

1999年6月20日

筲箕灣太安樓業主立案法團(第九屆管理委員)
及其他有問題的大廈業主(不便具名)

致函： 香港特別行政區首長董建華先生
香港立法會秘書處

文件涉及： 建議修例保障小業主利益

現行「建築物管理條例第344章」存有法律漏弊
敦促政府修例
改善大廈管理素質

敬啟者：

日前我等到立法會秘書處投訴有關《建築物管理條例第344章》(以下簡稱“344章”)之法則漏弊，獲沈秀貞小姐接見並建議書面述明一切及要求列舉修改法例的理由，以下乃我們申訴的內容：

眾所周知法律的功用在於規範社會人士行為準則藉以保障社會秩序，寬嚴程度端視立例時立法者對象與目標，時代巨輪不斷前進舊法律未必能切合新時代需要，將過時的法律原則刻不容緩地修改以配合時宜的例子屢見不鮮。一般而言，修改現有法律條例建議多由政府部門主動提出，而草擬新法案建議則來自「布政司署」或「行政局」，由民間發出要求修例的力量則少之又少，除非某法例嚴重影響民生激發民憤，方會引來在野率直群情納喊呼聲，希望喚醒社會人士關注並促請政府修例以消民怨。

當年制訂《建築物管理條例第344章》的沿革

政府一向對業權分散的私人住宅大廈管理問題十分關注，1970年6月通過的《多層建築物(業主組織法團)條例》促使多層大廈的不同業主聯成一體組織法團，並成立「管理委員會」以便執行大廈的管理工作，尤著重大廈的維修和改善居住環境，這類「業主立案法團」旨在維護個別業主的權益，使他們能夠分享大廈公用地方的權利和擔當應負的責任與義務；但由於業主參與大廈管理時每因屬業餘性質和非專業性的關係，致令大廈管理水準低落而為人所詬病。

為了改善大廈管理水準，在 90 年代初政府已設有 12 個大廈管理統籌小組（由專業的房屋事務經理和房屋事務助理組成）向各區大廈業主法團、互助委員會與其他大廈管理組織提供意見，並由社會人士組成大廈管理意見小組研究對策，公認「大廈由業主自己管理」成本最省捷，同時鑑於大廈公契內發展商每訂立一些不公平條款，剝奪小業主應有權益造成長期爭拗損害社會凝聚力，乃於 1993 年 5 月大幅度修改 1970 年的《多層建築物（業主組織法團）條例》並易名為《建築物管理條例第 344 章》，沿襲舊例積極協助大廈成立法律上可以永遠延續的業主立案法團（以下簡稱法團），讓業主自行組織管理委員會自己去參與大廈管理、安全和維修等事務，或由法團聘用物業管理公司（即「344 章」內所謂經理人）管理大廈內比較專業的事務並由管理委員會從旁監督，自此大廈管理模式得以確定。

1998 年政府設立大廈管理資源中心為全港業主、住戶及管理組織免費提供有關資料及專業意見，並推行各區大廈防火宣傳運動、提供低息貸款予舊式大廈法團進行安全維修，1999 年更有意通過法令強制大廈須聘用專業的物業管理公司作為經理人以收完善高效率之功，希望藉各大廈法團下的管理委員會作橋樑推動大廈內業主，攜手共創安全舒適生活的新紀元。

「344 章」的內容骨幹

「344 章」縷述理想的大廈管理規模，洋洋大觀 45 款條文另加 10 個附表反覆闡明如何成立業主立案法團的程序和強調法團與管理委員會的責任，並列明主席、司庫和秘書各別的職權，整份條例旨在闡關大廈管理架構 3 件大事：

- ① 訂立和管理委員會的組織程序與權責。（撮自「344 章」第 II, III, IV, V, VI, VII 各部，為求精簡特製表附篇末以供參考）
- ② 以強制性條款闡明一旦公契原有條文與「344 章」有關大廈管理的規定有抵觸時，則以法例的規定為準。（撮自「344 章」第 VIA 部第 34E 條款及附表 7）
- ③ 擴大「土地審裁處」的職權範圍，列明聆訊及裁決「344 章」附表 10 指明的法律程序。（撮自「344 章」第 VIII 部）

「344 章」精闢入微本意善，大廈管理歪行何其多？

由上可見政府對建設香港臻達美好的新紀元早有發展藍圖，各區大廈法團依法而治的管理委員會亦有出色表現值得褒獎者，但畢竟鳳毛麟角為我追求法治一族所景仰，放眼港九新界大廈在成立法團後的管理委員會能依照「344 章」辦

事者不知幾稀。

最常見的不法管理九大劣行模式：

❶ 大廈法團管理委員會自成香港特區政府以外的一個管理特區，對「344章」訂立的條例進行篩選，有利管治者用，不利者棄之，利用一般大廈業主不甚了解大廈管理架構和「344章」條例的漏弊，視大廈如禁嚮苦心鑽營朋黨互利，將管理委員會當作一盤無本生利又無風險的託管生意長期盤據，儼如山頭割據的小政府。

❷ 根據「344章」條例原是僅負責大會的召集人和主持開會程序的管理委員會主席竟然搖身一變成為大廈內最高領導人權傾一切，其他委員聽令者留鞏衛霸業，逆意者去或架空職權，更有罔自作大稱號什麼法團主席者，豈理「344章」內根本從無法團主席之職銜！

❸ 有等管理委員會秘書或司庫只在每屆選舉時出現，平時不見人影，亦不見其有執行「344章」指定的職責，一概需向大眾負責的賬目文件全由管理委員會主席一人自命什麼法團主席發表或以物業管理公司名義公佈，但有關賬項全屬文字紀錄的流水賬而不是合規格的會計平衡賬，會議紀錄更是東一句西一句的令業主僅知有某件事而不知內容，且職權重疊無人監察，大廈法團管理委員會遂成少撮人控制的寡頭政治，無復「344章」所倡言的委員議決制。

❹ 根據屋宇署的呼籲，法團管理委員會有責任將大廈內僭建物拆除，而「344章」內亦闡明管理委員會有責任保持公共地方潔淨和不容許小販擺賣，但放眼港九新界做得到的大廈有幾許？默許某些多業權的業主僭建、或佔用公共地方擺賣、以至維修工程費用科款或管理費給予折扣優惠等，皆成法團管理委員會當權派一族攏絡貪心業主獲取支持選票的手段。

❺ 現時法例對物業管理公司（即「344章」所指的經理人）監管不足，致出現良莠不齊現象，例如增加管理費而無公佈收支平衡表和預算表，又如月結單內長期出現所謂：大廈償還管理公司超支管理費之類的胡塗賬項，都令人莫名其妙，即使業主向其主管查詢亦支吾以對啞口無言，或但求拖延時日無人追究便算，而管理委員會當權者又不解釋此類胡塗數的來龍去脈，待數屆管理委員會人事變遷後此等胡塗賬負債愈滾愈大，將構成日後業主需要為大廈法團負債償還物業管理公司，這是對現時業主的不公開和對日後業主的不公平，凡此種種都是說明香港缺乏一套物業管理專業守則和監察制度！

❻ 管理委員會當權派一族為隱瞞法團財政狀況會實行愚民政策，例如從不公佈資產負債表、每年收支預算表和月結單，或塗改會計文件企圖做假帳，更有

將某些會議紀錄故意抽起不發表者，即使張貼也要業主伸長頸昂高頭始可望見那鎖在玻璃箱內蚊型細字（但望得見不等於看得清楚）。

⑦ 現時香港大廈因老化問題進行大廈維修和更新大廈公共地方設施的經濟活動非常普遍，但如何約束提供屋宇安全服務的承建商與管理委員會合作去誇大維修工程費用（例如慣常只需 20-30 萬元的「WR2 電力裝置」定期測試證書，往往報價 100 萬以上），維修費用被誇大是造成大廈業主間紛爭的原由，政府實有必要針對時弊加快監管建築業有關的專業守則。

⑧ 遇上維修工程費用超過 HK\$100,000 或相當法團每年收支預算 20%時，管理委員會以斬件方式將工程費壓在十萬元以下，不公開標書工序費用及完工日期，刻意避過《建築物管理條例第 344 章》第 44 條款有關供應、物料及服務的採購及選用守則。

⑨ 在業主大會上有人處心積慮收集授權書或偽造授權書，意圖壟斷業主大會議決之事項、或故意曲解《建築物管理條例第 344 章》有關解散管理委員會的法定人數定義，或索性在會後發表虛假陳述虛報或作大出席人數以遂繼續掌權的美夢。

法例漏弊多，小業主投訴無門

（1）政策不合時宜

由於「344 章」申言管理委員會權力來自業主立案法團而非政府，認為大廈管理是業主私事，如大廈有業主認為管理委員會某委員失職、管理不善或交代賬項不清楚，須由該大廈法團召開業主大會公開審理，政府多個部門包括各區民政事務處（主調停）、土地審裁署（主聆訊）或廉政公署（主肅貪）及各區警署（主刑事偵查）無權約束，但政府何曾料到管理委員會若被當權派一族控制，儼然小業主湊夠 5%業權反對管理委員會某項決定並要求召開特別業主大會，也可被擱置不理。

當年《多層建築物（業主組織法團）條例，1970 年》成立業主立案法團的目的是要抗衡大地主對小業主的剝削，至《建築物管理條例第 344 章，1993 年》賦予管理委員會大權以收內部管治之便，政策施行至今確曾有所建樹，惟其歷史使命亦應告一段落，因 20 餘年以來社會事物已改變，當年的大地主或發展商多不復存在；況今威脅大廈安寧者乃管理委員會當權派一族，彼輩在區內盤據多年熟識人面門路，身邊大群支持者外有物業管理公司為其獻計定謀，內有業權多的業主因既得利益而全力支持選票；小業主多善良百姓不愛結黨，安份守己容忍力強，非大事臨頭危害本身利益，鮮會挺身而出申訴公

論者，但沉默的大多數並不代表同意或無能力，可能只是不知如何申訴或忍耐未至爆炸點而已，與其等事態惡化收拾殘局，倒不如趁現時大廈管理委員會山頭勢力開始坐大時立例管制，方可避免重蹈以前大地主（或地產發展商）恃才仗勢欺凌小業主復轍之虞。

(2) 法例欠缺監察與責問制度

「344章」對於如何平衡管理委員會委員們間的職權和執行職責（例如三權分立）的監察與責問制度欠奉，即使清楚列明屬刑事罪警誡委員切不可犯的條文（如「344章」第VII部第35及第36條）和闡明管理委員會的主席、司庫和秘書各自的職責條例（如「344章」第II部，第V部，附表2和附表4），也是有目標欠罰則，皆因當年條例寬待非專業和義務工作的熱心委員對抗大地主或發展商，使其能順利開展法團交託管理委員會的職責。但政府不應將監察大廈管理委員會當選後是否稱職的責任，交卸其他業主負責，難道要小業主為維護香港法紀自己掏腰包和付出精神時間去土地審裁處提出訴訟？須知小業主申張正義的代價往往會因此而傾家蕩產，試問政府不監管，誰人可管？

現時大廈管理委員會與平日沉默大多數的小業主間紛爭，多是與近年大廈維修工程頻密、所涉款項鉅大和科款分攤不均有關，一旦處理不恰當即成爭執的導火線，事實上小業主根據「344章」很容易發覺管理委員會所作所為有沒有越權或濫權現象，主權一族為爭權位保利益當會自圓其說，溫和者會四出游說解釋己見，激進者則在大廈內透過匿名的中字報、法團通告或借助一些為大廈提供服務的承辦商去點名批鬥抹黑對手，令大廈儼如文革風暴，怕事業主退縮、看熱鬧者煽火，壁壘分明劍拔弓張，民政事務處在旁束手無策，對社會安寧構成威脅。

「344章」條例過份相信法團管理委員會人人都能自律依足法例辦事未免太天真，沒料到金錢萬惡易使人迷失本性，利益當前而又明知法例沒約束力，稍為不夠定力是很容易令人以權謀私，以為即使耗盡大廈公帑其他業主也無權過問，因為「344章」列明大廈法團的職責是要由管理委員會去執行，即是說如果管理委員會只有一把聲音的話，大廈法團將由那把聲音操縱有權/特權就有勢（或造勢）去拉攏支持者利用選票去鞏固其勢力，有勢就有力去鎮壓或瓦解大廈內反對的零星力量（例如不惜代價地以大廈公帑長期採用法律行動去對付上土地審裁處向其興訟的業主，因為他們知道小業主的法律行動受制於資金有限不宜長久，而法庭每認為改選自可解決一切的判斷，更令其有持無恐）；在大局既定下只要有法子抓緊管理層權力不放，和控制財政狀況不外洩，實行獨裁專政或寡頭政治的人治局面，自無可能構成刑事罪招惹律政署或廉署調查（辦法多不勝數），如果管理委員會當權者與物業管理公司結成朋黨從中謀利的話，情況更是不堪，因此如何監察二者的財政往來實是當務之急。

(3) 法例賦予管理委員會過大權力

大凡法例的作用往往有其時間性，日子一久條例的時代需要便減少，「344章」法例對管理委員會當權派一族過份保護，任其以法團之名動用公帑隨意聘用法律顧問長駐大廈，和請律師告人或辯護是令業主噤言的利器之一。條例洋洋萬餘字敗筆所在是空有守則竟無罰則，土地審裁處不會嚴厲處分犯錯的管理委員會委員，多數吩咐其須依循「344章」法例辦事就算，充其量判爭拗的兩派業主重選、重選又重選，事實上重選亦是解決不了法例的漏弊，一方面是法團被當權派控制，重選仍是原班人馬加插一兩個新面孔，另方面原則不改，重選仍是重覆過去不依法的毛病。

小業主恰好相反，即使找來民政事務處官員敦請管理委員會當權派尊重香港法律召開業主大會亦可我行我素，甚且指斥民政事務員官員偏幫小業主攪破壞或干預大廈私人事務，不加理會之餘另外邀請某些政黨代表擔當大會主持藉此還於顏色，管理委員會當權派部署妥當勝算在握時方召開大會表決，或在業主大會禁止政府官員進場或中場趕走等，令其丟臉招數無所不用其極，久而久之政府部門一聽到業主對管理委員會當權派歪行的投訴即視若蛇蠍，遠而避之！香港特區政府官員在業主大會上受屈氣至此地步，可否一洒同情熱淚？政府不修改「344章」法例，除平民百姓外，誰受難？

此外，小業主一為保家二為公義向土地審裁處尋求法律裁決需自費聘請律師（或為省律師費更要用自己時間和精神親自上庭訴訟和答辯）並可能要負上輸官司時賠償的責任，而法團管理委員會可私自動用大廈公帑聘請法律顧問長駐候教，甚至不惜代價聘用多個專打這方面官司的律師上庭為其所作所為抗辯，目的是要欺壓資金緊絀敢怒而不敢言的小業主，和麻木善良怕事各家自掃門前雪的小業主，用人言可畏去達到分化小業主和孤立對手，官司越拖得長小業主越吃虧，久而久之小業主不得不認命默然啞忍承受一切，小業主真是可憐無奈的一群！但諷刺地這會是知識普及誇稱邁向新紀元追求法治的香港人活該的收場嗎？

(4) 管理委員會主席水鬼升城隍

由於政府當局（指政務司）一直沒有向市民明確解釋「344章」關於大廈的架構和管理委員會主席、司庫和秘書的職責和限制，可能連法團的管理委員會亦鮮有人肯花時間閱讀「344章」者，一般業主謀生事忙對「344章」欠缺認識且不加理會，對於所謂法團和管理委員會更是混淆不清，將管理委員會主席錯認是法團主席；中國人傳統上以為主席名銜最大，不須問教「344章」直覺以為管理委員會主席就是大廈最高權力的委員，任其決策大廈內外一切事務理所當然云云；這是中國人錯誤的主觀，凡事都認為要有馬首是瞻的領導人帶頭，可謂馮京作馬涼烏龍百出。

其實根據「344章」法團是沒有法團主席的職銜，大廈有法團而無法團主席，而管理委員會主席的真正職責亦非一般人以為大權獨握的領導人，他只是會議的召集人和主持開會程序（撮自附表2第8條款(1)(a)和10條款(1)(a)）；而主席的真正權力只是當投票時贊成票與反對票相等時，主席除普通票一票外，另有決定性一票（撮自附表2第10(3)條款和附表3第3(4)條款）；而管理委員會是無權的，其權力來自法團（撮自「344章」第IV部第29條款，原文闡明“除本條例另有規定外本條例授予法團的權力及委以的職責，須由管理委員會代表法團行使及執行”）。

最失敗的地方是各區民政事務處、及政府等部門致送大廈法團的函件向來抬頭都是寫上「XX大廈業主立案法團某某主席/先生」，令人以為主席就是大廈最高領導人，造成主席手執雞毛當令箭，令小業主蒙查查做了「水魚」，最攪笑是這個烏龍竟然與有關條例並存至今接近30載！我們認為有關當局宜公佈日後信件抬頭改用「XX大廈業主立案法團管理委員會收」最為恰當。其次，「344章」確是一部冗長和繁複的法律經典，即使是專業的法律人士亦要小心閱讀方明其所指，何妨是勞碌人生為口奔馳的普通市民呢？當局實有必要重新編製「344章」。

令人莫名其妙者更有大廈管理資源中心和民政事務總署供市民參考的一份題為「有關大廈管理簡明資料」中第3頁介紹主席的職責時，赫然竟有「除主持法團和管理委員會會議外，更是處理大廈管理事務和代表法團處理對外事務等字句」，有待大廈管理資源中心和民政事務總署向外界澄清，因為「344章」已申明大廈對外對內管理的事務是法團的職責，整個「管理委員會」執行法團的職責並行使法團的權力，但不是管理委員會主席一人包辦（撮自「344章」第IV部第14, 18和29條），請有關當局從速糾正免誤己誤人。

敦促政府修例改善大廈管理

過去數年儘管尋尋覓覓公義難求（In Pursuit of Elusive Justice），在多個政府部門我們不時遇上很多前去求助的其他大廈小業主/住戶，總算在真理道上亦有同道人，聽他們訴說各別大廈法團管理委員會主席所作所為，竟與我們所經歷過的如同一轍！令我們咸感震驚的是現時此等行為已發展至互相抄襲，交流經驗如何運用法律漏洞去巧取豪奪成就霸業，技倆變化萬端可謂『青出於藍而勝於藍』令人嘆為觀止！

例如現時一般大廈的管理委員會主席一經選出猶如土皇帝登基，因為現行法例指明大廈法團權力來自業主而非政府，自以為權傾一切，所作所為不受政府任何部門監察和沒有法例約束，例如法例容許管理委員會可不經業主

大會靈活運用不高於 HK\$10,000 的公帑，例如將大廈公帑借大廈法團名義捐贈某政黨籌款助捐公益金、慶回歸、賀國慶、既享吃喝玩樂之趣又可建立關係，而不是將錢用在有關改善大廈居住環境和大廈業主間聯誼睦鄰的公益上，這可否說是假公濟私或胡亂花費呢？

現時不少大廈小業主不滿管理委員會當權派不合理的行為，希望為保障業主本身的權利和權益而挺身參選，但多不敵當權派，令大廈管理始終不能實行「344 章」內所標榜的理想，究其原因，除前文所述有關法律漏弊和機制僵化外，主要是當權派一日未卸任，仍可憑藉其在法團的特權指揮聽話的會計公司、核數師、律師或物業管理公司任其差使，**小業主雖容易憑「344 章」衡量管理委員會當權派不合法的行為，但很難找到違法的證據；再加上外來政黨插手私人大廈的管理事務，以其專業的政治鬥爭經驗偏袒管理委員會當權派，更令大廈管理的問題複雜化和政治化**，政府當局原先既認定大廈管理問題須由業主私人解決的政策，很應該馬上飭令其速速退出所有私人大廈免擾民為重。茲列舉現時大廈管理委員會當權派玩弄權術之情況以作參考：

❶ 主席在當選後隨意擴大原定的委員人數，將一些在競選時本已落選的「自己友」加插入管理委員會內，甚至沒有職銜委員，亦獲列入授權簽發法團銀行支票的委員代表之一，而原先投票選出的主要委員（例如司庫、稽核）則其職責亦被架空；這種排除異己移花接木的政治把戲，徒令大廈管理綱紀盪然，一切非法勾當自可輕易假借「管理委員會」橡皮圖章「合法地」議決炮製。

❷ 如在業主大會上運用支持的選票通過一些與「344 章」條例原意相反的議決、法例既沒有限制委員任期，有意者更可當上一輩子甚至屆屆相承換湯不換藥。

❸ 利用「344 章」內並無規定選舉委員會議之日數，如果選舉結果不利當權派時，則在業主大會上故意拖延將選舉原定的兩輪投票腰斬使在不同日進行，再藉口會議未完不肯發佈第一輪選舉的結果，使不出席會場的業主蒙在鼓裏不知內情，待部署妥當後則在大廈內發動攻擊對手的手段（例如日日密集地欲匿名者身份貼出盡是造謠詆毀、下流粗鄙字句的大字報指名批鬥，目的是令怕事者退避和分立對方的支持者）。

❹ 在業主大會上，由於管理委員會當權派盡握所有選票，故可在授權票、出席人數、出席業權等方面下功夫。

❺ 在投票大會上的當權派一方面要求民政事務處官員尊重大廈乃屬私人地方，嘉賓出席大會僅是列席不便發言，或用護衛公司或物業管理公司沒收對方支持者的擴音機；另一方面又請來一些政黨專業政治打手在台上擔當主持以圖控制大會的程序，可否比喻作「作賊喊賊」，此舉實屬喧賓奪主，嚴重干預私人大

廈的內部管理事務和侵犯業主權益，例如：

- ① 查業主身份証，此舉是議員侵犯市民私隱權的行為。
- ② 阻止業主/委員上台發言甚或以時間有限，規定委員或對手發言時間。
- ③ 用區議會（自稱權威人士）或某政黨身份在業主大會上大發議論，教訓業主/委員，圖令阻延會議程序。無所不用其極，凡此皆是法例出現漏洞有待修補的佐證。

歸納今日香港大廈管理上的危機，除源自「344章」法例的漏弊與大廈管理架構運作鬆散欠缺監察和問責制度有關外，還有社會風氣只顧目前和講究功利主義，自然牽涉到各類服務性行業的專業操守問題，因此政府大幅修例以改善大廈管理問題的法律層面，要在平衡、制衡和教育三方面下工夫，而不是像以前《多層建築物（業主組織法團）條例，1970年》和《建築物管理條例第344章，1993年》為打擊某撮人士，這是關係整個社會民生、治安、衛生乃至公民素質涵養的嚴肅問題，否則，不單止大廈淪為「罪惡的溫床，貪污合法化」，儘管日後政府怎樣花費資源協助更多大廈成功成立業主立案法團和宣傳廉潔精神，一切努力亦屬枉然，我們不是危言聳聽，而是先天下之憂而憂，為香港未來獻點心力而矣。

設立大廈管理局

政府有需要設立一個名為大廈管理局之類的監察機構，由最少四局（政務司、律政司、廉政公署、教育統籌署）六部門（屋宇署、水務署、消防署、土地審裁處、各區民政事務處、政府新聞處）統籌制定全港大廈管理的政策：

- (1) 制定管理委員會委員守則，選出後須強制接受大廈管理資源中心有關大廈管理的培訓或講座增加管理上的知識，尤其要令其明白道德操守的戒條和罰則，日後不能推說不知法例要求，若有犯規須視其所犯的嚴重性按律處分。
- (2) 凡大廈維修（不論是自發性或在強制令下進行）一律規定須聘用新註冊制度下的建築師和承建商，並規定大廈法團管理委員會在維修前須將工程項目和涉及維修費用的標書向大廈管理局登記在冊，方便市民查閱（其間政府可向大廈法團及前來查閱的市民/業主收費彌補開支），同時規定大廈維修後有關的承建商須向各政府部門提交報告存檔案，既可作為日後業主與維修承建商解決貨不對辦之爭的根據，又可令維修承建商重視專業操守「金漆招牌」。
- (3) 針對現時一般大廈法團管理委員會當權派和物業管理公司（即”經理

人”)不依「344章」規例所言須將會計賬表公開張貼及讓業主查閱及影印一事，因大廈法團既是法人團體，政府應規定其於每年財政年度完結後一個月內將該年度所有會計賬表（尤其是資產負債表和收支平衡表）和新財政年度的收支預算表，連同註冊核數師報告（特別是流動現金和流動負債賬），呈交新成立的大廈管理局存檔案，政府既收監察之效，又方便該大廈業主隨時查閱（可效法現時**田土廳**收費辦法，宜規定省覽者須出示該大廈業主證明文件始准索閱）；同時，眾業主實為法團主人，享有知情權，政府應規定管理委員會將所有張貼出來的文件（包括每月的會計賬表如月結單和資產負債表、選定的標書連各類工程報價單、工程記錄與會議記錄等）除公開張貼在顯眼處外，尚要影印副本放入信封內送交業主（在大廈居住者可放入信箱或到管理處簽收，遷出者應用郵遞方式寄給他方符合業主權益）。

- (4) 制定一般大廈維修項目的工序標準物料測試分析（例如外牆用的水喉管、消防喉管、多層大廈用的總電線等）和各類維修費用參考目錄，由政府監督註冊的承建商或由水務署、消防署、機電工程署、屋宇署等部門聯合提供予市民參考，尤須立例規定新建築產品須經本港測試方可在大廈維修工程內。

- (5) **切實執行「344章」第VII部40A條款所賦予的權力行使監察法團的運作：**

(1a) 進入大廈任何公用部份。

(1b) 出席法團的任何大會。

(1c) 查閱與大廈有關的控制、管理和行政事宜。

(1d) 查閱根據第27(1)條備存的帳簿或帳項紀錄及其他紀錄。

(1e) 查閱法團所保存的有關文件。

- (6) 通過宣傳和教育使全港市民認識到有關大廈管理的常識。
- (7) 整肅有關大廈管理的專業水準並將之專業化，杜絕良莠不齊的歪風，規定物業管理公司須持專業執照講究專業操守，若有犯規者將按律處分，嚴重者將吊銷牌照以收高專業水準和廉潔之效。
- (8) 管理委員會須向政府**屋宇署**申報本身大廈內的僭建物和訂立拆卸的時間表；政府須立例嚴禁在私人大廈公共地方（如屋苑的走廊通道）作小販擺賣和作私人用途如擺放雜物等，因除影響衛生、消防和治安外，尚會助長貪污和吸引外來勢力的入侵後患無窮。

- (9) 編寫大廈管理守則供大廈法團管理委員會、大廈業主/住戶、物業管理公司和其他有關人士閱讀，**政策推行初期須訂立嚴刑峻法強制增強透明度和問責性，目的要令港人在未普遍認識法律的權利與義務前收立竿見影之效，稍後始配合教育宣傳祈收潛移默化之功。**
- (10) 據政府各部門共識謂現時法例之所以不能制捋大廈管理委員會當權派所作所為，是由於管理委員會委員權力來源是大廈法團而非政府，管見提議可否考慮於業主立案法團內加入「**信托法**」或「**合同法**」之類的法則，規定管理委員會委員收取象徵式報酬，使法團轄下的管理委員會委員為大廈業主服務變成一份信托契據，性質就像投資界的單位信托基金一樣，或簡單地用消費者權益的合同法去行使政府的監察權和約束權，這點懇請律政司專才多加費神。

我等身在荒野才同疥駱，豈敢班門弄斧見笑於大方之家。奈何現時大廈管理法規漏弊重重，而大廈居停乃草芥最後身家，家破則人離財散，大廈管理委員會當權派管理不依法度者居多，港府若不趕緊修例堵塞法律漏洞，舒暢政府有關部門僵化的機制，明確界定業主立案法團管理委員會各職銜委員多權分立之重要性，**飭令其他委員內部監察責任，成立獨立監察機構嚴例督促管理委員會和物業管理公司執行應有職務和責任**，大廈法團管理委員會必成「罪惡的溫床，貪污合法化」，業主除可能要花費不必要金錢外，大廈居所質素以至生命財產得不到應有的保障，長此下去，香江法治社會有法等於無法岌岌可危矣！豈敢視作兒戲，故不得不鏗而不捨，特此上書瀝忱陳情。

此致

顧君瑛(第九屆管理委員司庫)
劉影嫻(第九屆管理委員稽核)