第344章擬議新訂第4B(1)及(3)、27A(2)、28B(2)、36A(4)及40CA(1)至(3)條規定，將就業主會議召集人、管理委員會(“管委會”)或建築物管理代理人沒有根據第344章保存某些建築物管理相關文件(例如就會議委任代表的文書、發票、收據、招標文件，以及管委會會議和業主立案法團(“法團”)業主大會經核證會議紀錄)的行為，增訂擬議新罪行。請澄清：

- (a) 按政府當局的立法原意，該等擬議新罪行是否均屬嚴格法律責任罪行(即控方無須證明被告干犯罪行時有犯罪意圖(即意念元素))；
- (b) 除擬議法定免責辯護(要點簡述於本附錄下文第3段)外，被控以任何該等擬議新罪行的人士可否以普通法下的“誠實和合理的錯誤信念”，作為免責辯護(即倘若被檢控人士能夠以相對可能性的衡量為舉證標準來證明，他在作出被禁制行為時誠實及合理地相信就當時的情況而言(如確實如此)，他不屬犯罪)；及
- (c) 為何將該等擬議新罪行的罰則訂為第4級罰款(25,000元)，而不是參照第344章擬議新訂第27A(1)條(與法團帳目有關)及擬議修訂的第28(2)條(與保險有關)所訂罪行的罰則，訂為第5級罰款。

*按條例草案建議在《建築物管理條例》(第344章)修訂或加入的
罪行的法定免責辯護(條例草案第8、10、20、21、22、27、28
及30條)*

3. 關於第344章現有罪行(例如擬議修訂的第40B(2)條所訂，有關因沒有遵從由民政及青年事務局局長(“主管當局”)作出委任建築物管理代理人的命令的罪行)的法定免責辯護，本部察悉，某人若被控以該等現有罪行，除非能夠證明有關罪行既非在他同意亦非在他縱若下犯的，而且他已盡了在有關情況下應盡的一切努力以防止犯有關罪行等(即法律上的舉證責任，以相對可能性的衡量為舉證標準來證明該法定免責辯護)，否則即屬犯罪。條例草案建議修訂現有罪行的法定免責

辯護，致使某人若被控以任何該等罪行，在下述情況下，有權獲裁定罪名不成立：(a)有充分證據舉出，以帶出有關罪行並非在該人同意或默許下干犯，以及該人已作出他在有關情況下應該作出的所有努力，以防止干犯有關罪行的爭論點；及(b)控方沒有提出足以排除合理疑點的證據，證明情況相反(下稱“擬議法定免責辯護”)。換言之，擬議法定免責辯護涉及的舉證責任屬證據上的(即被告人須舉出充分證據，以帶出有關爭論點，以及控方沒有提出足以排除合理疑點的證據，證明情況相反)。請澄清建議就現有罪行作出有關改變的原因。

4. 關於第344章擬議新訂第4B(1)及(3)、27A(2)、28B(2)、36A(4)及40CA(1)至(3)條之下有關沒有保存某些建築物管理文件的擬議新罪行(見本附錄上文第2段)，本部察悉，條例草案建議亦就這些擬議新罪行提供擬議法定免責辯護(即證據方面的舉證責任)。請澄清為何採納該等建議。

施加刑事責任

5. 條例草案建議修訂第344章，向管委會、業主會議召集人等施加若干有關建築物管理的責任。本部察悉，並非所有責任在不獲遵循時均會受到刑事檢控。舉例而言：

- (a) 沒有根據第344章擬議新訂第4B(1)及(3)、27A(2)、28B(2)、36A(4)及40CA(1)至(3)條保存某些建築物管理相關文件，屬刑事罪行(見本附錄上文第2段)；
- (b) 沒有根據第344章第40A(2)條遵守主管當局或獲授權人員(即主管當局就此而以書面授權的任何公職人員)的合理規定(包括查閱法團所保存的與其職能、職責或權力有關的文件或紀錄)，屬刑事罪行；及
- (c) 沒有遵守按條例草案建議作出修訂的第344章的某些規定的相關人士，一般無須負上刑責，例如管委會沒有根據第344章擬議新訂第28C(1)及(2)條，准許業主查閱及向業主提供採購文件；管委會沒有根據第344章擬議新訂附表6B第6、15、21及26段，保存或准許業主、租客代表等查閱就利害關係、關連或往來作出申報的文本；及管委會沒有根據第344章附表3擬議新訂的第6A段及擬議新訂附表6C第6段，向業主及租客代表提供法團業主大會經核證會議紀錄的副本。

請澄清當局採納甚麼原則，對沒有遵守按條例草案建議作出修訂的第344章下的各項規定而施加及不施加刑責。

採購文件(條例草案第22條)

6. 根據第344章擬議新訂第28B條，管委會須保存該第(4)款所界定的所有“採購文件”，但不包括根據第344章擬議新訂附表6B作出的聲明(例如在就採購提交的投標書中，有任何金錢利害關係或其他個人利害關係而作出的申報)。請澄清為何建議將該等聲明排除在外。

指明表格(條例草案第9、22及25條)

7. 根據第344章擬議新訂第8(6)、28M及34EA條，主管當局可指明：

- (a) 為施行第344章附表3擬議新訂第4A段而需要的授權通知(即法人團體業主為授權一名自然人就法團業主大會或業主會議代表其行事的書面通知)的格式，或為施行載於第344章附表7擬議新訂第41段的公契強制條款(第344章擬議修訂的第2(1)條所界定者)所需的授權通知的格式；及
- (b) 為施行擬議新訂附表6B而需要的申報的格式，或為施行第344章附表7擬議新訂第2部第4分部所載的公契強制條款所需的申報的格式。

本部察悉，上述指明格式不會以附屬法例的形式訂立(即不受《釋義及通則條例》(第1章)第34條所訂的先訂立後審議程序規限，致使立法會無權修訂該等指明格式)。不過，本部注意到，就業主/法團會議委任代表的文書的表格已在第344章附表1A有所訂明，而根據擬議修訂的第344章第42(1)條，行政長官會同行政會議可藉憲報刊登的命令，修訂附表1A(即對該等訂明表格作出的任何修訂，均會以附屬法例的形式訂立，並受先訂立後審議程序規限)。請澄清為何當局認為由主管當局指明上文(a)及(b)分段所述格式的擬議做法較為合適，特別是為何該等格式不應以附屬法例的形式訂立(即不受立法會按先訂立後審議的程序審議所限)。請亦澄清該等指明格式會在何處公布。

提供經核證會議紀錄(條例草案第35及39條)

8. 根據第344章附表2擬議新訂第10B(2)段及擬議新訂附表6C第6段，管委會須在關乎大型維修採購的管委會會議及法團業主大會的會議日期後的28日內，分別向每名業主及租客代表(如有的話)提供該管委會會議及法團業主大會的經核證會議紀錄的副本。有別於第344章其他擬議新訂的條文，例如擬議新訂第28C(3)條規定，管委會可就提供有關文件的印本形式副本，徵收合理的複印費，附表2擬議新訂第10B(2)段及擬議新訂附表6C第6段並無作出同樣規定，讓管委會可就提供經核證會議紀錄的印本形式副本，徵收合理的複印費。請澄清為何不作出此項規定。

保存授權通知及提名決議副本的責任(條例草案第27及40條)

9. 本部察悉，根據第344章擬議新訂第36A(3)條，管委會須保存授權通知及提名決議(即法人團體業主的董事或其他管治團體就法團業主大會提名一名自然人在該會議上代表其行事的決議)副本，保存期為該大會結束後的3年，否則即屬犯罪，可處第4級罰款。不過，本部注意到，第344章附表7(一般適用於沒有成立法團的建築物)擬議新訂第3部第3分部，並沒有就業主會議對相關人士(例如經理人)施加同樣責任。請澄清為何沒有建議作出該規定。

關於招標及利害關係或關連等的申報的擬議新規定(條例草案第39及40條)

10. 第344章擬議新訂附表6A第5(1)段及附表7擬議新訂第20(1)段旨在訂明，在符合其他規定的情況下，除非就採購發出的招標承投已作宣傳(例如在本地報章或網站宣傳)，否則不得就該項採購接納投標書。請澄清：

- (a) 該等宣傳是否只需進行一次；及
- (b) 為何不在條例草案中訂明詳細的宣傳要求，例如是否必須在一份中文報章(以中文)及一份英文報章(以英文)刊登廣告，以及該網站是否必須可讓公眾瀏覽。

11. 第344章擬議新訂附表6B及附表7擬議新訂第2部第4分部旨在訂明，就“金錢利害關係或其他個人利害關係”、“金錢往來或其他個人往來”及與有關人士有“關連”而作出

申報的規定。雖然第344章擬議新訂第2(5)條已訂明與某人“有關連”的涵義，但條例草案並沒有就“個人利害關係”及“個人往來”作出定義。請澄清，主管當局會否在根據第344章擬議修訂的第44條發出的工作守則及/或由民政事務總署發出的《建築物管理條例(第344章)指南》訂明該等詞語的涵義。

12. 本部察悉，根據第344章擬議新訂附表6B第6、15、21及26段，以及附表7擬議新訂第28及35段，管委會或經理人須在有關日期起計的6年內，保存及准許指明人士查閱以指明格式作出的相關申報的文本。雖然該等指明格式仍有待主管當局指明，但預計相關表格會包含有關人士的個人資料(例如申報人姓名，以及已就採購提交投標書並與申報人有關連的投標者的姓名)。請澄清，有關申報須保存6年並供人查閱的規定是否及如何符合《個人資料(私隱)條例》(第486章)的規定。

13. 根據第344章擬議新訂附表6C第5段，如在法團業主大會上有就擬議大型維修採購工程決議進行投票，則除非符合指明條件，否則主持會議的人不得核證該會議的過程紀錄。本部察悉，該等條件不包括確認已符合擬議新訂附表6C第4段所規定的親自投票門檻的陳述。請考慮應否在擬議新訂附表6C第5段加入該項陳述，作為其中一項指明條件。

14. 本部察悉，雖然344章附表7擬議新訂第48段規定在業主會議上通過大型維修採購工程決議須符合親自投票門檻，但附表7卻沒有作出與第344章擬議新訂附表6C第5段同樣的規定，即業主會議的過程紀錄須記錄投票票數(包括已符合親自投票門檻)。請澄清為何沒有在附表7提出此規定。