

**荃灣臨時區議會議員陳育文就民政事務委員會
1999年6月29日的特別會議所提交的意見書**

成立業主立案法團的原意是希望組織居民，從而收集意見，推行改善環境工作，並發揮互助精神，維持治安。

業主立案法團的委員，大多利用私人的時間、知識，義務為大家服務，當中不乏出錢出力、任勞任怨的人士。

不過，很多業主都忙於自己的工作，沒法抽空參與法團的工作。另外，也由於缺乏完善的監察機制，令個別法團被一些別有用心的人操控，為所欲為，例如霸用公眾地方、與管理公司勾結、與維修公司進行檯底交易，或讓法團僱用的管理員私吞公款，甚至連保養費也遭盜用，使法團成為犯罪的溫床。居民敢怒不敢言。

不論在法團內或大廈內，新舊的委員經常互相攻擊，所以本人希望能有健全的機制為業主主持公道。

由於不少業主並不關心所居住大廈的事務，因此，召開業主大會時，參與人數往往寥寥可數，這確是傷腦筋的“難題”。為了克服這個“困難”，現行法例規定業主大會的法定人數為業主人數 10%，但這個數字也有其“缺點”，比如一座大廈只有 30 戶或 50 戶，那只需 3 人或 5 人出席便已達法定人數。選舉委員時，這數名人士均可自動當選，成為合法委員。由於大多業主都不知道會議情況，使一些別有用心的人士能夠操控會議。當局到現在沒有機制進行監管，這是值得探討的，而政府也應加強宣傳法團的作用和業主應有的權益。