

CB(2)1606/00-01(13)號文件

致 立法會 民政事務委員會
 (建築物管理條例)
 檢討工作小組委員會

thru FAX 25099055

祕書先生:

本人須非用團體名義提出意見，但對法國事務公契及建築物管理條例等都十分關注，且曾為法國事務與法國及有關人士互相訴訟於法庭有十餘次，其結果每次都是對方欺詐，且有兩次的法庭判決已成案例，故希望貴小組能接受以下意見作考慮。

各範疇的綜合意見:

業主法國會議及其程序——據過往一般記錄，業主與法國的官司都是因開業主周年大會會議及委員會會議程序上不洽當，不依建築物管理條例及民政事務處無協助(甚至不肯協助)所引起的，所以首先要教導有關人士如何開合法的會議，開會都不識或不識的會議，依法，則談不上管理大廈了。(灣景樓及太安樓就十年都未有一次完全依法例要求)，且看這兩大廈管理情況如何!

法國選舉或其他事項投票常運用授權書(Proxy)，此常為作帶以控制法國(曾有一主席擁700授權書佔 $\frac{1}{3}$ 業主總數，以國運任，但該等授權則不公開查閱，主席則現已搬走)，作帶的目的不離金錢，運用不正當權力則可謀取金錢。

普通業主對年結及核數報告都無認識，故希望會計師或核數師能指出不合理又違法的项目，提議：

- (一) 核數人員對(建築物管理條例)要有一定的認識，要知道什麼是可以什麼是不可以。9. 要帳目平行，則不需要有核數。(例如主席做了18月，只寫出8個月數給核數，沒有接上年度的數會計師根居然接受。又有會計師接受壞帳而無需證明)。
- (二) 核數時對某項數據有懷疑，應要法國主席、司庫証實為公契所容許，以便日後追查責任。如屋管理公司數目，則要有適當人士簽字証實，該被算進帳目要在特別報告中指出。(如飲食、旅遊等都不是管理大廈的費用)。
- (三) 法國要將全份年結及報告張貼公開給業主查閱(有法國收起核數師報告，只張貼數目平行)。
- (四) 法國要公開其他政府部門與法國有關大廈管理文件(如屋宇署的維修令)。

其他提議：

- (一) 政府應有部門接受法國內部的投訴，先協調，勸告，必要時主動提出訴訟有關違法者。
- (二) 規限法國不得用管理去支付律師費。只因內部的爭辯(議會事宜、民政事務署)有責任分解爭端。內部事宜都有條例及公契為理據，不一定須要上法庭。

- (三) 有違反公契及管理條例者不得被委任為委員、視之或司庫等要職。
- (四) 故意或屢次違法者要有刑事責任。
- (五) 管理委員會委員如故意不接受業主投訴或故意不依法管理大廈要負上個人責任。不是法團的責任。
- (六) 可考慮物業主丈夫或妻子單名時對方有權被委任為法團委員，以解決無有識之士出任委員的問題。因為在法庭上對方都可代表提出訴訟。法例有將夫婦可視為一類。
- 本人才疏學淺，可能未將意見清楚令閣下明白，故願意日後親自向小組委員陳述詳情或理由。

陳永偉 啟

15-5-01