

致：香港特別行政區特首 曾蔭權先生

有關：促請盡快修訂《建築物管理條例》

曾特首，你好！本人是粉嶺 華明邨之居民，本邨亦是《租者置其屋計劃》的第一期產品。房署當時按照計劃撥出 7 仟多萬，交于本邨業主立案法團作為大型維修基金。可惜，第一屆法團管理委員會等人對該維修基金野心勃勃，並以大量受權票令他們順利連任。（第一屆法團主席及部份委員是政黨 民建聯的黨員）

他們當順利連任為第二屆法團管理委員會後，於 2002 年中，因沒有足夠諮詢情況下，動用了二仟多萬維修基金進行多項疑點重重的工程。結果，惹來眾業主們向 政務處求助，並接納有關的建議，引用了《建築物管理條例》第 344 章附表 3 第 1 條 (2) 之指引，要求召開特別業主大會；其後因法團主席拒絕召開特別業主大會，便引發起一場歷時超過 19 個月的訴訟，所涉及的訟費達到百多萬圓！《土地審裁署案件編號分別為：257/2002 及 1094/2004》

雖然這場慘痛的訴訟是由小業主勝訴，但由於法團主席的訟費是以法團營運資金所付的，亦等同眾業主損失以百萬圓計的訴訟費；當訴訟完結時，有關的仟萬工程亦已完工，業主們同時亦再損失二仟多萬！因《建築物管理條例》庇護下，縱使當時的法團管委員會及主席下了台，亦無須承擔任何法律責任及損失；反之，業主們卻在這次事件中，雖是贏了官司，但卻輸掉 2 仟多萬圓給《建築物管理條例》！

另一方面，本邨的街坊早已不滿有關的管理公司及清潔公司的表現；可是，第四屆法團管委員會及主席已在常務會議上通過，並於日前與它們已簽署了新的合約。有關合約的金額均超過《建築物管理條例》第 20A 條指引的規定，但他們並沒有就有關的事宜召開法團業主大會進行投票議決。

由於《建築物管理條例》的大部份條文，{ 包括：監管管理當局用於供應品、貨品及服務的開支之 第 20A 條；有關工作守則的 44 (2) 條；及保障業主們要求召開會議權利的 附表 3 第 1 條 (2) 等 }，其實全都只是一個指引，並不是強制性的法例。若有任何爭議，都要小業主到土地審裁署《打官司》！

請問一句，對於《餐搵餐食餐餐清》的小業主來說，當每次面對不守法的法團管理委員會及主席時，是否都要小業主們自行拿出天文數字的金錢來《打官司》，權益才能得到保障？！

另外，粉嶺 雍盛苑的業主們早前亦遇到類似的問題，並引用 華明邨的案例及《建築物管理條例》來處理有關的法團事宜；幾經波折才能將上屆的法團管委會罷免。每當有法團管委會涉嫌不守法時，有業主向 政務處求助，他們只是建議業主到土地審裁署提出訴訟，並未有盡力為小業主爭取合理的權益！

房署在《租者置其屋》計劃推出後，它亦只成為單一的業主，同時亦成為法團管委會的當然委員。但可是，每當法團管委會及主席以不守法的行為，推出一系列有疑點的工程項目，或簽署相關的服務合約時，房署代表卻沒有提出任何意見，一直只是投《棄權票》，難道房署忘記了自己也需繳交管理費！？當維修基金耗盡後，再有維修工程推出，難道房署就無須支付《集資費》？本人質疑政務處及房署兩大部門，是否有失職之嫌？

法例 344 章雖然是漏洞百出，始終立法的原意及法例精神，都是為了監管有關的屋苑 / 大廈的管理當局，及保障小業主合理的權益而訂定；但可是空有法例，卻無政府部門執行！反觀，勞工署從前接到僱員有關的求助，也只是建議他們自行向勞資審裁署提出訴訟；現在，勞工署已由被動轉為主動，直接為僱員檢控違法的僱主，值得稱讚！

為何政務處不可效法勞工署這樣做？房署也是業主之一，為何它不主動入稟土地審裁署，控告違規的法團管委會及主席，為小業主爭取合理的權益！？

本人認為，修訂法例，加入罰則，只會令出任法團管委會委員及主席的人士，更能有清晰的方向，更有信心將屋苑 / 大廈管理得更妥善！反之，如立法寬鬆，只為求有人出任法團管委會委員，就不顧小業主的權益，這只是姑息養奸！

《租者置其屋》計劃只有 7 年保固期，而本邨的保固期亦已完結；屋苑可亦須要進行一連串的維修保養工程，恐怕有人會借機開展他們的《搵錢大計》！其他《租者置其屋》計劃的屋苑，隨著保固期的完結，相信類似華明邨的事件，相繼亦會隨之而出現，在土地審裁署的訴訟亦會相繼而大幅增加！

因此，本人在此懇請 曾特首及香港特區政府，盡快將《建築物管理條例》第 344 章修訂為有強制性的法例，並訂明，有意參選法團委員的候選人，必須向公眾申報自己的背景和相關的履歷、違例者的罰則，及由那個政府部門負責執行有關的法例及檢控，以加強保障全港各屋苑 / 大廈之小業主的合理權益！

如有任何疑問或須要更進一步的資料，可致電 \_\_\_\_\_ 或以電郵與本人聯絡。

謝謝！

華明邨居民 啓

2006 年 8 月 10 日

副本抄送：

香港特區立法會申訴部 / 申訴專員公署 民政事務局局長 何志平太平紳士  
北區政務處 / 香港房屋署署長 / 華明邨各位街坊 / 各大報章 及 傳媒