

《2005年建築物管理(修訂)條例草案》委員會

二零零六年一月二十六日會議上提出的事項

業主之間的通訊

1. 在二零零六年一月二十六日的法案委員會會議上，委員討論立法會文件第 CB(2)2617/04-05(02)號 “二零零五年六月二十三日會議上提出的事項” 所載有關業主成立業主立案法團(法團)以及業主之間通訊的權利。有委員建議，政府應考慮訂明大廈經理人及／或現任管理委員會須有法定責任讓業主可就大廈管理方面的事宜通訊，尤其應訂明他們不得禁止業主把有關大廈管理事宜的單張／信件投進其他業主的信箱。本文件載述政府對這個問題的回應。

專業團體的意見

2. 根據在會上同意的安排，政府已徵詢與私人物業管理有關的專業團體的意見。這些團體計有香港物業管理公司協會有限公司、英國特許房屋經理學會亞太分會、香港房屋經理學會、香港地產行政學會，以及香港測量師學會(物業設施管理組)。

3. 上述的專業團體大致上對建議有所保留。他們的意見載述如下：

(a) 部分業主可能強烈反對有“垃圾郵件”投進他們的信箱。

- (b) 可能會有業主派發與大廈管理無關而且內容失實或帶有人身攻擊字句的單張／信件。因此有需要設立一個篩選／審批單張／信件的機制，但如此一來，則會衍生誰人可獲賦予此項權力的問題。
- (c) 現時，業主可自行訂立適用於自己大廈的*大廈守則*，這已可適當地處理有關業主之間通訊的事宜。
- (d) 以區議會和立法會選舉而言，選舉管理委員會也只是發出選舉活動指引。
- (e) 業主隨時都可用郵遞方式互相通訊。
- (f) 這些團體一般都認為此事最好由業主自行決定。
- (g) 這些團體同意鼓勵屬下會員提醒其僱主、物業管理公司、客戶和法團有關公平、公開選舉的重要性。香港測量師學會(物業設施管理組)表示現正就大廈管理事宜(包括選舉和業主之間的通訊)制訂工作守則，以供所有會員依循。

個案研究

4. 我們研究過 70 多宗個案，這些個案都涉及業主／現任管理委員會／大廈經理人限制業主之間／其他人與業主的通訊。其中最普遍

的限制包括：禁止把單張或呼籲信投進業主信箱¹；不得在大廈的公用部分張貼通告；不能在管理委員會或大廈經理人管控的地點集會，以及不准進行家訪。

5. 我們發現上述情況在大型屋苑較為常見。在我們研究的個案中，有關的限制安排大都是在諮詢業主委員會或管理委員會後實施的，也有部分個案是在諮詢業主會議後才作出有關的安排。

可考慮制定的法定條文

6. 委員建議於《建築物管理條例》（條例）中就業主之間的通訊訂立法定條文。我們在這方面參考了條例第 34J 條；該條訂明，公契或其他協議的某些條文屬作廢及無效。一個可考慮的修訂是在第 34J 條加入新款，訂明：

“公契或其他協議的條文的實施，並不妨礙任何建築物的業主藉着把資料投進業主信箱，而與其他業主就建築物的管理有關的事務通訊。”

7. 不過，上述條文也會引起其他問題。除了在上文第 3 段由專業團體指出的問題之外，還有另一個問題，就是個別業主是否有權拒絕接受其他業主投發的單張或信件。假如業主任意把單張／信件投進其他業主的信箱，這種通訊方式或會構成滋擾。在高等法院聆訊的一宗誹謗案(HCA 2876/2003)中，法官指出，原告人無理被告反對和管理人員實際的制止行動，仍然堅持把覆函投進被告的信箱，毫無疑問是

¹ 在某些個案，只要支付象徵式費用，便可獲准把單張／呼籲信放進業主信箱。所得的款項會撥入大廈的常用管理基金內。

不恰當的做法。而上述建議的條文雖然未至於令滋擾行為變為合法，但顯然會助長“把資料投進業主信箱”的行為。

8. 對於應否容許業主把單張／信件投進其他業主的信箱，最好是由業主自行決定。在這方面可參考區議會和立法會的選舉活動指引。選舉管理委員會在指引中表示，業主／法團(如已成立)通常可控制和管理大廈的公用部分，因此有權決定是否容許在公用部分進行競選活動。候選人如想在大廈的公用部分進行競選活動，例如把單張投進業主的信箱或張貼海報，則必須事先得到業主／法團的批准。業主／法團可全權決定是否容許這些活動進行。

9. 在考慮有關的問題時，也可參考香港郵政的通函郵寄服務。根據有關的服務，香港郵政會把郵件派到寄件人所指明的地區內的所有地址。有些收件人很抗拒收到這類郵件，認為是“垃圾郵件”。現時，業主如已成立法團，便可在業主會議上通過決議，要求香港郵政把有關的大廈從通函郵寄服務的派遞名單中刪除。有些法團已向香港郵政提出這個要求。既然法團甚至有權拒絕接收香港郵政的某類郵件，這樣究竟應否訂定條文，禁止業主通過決議限制業主把單張／信件投進其他業主的信箱，便很有商榷的餘地。如訂定這項條文，即使大多數業主都覺得這樣派發單張／信件屬於滋擾，他們也不能制止這種行為。

10. 除了考慮到業主的權利之外，在實施上述擬議條文方面還有其他實際的問題。業主可能會派發一些與大廈管理無關的單張／信件(而是否與大廈管理相關須視乎如何詮釋而定)。此外，這些單張／信件可能載有失實的資料或人身攻擊的字句。為了確保業主不會不負責

任地派發單張／信件，令其他業主受到滋擾，大廈便有需要設立某種篩選／審批的機制，但這會帶出另一個問題，就是誰人應獲授權篩選／審批擬派發的單張／信件。

11. 在設立篩選機制後，管理公司須協助把單張／信件投入業主的信箱，以確保派發的單張／信件正是經過篩選／審批的單張／信件。就擁有數千個住宅單位的大型屋苑而言，管理公司也可能需要提供協助。處理有關事務不但會令管理公司的工作量增加，而且也會引起行政方面的支出。就擬議的條文而言，管理委員會／管理公司應否獲准就派發單張／信件收取費用，實屬疑問。如管理委員會／管理公司可以收取費用，便會引起一個問題，就是何謂合理的收費。

當局的意見

12. 條例第 18(1)(c)條訂明，法團須採取一切合理必需的措施，以執行公契載明有關建築物的控制、管理、行政事宜的責任。根據公契，大廈經理人一般有責任管理大廈。良好的管理包括令大廈的業主／佔用人免受滋擾。我們認為，宣傳活動是否構成“滋擾”，應交由業主本身決定。

13. 我們認為，業主是決定如何管理大廈的最理想人選。為著本身的利益著想，業主應成立法團。法團成立後，業主便可在業主大會上就大廈守則²通過決議，以反映大多數業主的意願。業主如不滿現任管理委員會，包括該委員會所訂的大廈守則或任何禁止業主之間進行

² 由地政總署發出的《大廈公契指引》規定(指引第 13 段)，大廈經理人如獲業主委員會或法團(如已成立的話)批准，可訂立大廈守則，該等守則不可與大廈公契相抵觸。

有效通訊的限制，可根據條例附表 3 第 1(2)段，要求主席召開法團的業主大會，並可在會上決議委任管理人並解散管理委員會。假如這方法並不可行，業主也可根據條例第 31 條，向土地審裁處申請解散管理委員會和委任大廈的管理人。

徵詢意見

14. 請委員就上述事宜發表意見。

民政事務總署

二零零六年五月