

香港房屋委員會

2005年1月17日(星期一)
香港房屋委員會總部2座10樓會議廳
房屋委員會公開會議記錄

出席者

孫明揚先生, GBS, JP	房屋及規劃地政局局長	(主席)
梁展文先生, JP	房屋署署長	(副主席)
蕭婉嫦女士, BBS, JP		
陳家樂先生, BBS, JP		
陳炳煥先生, SBS, JP		
吳水麗先生, BBS, JP		
王 坤先生		
蔡涯棉先生		
何世柱先生, SBS, JP		
葉國謙先生, GBS, JP		
鄭恩基先生, JP		
劉秀成議員, SBS, JP		
陳鑑林議員, JP		
朱幼麟博士, JP		
鄭海疇博士		
單仲偕議員, JP		
廖勝昌先生		
張宇人議員, JP		
陳黃穗女士, BBS, JP		
方敏生女士, JP		
胡經昌先生, BBS, JP		
葉滿華先生		
馬時亨先生, JP	財經事務及庫務局局長	
麥靖宇先生	副署長(機構事務)	(秘書)

缺席者

林菲臘先生, BBS, JP		
鍾瑞明先生, GBS, JP		
吳仕福先生, BBS, JP		
鄭若驊女士, SC, JP		
吳克儉先生, JP		
劉勵超先生, JP	地政總署署長	

列席者

蘇振顯先生	(資助房屋小組委員會委員)	
葉肖萍女士	(資助房屋小組委員會委員)	
黃文泰先生	(資助房屋小組委員會委員)	
譚榮邦先生, JP	副署長(策略)	
湯永成先生, JP	副署長(發展及建築)	
劉啓雄先生, JP	副署長(屋邨管理)	
李國榮先生	署理副署長(編配及商業)	
馮浩棠先生	署理副署長(編配及商業)	
王國興先生	助理署長(法律事務)	
陳嘉信先生	助理署長(策略規劃)	
陳溢年先生	會議事務秘書	(會議秘書)

開會詞

主席於下午2時30分宣布會議開始。

議程第一項

通過2004年7月12日會議記錄

(文件編號：[HA 45/2004](#))

2. 2004年7月12日會議記錄獲委員通過，由主席簽署作實。

議程第二項

公屋租金政策檢討的進度

(文件編號：[HA 3/2005](#))

3. 主席表示，公屋租金政策檢討已進行了一段時間，雖然檢討工作受司法覆核個案影響而一度暫停，但檢討公屋租金政策專責小組委員會已大致上完成就各個有關租金政策的重要議題所進行的初步討論。由於最近其中一名司法覆核申請人已獲上訴法庭批准可向終審法院提出上訴，我們需要與法律顧問研究租金政策檢討的內容，會否對房委會將在終審法院進行的訴訟造成影響。因此，為審慎起見，他建議閉門討論這個議程，並提議先行討論議程第三項。

議程第三項

其他事項

產業分拆出售計劃

4. 主席邀請產業分拆出售督導小組（下稱「督導小組」）主席陳家樂先生，講述有關領匯基金司法覆核的最新進展，以及司法覆核申請人盧女士主動要求房委會資助其法律費用的事。

5. 陳家樂先生表示，相信委員已從傳媒報導得悉法律援助署（下稱「法援署」）已於本年1月11日拒絕了盧女士的申請。盧女士可就不獲法律援助一事向一個由高等法院司法常務官出任主席的小組提出上訴。至於該小組需時若干才能處理盧女士的上訴則很難預計，有些類似個案需要6個月或更長的時間。盧女士透過她的律師主動接觸房委會的律師，詢問如果盧女士願意與房委會合作，加快上訴的程序，房委會是否願意資助她的法律費用。督導小組就盧女士的要求於1月14日召開電話會議。由於雙方律師仍在磋商有關的條件，因此他只能向各委員介紹督導小組討論該事件的原則和方向。陳先生表示，大部分成員均有參與電話會議，經過詳細討論後，部分成員贊成資助盧女士的律師費用，但亦有成員反對。他綜合同意資助對方法律費用的成員的意見如下：

- (a) 希望把握現時的經濟狀況及民情，領匯基金可以在房委會能夠主導的時間內，盡快上市；
- (b) 尊重既定的法律程序和上訴機制；以及
- (c) 成員在考慮應否資助盧女士的法律費用時，明白不能慷納稅人之慨，要小心謹慎使用公帑。

6. 陳先生指出，大部分成員認為，只能有條件地資助對方上訴，條件包括：

- (a) 必須對資助金額有限制，應按照法援署審批基準作為資助的準則；
- (b) 盧女士必須有誠意尋求一個終極判決，不應再節外生枝，盡量合理地縮短訴訟過程；以及
- (c) 希望房委會可明確地公開解釋，表明房委會絕非軟弱。由於領匯事件涉及公眾利益，房委會考慮應對方要求資助她上訴，完全是基於希望可以盡快獲得終極判決，以及澄清房委會是否有法定權力，分拆出售商業設施。

當時督導小組是根據上述基礎和方向，指示房委會律師與對方磋商。督導小組亦希望先參詳律師的建議方案的細節後，才作決定。

7. 麥靖宇先生表示，在獲得督導小組的指示後，房委會律師已接觸對方的律師。目前雙方律師正就較具體的事項進行商議。

8. 主席指出，房委會的目的是期盼能盡快獲得終極判決。他希望委員可以就督導小組討論的基礎和方向提出意見，以及就盧女士的要求定下底線，包括倘若在過程中對方橫生枝節而違背了房委會的目的，是否應繼續與對方磋商，以及在甚麼情況下才繼續與對方律師商議，好讓督導小組有一個清晰明確的立場。

9. 葉國謙先生認為督導小組提出的條件並不足夠。他指出領匯事件在社會上引起很大反響，若在處理過程中讓公眾感覺到房委會為了使領匯上市而不惜任何代價，有損房委會的形象，因此在處理盧女士的要求時必須顧及公眾人士對該事件的反應。葉先生續稱，他基本上不贊成接納盧女士的要求。他明白縮短上訴程序可減少公帑的支出，而資助盧女士上訴的費用亦會較原定的上訴程序所需費用為少，雖然可節省公帑，但亦需衡量房委會形象上的損害。

10. **王坤先生**詢問，督導小組是否有權通過應否資助盧女士的律師費用。雖然他素來反對房委會出售資產及把資產上市，他認為這樣做是殺雞取卵，但出售資產既成事實，他希望可以將損失減至最低。另外，他反對資助盧女士的律師費用。他指出法援署已有既定機制保障具備理據提出訴訟的市民，使他們不會因經濟有困難而無法透過法律途徑尋求公義，既然法援署已拒絕了盧女士的申請，可能意味着盧女士上訴的理據不足，如果房委會資助盧女士上訴便是作出讓步，此舉不但會影響她採取法律行動的取態，而且有違控辯雙方需負上法律責任，包括金錢上責任的原則。他憂慮如果房委會接納盧女士的要求，會鼓勵更多人挑戰房委會的法律地位。此外，他亦擔心除了《房屋條例》第4條受到挑戰外，還有其他《房屋條例》條文會受到挑戰。

11. **蔡涯棉先生**支持資助盧女士的法律費用，因為這樣可以盡快獲得終極裁決，以釋除公眾對房委會出售資產的法定權力的疑慮。此外，領匯事件已影響了香港作為國際金融中心的地位，也令社會分化加劇。盡快完結有關法律程序，有助防止社會分化再度加劇，以及鞏固香港作為國際金融中心的地位，符合香港整體的利益。他不同意房委會這樣做是軟弱，因為把資產上市不但可以解決房委會的財政困難，由私營公司管理資產，商業設施的營運更為有效。因此只要盧女士有誠意盡快解決問題，他認為無須定出太多附帶條件。

12. **蕭婉嫦女士**認為，房委會應以市民大眾的利益為依歸。領匯事件影響了香港市民的情緒，最近有5萬名中產人士亦因為領匯事件上街遊行，如果事情不能盡快解決，必定會影響社會的和諧。如果盧女士能符合房委會提出的條件，她贊成房委會資助她的法律費用，但有關費用必須合理。她希望無論督導小組有甚麼決定，都可以向公眾及房委會清楚交代。

13. **胡經昌先生**有以下提問及意見：

- (a) 最近有法律界人士指控資助盧女士控告房委會的人士違反《普通法》，他詢問如果房委會資助盧女士上訴，會否違法。
- (b) 如果房委會資助盧女士上訴，有關的法律程序可縮短若干時間，以及所需的法律費用若干。
- (c) 房委會提出的其中一個條件是對方不能拖延有關的法律程序，但如果當中出現紕漏而令程序有所耽誤，很難確定責任誰屬。況且，對方的律師為了維護其客戶的利益，或須詳細研究法律條文，如果因此而延長了有關程序，亦無可厚非。倘若房委會在時間上作出限制，或會貽人口實，批評房委會藉資助對方而防礙他們尋求法律理據。

(d) 擔心資助盧女士上訴會成爲一個壞的先例，日後再有訴訟時，房委會或會面對類似的要求。

14. 朱幼麟博士稱，領匯基金盡快上市合乎公眾利益，因此他支持採取任何措施來解決法律上的問題，包括資助盧女士的法律費用。他指出，截至目前爲止，納稅人因領匯基金不能上市已須多付約500元的稅款。

15. 張宇人先生認爲，即使今次房委會勝訴，日後若有人以其他理由申請司法覆核，也需要經過同樣的法律程序。同時他亦憂慮資助盧女士上訴會開壞的先例，造成不獲法律援助的人士以公眾利益爲理由，向房委會甚至其他政府部門提出同樣的訴求。然而，他相信督導小組是經過深思熟慮才同意在有條件下資助盧女士。

16. 吳水麗先生關注市民對房委會資助盧女士上訴一事的看法。他希望知悉由提出訴訟的一方資助對方的法律費用在香港的司法制度裡，是否不尋常的做法。他認爲這與市民對該事件的反應有直接的關係。

17. 劉秀成先生明白委員對商業及政治因素的關注，但他認爲該事件純屬法律問題，因此應先行確定房委會資助盧女士上訴是否合乎法律原則。此外，他詢問是否有類似的先例。

18. 陳炳煥先生認爲，如果能盡快解決法律上的爭議，房委會不妨接納盧女士的要求。

19. 陳鑑林先生強烈反對資助盧女士上訴。他認爲對方存心阻撓領匯基金上市，他不相信對方會有誠意解決問題。況且，盧女士是綜援受助人，如果她有法理依據，法援署不會拒絕她的法律援助申請，可見她的理據薄弱。既然房委會已在原訟法庭及上訴庭勝訴，房委會應該有信心會獲得最終的勝利，無須因爲急於安排領匯基金上市，便資助對方上訴。此外，陳先生又認爲對方提出的訴訟不公平、不公義及不合理，如果房委會資助對方上訴，便會把胡亂興訟的行爲合理化，亦會令社會大眾誤以爲房委會理虧。房委會在今次事件上才是受害者，若仍然資助對方的法律費用實在有悖情理。

20. 陳先生又指出，即使終審法院很快便可作出裁決，領匯基金不能如期上市所造成的損失已無法挽回，同時在領匯基金再度上市前，很多工作都需要重新再做，領匯基金也不能在短期內再度上市。

21. 陳先生續稱，即使房委會同意資助盧女士上訴，他估計仍需3至6個月才能完成所有法律程序，因爲終審法院已明確表明，其沒有權力縮短既定的司法程序。故此，他認爲應尊重既定的司法程序及安排，按照正常的程序，處理對方的上訴事宜，何況正常程序也有時限，對方

不能無了期地拖延下去。如果對方有心拖延至最後一刻才有所行動，社會大眾便更能看清楚對方的企圖。再者，傳媒報導已有人公開表示願意在金錢上支持盧女士上訴，房委會更無必要接納盧女士的要求。陳先生表示，雖然葉國謙先生與他的觀點相同，但他沒有與任何人，包括葉國謙先生，談論督導小組電話會議的內容，他與葉先生的意見只是不謀而合。

22. **葉國謙先生**補充，他只是從主席出席的一個電台節目得悉盧女士的要求，他認為資助盧女士上訴以期讓事件獲得完滿解決，是危險的做法。據他了解，倘若沒有人向終審法院提出上訴，上訴法庭的裁決已是終極判決，因此他認為不是必定要經過終審法院裁決，事件才可當作完滿解決。

23. **葉先生**又認為，盧女士的法律援助申請被拒足以證明她欠缺上訴的理據，房委會不惜使用公帑務求領匯基金可盡快上市，是否真的符合公眾利益，值得深思。

（蘇振顯先生於此時出席會議。）

24. **主席**感謝委員的意見。他表示督導小組是因應對方律師的要求而作初步考慮，暫時未有定案。他希望藉着是次會議，聽取委員的意見，以便作出合適的安排。他指出，盧女士向終審法院提出上訴的期限仍未屆滿，盧女士仍可向上訴終審法院，因此，該宗官司仍在進行中。假如在上訴期限屆滿時盧女士仍未向終審法院提出上訴，事件才告終結。

25. 基於所須的法律程序及時限頗為複雜，**主席**建議署方和法律顧問提交文件，供督導小組考慮，以協助成員作出合適的安排。他接着邀請署方回應委員的提問。

26. **麥靖宇先生**表示，盧女士透過其律師通知署方，她將會就上訴法庭的裁決向終審法院提出上訴。此外，她也準備就法援署署長拒絕其法律援助申請一事，提出上訴，該等事項需要一段時間才能夠解決。根據法律顧問的意見，在訴訟程序未完結的情況下，安排領匯基金再度上市，將會有很大的困難。除非盧女士決定不上訴至終審法院，又或終審法院不受理盧女士的上訴申請，上訴法庭的裁判便可視為最終判決。至於假若有人以同樣或其他理由就房委會分拆出售資產興訟，法律意見認為應該可以順利處理而不會成為大障礙。

27. 在有關法律程序的時限方面，**麥先生**表示若盧女士不滿意法援署署長的決定，她須於收到法援署通知起計的28天內，向高等法院司法常務官提出上訴，但她亦可申請延長這個時限，高等法院需時若干才能完成上訴程序則很難預計。在高等法院覆核法援署署長的決定期間，盧女士可向上訴法庭申請押後她上訴至終審法院的決定。若盧女士決定上訴至終審法院，她須先向上訴法庭申請，如果申請獲得接納，便由終

審法院排期聆訊；如果她的申請不獲接納，盧女士仍然可在28天內向終審法院申請受理上訴。如果終審法院拒絕她的申請，整個司法程序便告完結。以公屋租金司法覆核個案作參考，排期聆訊至有裁決可能需要半年至一年的時間。

28. 關於房委會要求終審法院加快上訴程序的可行性，麥先生表示，對方律師建議若房委會資助盧女士的法律費用，盧女士同意與房委會合作，一起向終審法院申請加快聆訊程序。因此，他相信如果對方願意合作，應該可以縮短所需時間。

29. 麥先生指出，縮短司法覆核程序對公眾和房委會均有好處。如領匯基金可以盡快上市，需要重新再做的工作便可減少，例如招股書的改動幅度會較小，而房委會需要支付的費用亦相應減少。此外，領匯管理公司已開始運作，逐步接管及參與管理房委會的商業設施。部分參與產業分拆出售工作的房屋署員工原定於去年12月領匯基金上市後，便會調配往其他工作崗位，但擱置上市令有關工作須重新協調。基於目前房委會仍有責任負責商業設施的管理，在這段時間內，領匯管理公司及房屋署的工作無可避免會有重疊。如果能加快司法覆核程序，商業設施便能早日由領匯管理公司直接管理，有助增加商業設施營運的效率，對公眾有利。

30. 麥先生續稱，領匯基金上市可為房委會帶來多少收入，取決於利率走勢及投資氣氛等市場因素。領匯基金越遲上市，市場的不明朗因素越多，也因而增加房委會收益的不確定因素，因此盡快解決法律上的問題，符合房委會的利益。

31. 就資助對方法律費用方面，麥先生表示，粗略估計所資助的金額不會超過300萬元。該金額是假設盧女士需向上訴法庭及終審法院申請受理上訴，以及終審法院聆訊的費用。由於房委會指明資助金額須以法援署的資助額為標準，因此資助金額不會超出預算。

32. 麥先生稱，在獲得督導小組指示後，署方會與對方商討法律程序的具體時間表，詳細列出每一個程序所需的法定時間及房委會建議的時間表，冀能盡快獲得終極裁決。

33. 梁展文先生補充，房委會考慮資助對方上訴，完全因為希望可以盡快解決法律問題。雙方律師正在討論有關細節，待研究過這些細節後，才能決定房委會資助對方是否真能達到目的。

34. 主席表示，他很高興今天可以公開討論及解釋此事，正如有委員提出，公眾對房委會資助對方上訴的反應不一，因此，必須作出有效和有力的回應。由於司法制度容許有上訴機制，而在過程中存在一定的變數，因此要完成整個法律程序可能需要很長時間，如果不能縮短所需時間，對房委會的運作及領匯基金上市有深遠的影響。主席強調，考

慮對方的要求絕非對勝算沒有把握，相反，正因為有信心能夠勝訴，才積極爭取盡快取得終極裁決。在考慮對方的要求時，要衡量各個因素的利弊，以及對公眾利益影響的程度。

35. **主席**表示，若委員同意，督導小組可根據下列原則與對方磋商：

- (a) 同意在合理的時間內完成訴訟，不能節外生枝；
- (b) 必須以房委會是否有法定權力分拆出售產業為司法覆核的中心；以及
- (c) 不能偏離該中心而引致其他法律問題。

36. **王坤先生**詢問，在雙方律師商討後，把最後決定交回房委會議決通過是否較為適當和穩妥。

37. **主席**表示，剛才的討論旨在提供一些準則給督導小組在與對方律師商討時參考，他建議可以在稍後的閉門會議部分再討論王坤先生的提問。

38. **陳黃穗女士**期望督導小組在分析應否資助對方的法律費用時，要撇除一些因領匯基金未能上市已造成的影響，找出資助對方的真正好處。

39. **陳鑑林先生**認為，如果讓對方覺得越拖延便對他們越有利，對房委會的談判地位會很不利，他提出以下理據：

- (a) 就越快重新上市，招股書的修改便越少的說法，其實無論是延遲數星期或數個月上市，招股書都要重新編寫，股價亦要重估，所以不能夠衡量快些上市所能夠節省的支出。
- (b) 至於領匯管理公司運作的問題，房委會應該作出應變措施，例如已由領匯管理公司接管的商業設施，房委會應該放權；而訂立新租約等事宜便應與領匯管理公司分清權責。
- (c) 房委會必須掌握在市場上最適合上市的時機，而不是只求盡快上市。領匯基金原先定在 2004 年 12 月中上市，是經過協調人等顧問根據市場經驗評估出來，是去年全年最好的時間。因此，現時有需要重新評估領匯基金再度上市的最好時機。從現時市場利率的走勢和上次有 51 萬投資者踴躍申請的情況看來，他並不擔心領匯基金再度上市缺乏吸引力。
- (d) 房委會應該利用資助對方的 300 萬元支付協調人等顧問為領匯基金再度上市的額外支出，而不是用作資助對方的律師費。

- (e) 對方上訴的渠道和時限都有一定限制，不會永無休止，因此，房委會的律師在與對方律師談判時，應該清楚知道房委會所處的位置。

40. 主席表示，下一步的工作是由督導小組跟進雙方律師商討的結果和其他的問題，各委員可以在稍後的閉門會議，再提出意見。

散會時間

41. 公開會議部分於下午4時10分結束。

本會議記錄於 2005 年 月 日獲大會通過。

主席孫明揚

秘書麥靖宇

副本送：資助房屋小組委員會委員

檔號：HA/COM/2/2 X

日期：2005 年 3 月 1 日