

1.1.

立法會 CB(2)1550/04-05(04)號文件

范偉賢 表主席  
香港特別行政區立法會

2005.2.22日

FAX 2877 9600 (共2頁)

敬啟者

有關：大廈管理條例：法例344章

本人對上述法例有唔個人意見，請轉交有關負責小組  
參考。謝。

法例#14條有關法例的權力(1)擴大至維修翻新改善裝飾等工程項目。一經業主大會通過議決即對所有業主有約束力。本人認為這對經濟能力欠佳的少數業主不公平！若大廈中大部份富有的業主以“未傷人”將大廈翻新，大增不必要的改善裝飾工程費用昂貴，貧困的業主豈非要變賣資產才可以滿足他人之慾望？則法例原本用意是以保障小業主的資產不受侵佔而變成只方便法團辦事！這實在是有違立法精神！富有業主要追求時尚，自有能力選擇新建的大廈，而較貧困的業主但求一可供居住安全的环境便足，又何須立法迫使其多費金錢做一些華而不實之事！

維修中若有小量的改善及裝飾，實屬可厚薄，但若本末倒置，以維修為名，裝飾為實，令大部份業主難以負擔，這樣做是否值得鼓勵？例如本人現居大廈 G/F大堂並非主要入口，只供部份業主往頂層停車場，原有的牆身半截為紙皮石，地台亦經毫無破損，但法團則決定改鋪云石及麻石，且指定物料價錢為每平方米為\$500（一般云石店的標價是在\$400至\$1,000/M<sup>2</sup>），這些非特別定購的貴重石料即使是5星級的酒店也未必使用到，何以竟一可在一極具普通的大廈選用？但這個決定是完全合法！別小業主也只得依從！這是否合情合理？另一項目是，大廈公用的排水管UPVC，換了不足十年（一般可用30年以上）而現在又要全部更換，這種極度浪費的行為，小業主是否又必須依從？（現有去水管全數出現任何問題！）（可帶同公証行工程師親來視察，並作一公証報告）

另一面：公契明明天台公用於頂樓業主用以頂樓業主亦有其單位上之天台部份有維修責任但條例則將天台為公用地方而條例有法權性(區區公契有改變)那公法例便生剝削地要頂樓業主讓出其專用天而其地業主亦只默默之地接受額外的天台維修責任這是平衡各方利益的做法?公契本是一種合約?毋須考慮何謂合約精神?法例何其霸道!

公契只要求維修至可供居住程度, 各小業主才有責任分擔所需費用, 但現在法例修改為不論多豪華的裝飾, 改善等工程, 全體業主也要分擔費用! 這豈非將公契的條文修改至面目全非? 壹般要修改公契, 必須大廈 100% 業主同意, 而現在法例則修改全港大廈的公契, 均須任何業主同意, 這實在是粗暴的干涉所有契約! 則合約精神何在?

民主業主之專法團原意是好的, 但因為一條"惡法"使這個法團變成"違反人權"的組織! 不適當的小業主選擇權, 或不參加的自由, 亦缺乏"退出"的權利. 一切受制於大會的議決, 並且小業主若與法團發生訴訟, 即使勝訴, 也要分擔訴訟費用. 參加這個組織, 非自願性的, 毋須自投羅網. 請各位尊貴的議員切實地想一想, 此一法例是否有違反人權之嫌? 個人根本無從尋求司法覆核以確定這問題, 但並非表示問題便不存在!

雖然一個民主的社會是建基於少數服從多數, 但必須依法行事且要合情合理, 使弱小无助的人得以保障, 否則便是一野蠻的世界而非文明的社會. (野蠻的社會也會用一呼百諾, 眾口一詞的方法統治人民, 如三反五反, 開地主的年代)

若業主之專法團的成立, 根據大廈公契, 各小業主也有承擔大廈公眾地方及設施的維修責任, 只是要達至可供居住, 使用便足. 曾有法庭判詞"維修"是字依由人, 本人是同意這個說法, 但必須達至可供居住, 設施良好, 發揮其正常功能, 而非別必須 100% 業主可接受. 因這是裝修大膽的改善裝飾, 即使不做也不會影響令人安居, 做了也不過能滿足某些人的愛好, 慾望, 即使能令大廈增值, 也只是使即時將單位變賣的業主得益, 或將單位租出可得租金高些, 但這都是商業的決定, 法例不應加以保護而使部份的小業主受害, 却負經濟的行為, 不值得推行! 有勞閣下

小市民 韓炳堯上

如有可能請親身視察所說  
是否屬實, 最好請有關工程師  
同行. 謝. (每戶 13 萬元  
是否過份?)

RE: 條例 344 章, "大廈管理條例"

請將此信 轉 予 小組 RE: 條例 344 章, "大廈管理條例" 2005.3.3 日

擇

1987年前入伙之商住樓宇, 低層商用部份應安裝洒水系統, 高層住宅部份則毋須安裝. 舊樓住宅防烟門如性能良好, 毋用更換. 新住宅樓宇的規條, (防烟門要支小時耐火性能) 所以現麗苑大廈的防烟門突無更換的必要! (絕對是如新的發揮其良好性能, 功效!)

法國濫用法例 #14(1) 只合迫使較貧困業主或退休人士因大陸居住費用 15 萬或 18 萬之遠像個電器的單位 (如順德碧桂園). 這是立法原意? 希專責小組的議員 詳給意見, 或解釋.

盲目的執行一考慮不周詳的惡法, 即使能把反對的聲音壓抑, 但並不代表天下太平! 新法過正, 是過尤不及.

公契設有"大維修" 法例並無"大維修", 但國善法例第 14(1) 任何業主大會議決通過的事, 對業主均有約束力. 所以若單獨提出的項目, 如更換全部防烟門, 更換全部排水管等均合理由, 但在"大維修"之前提下, 莫須有理由亦可獲通過. 這就是令人難以心服的! 立法之目的何在? 做事完全不分先後緩急, 只知大洒金錢! 若各項目皆有屋宇署, 消防時等明令要更換, 本人絕不會反對, 但現在只是"自作多情", 毫不体谅小業主. 試問各位尊貴的議員, 小業主也必須忍氣吞聲, 默然承受算? 當然這類事決不會發生在低下層市民所住的都市舊區, 只合在中產階級所住的樓宇出現. 這亦是另一種中產階級的悲哀! 欲以法律解決, 但不可缺獲得法律援助, 而訴訟費用, 概是以十萬之計. 這是否公平的事?

本人已年近古稀, 尚有 93 歲老親, 本應與世無爭, 但此事實在迫人太甚, 所以即使以卵擊石 (與法國對抗), 但也不惜孤注一擲! 各位尊貴的議員, 當你們修改此法例時, 可曾想過會有此後果? 本人並不懷疑各位的智慧, 不過考慮是否稍欠周詳? 正是: 你們不殺伯仁, 小業主却為各位而犧牲了! 本人並非惹氣用事, 只為反對而反對. 各獨立項目竟然不用說出任何理由, 只用"大維修"一詞, 即可包羅萬有, 不必獨立的考慮, 於是花費浩大的裝飾, 改善工程, 不論有否必要, 尤其是有否迫切性, 也一律進行. 這令小業主如何負擔?!

一種好的法律, 制度, 不應犧牲任何人的利益. 他人之期望, 今法例第 14(1) 條, 實異焉為虎作倀, 助紂為虐, 只知方便法國辦事, 而剝奪了小業主的權利, 反抗無從, 始作俑者, 何其

(RE: 諮詢 34 條, "大廈管理條例")

R2

忍心。真不關心民生的議員，不妨抽空來視察，麗苑大廈的 G/F 的走廊，候鞋大堂，確有需要改鋪云石、麻石？防相門確要全部更換？公共去水管確要全部換新？等之。雖然現已無濟于事，因工程已展開，但可作將來修改條例時实际的參考，不致於閉門造車徒增小市民不必要的麻煩。

額外的支出，絕對可以節省，但在“大維修”的前提下，又經業主大會議決通過，对所有業主均有約束力，則每戶近萬元這個所謂支出：如顧問費、設計費、監工費、律師費、等之。對維修費實質意義，只是一些老之在月的做作巧。尤其是若以真不關心維修之意義，一見有損壞立即及時進行修理，則絕對貴乎以上各項費用。每戶查萬元可以做了的小維修了！但條例對此類事情毫無指引，任由可以控制法團的人為所欲為，其往不利，小業主只能忍氣吞聲！

入別費  
(其在心以  
本份人批不  
得修量碼以  
項目!)

在伙數众多的屋邨，大廈層 10% 業主出席大會可有代表性，但在單幢大廈，戶數不足，只管理委員人數即可以超越 10% 之票數總數。尤其若其中有人持有數張投票票，則任何議題均取決於其意向。這亦是使持異見的業主考慮缺席大會的原因！所謂大局已定，只欠蓋一橡皮圖章何必嘆氣！

除上述眾人皆知開會票數法是人數，否則議決無效。此外內有了一“天條”就是議決事項必須在開會通知書中列明。其條款即使違反也無傷大雅。數年前本人與法團之訴訟即吃了大虧。

當時本人以為法團之當事人：主席、秘書、財政等，是以土地註冊處所登記為準。(一如婚姻登記)。但法庭却以“一經選出，便賦與權力！”此種漠視官方所確立之登記制度，何來法治精神！但法庭既對法團有所偏袒，小市民又何能對抗？若登記日期與選出日有所不同，則必是有人虛報，這是刑事行爲，應該舉報嗎？

內望明察。 此致  
立法會議員

市北 韓炳堯上

又:因收于物要員

FAX 48117000

2005.3.25日

### 有關條例第344章“大廈管理條例”

近日有關特首之補選，其任期應是2年(轄下)或5年公認  
 紛歧令人覺得香港確是一法治之區。大律師對條例條文的  
 解釋一絲不久。344章中對管理委員會的任期亦有莫不太  
 清晰地方。雖規定每隔一次周年業主大會即要全體改選，但  
~~是規定~~連任了少次則另規定。若各主要委員可連  
 任無限期，則改選變成了飾！若人根本無須“落車”易產生  
 “土皇帝”現象。尤其是難以查帳有石作樂。因帳目即使不  
 清，半年便已期滿完無從。而管理委員會主要負責人通常  
 任用私人(親戚朋友)負責做日常維修也難以查察。所以  
 各管理委員之任期實要有明確規定之必要。其突讓各業  
 主有管理大廈之機會亦是好事。各委員即使做一屆亦已  
 足夠。若每15個月才開一次周年大會，一屆任期亦已30個月。

另外條例亦規定期年業主大會之會議紀錄要按期限公佈。  
 但若特別業主大會之紀錄，是否也如此？以本人愚見特  
 別大會之紀錄更應如此。若非有重大且緊急事故也不  
 會召開，所以將結果儘快公佈而實施，是合理做法。  
 只可惜若有違反，如說明後果！法庭掃視法國的例  
 子實在太多了！例如：“如要講法律呀，你係請律師！”  
 “人人都俾你唔俾豈不是很着數！”……等之。總之  
 物業主與法國發生訴訟定是想找着數。一切法例，  
 公契所定，皆不能規範管理委員會之所作所為！更有  
 律師說法庭處理此類案件，不單參考344章，尚可引用數百  
 的其它法例，以及無數的判例。所以344章似乎為物業主與法  
 國關係“度身定做”，但實際上並非如此！最不公平的就是  
 一旦發生訴訟，法國要須考慮訟費之累，因為所花費者全是公帑。  
 而物業主則是個人本身。其壓力之大可想而知。若非其個人利益  
 受無理侵犯，斷不會冒此可令傾家蕩產之危險與法國對簿公  
 堂。所以當各位尊貴的議員修改法例時應以保障物業主  
 的利益為先，而非偏重於方便法國辦事。對翻新、改善裝飾等處  
 於錦上添花的工程項目，不能單憑出席會議者少數讚成即可  
 進行。應以收齊費用時方可落實，方不致怨聲載道！最終引起訴訟

現在麗苑大屋發生的，不是這個悲劇，每戶13萬，僅是個十數目？若工程項目皆是必須、急於要做的？抑或只是本人的競爭生財、麻煩的製造者？應加重罰，以儆效尤！

隨着經濟的發展，市民入息增加，香港已變成最浪費的都市，裝修之爭無日無之，不論新舊屋，一旦卸換業主，必大事裝修一翻，即使租客遷出，也不免要重新裝修，這絕不是簡單的維修，但這都是個人之喜好，或是商業的決定（他於無奈！）而公契之規定，是要顧及所有小業主，未必有此經濟欲或喜好，錦上添花之事，並不是必要，故不應於要分担責任之範圍！但法例時之納入責任範圍，不加限制，實不知所為何事？若只作維修已是不菲，尚要百上加斤，甚或捨本逐末，小題大做，則業主之裝修團便成為以公凌私，恃財欺困之組織，完全失去本意，這都因為各人太強調法國的好處而漠視其壞的一面，法國的稅力不斷膨脹，而小業主的權益則不斷萎縮，訴諸法律，無異自討苦吃，自尋煩惱，自掘墳墓。

香港是個發達城市，但實在太商業化了，而忽略文化的修養，試看新建的私人屋苑，無不以酒廊式大堂、會所、購物商場等作卖点，集吃喝玩樂居住於一起，而沒“家”的感覺，所以較舊的私人樓宇翻新，也必是云石大堂、地動不銹鋼門窗等！否則便進不上潮流，不能与时俱进，但要知道不是每个小業主的收入也可与时俱进，尤其是已退休人士，只依靠其積蓄，若條例也要強迫其隨波逐流，這是極不人道的！試看若大學之宿舍要翻新，花大筆費用於改鋪云石等，必受審計處及學生社會人士批評，所以若修改法例，反而將此類工程項目法化，對小業主有約束力，是否本末倒置？石台是非黑白？敬希詳加考慮。謝之。 此致

民政事務委員會

市民 韓炳堯上