

致：立法會秘書處(2005 年建築物管理)(修訂條例草案)委員會秘書

本人姓名：葛美萍(十四期甲居者有其屋頌明苑業主)

屋苑成立業主立案法團：2002 年 10 月

屋苑簽約經理人：置邦興業有限公司-頌明苑管理處

現因：我們雖則依 344 建築物管理條例循序漸進，聯絡法團管理委員會及屋苑簽約經理人及要求西貢政務署官員協助，但結果是完全無助及無奈。才反映意見如下；

I. 修訂：附表 7(2)(5b)必須包括附表 7(2)第 1 節所指的賬簿，賬項紀錄及其他紀錄的一切單據，發票，憑單，銀行存摺，銀行月結單，收據，合約及其他與業戶有利益關係的文件。

財政收支出現嚴重問題—依據附表 7(2)(5a)(5b)有權要求索取有關記錄及文件的事宜，完全沒有結果。

參照：(A).附表 7(2) 帳目的保存

(5)經理人須—

- (a) 准許業主在任何合理時間查閱帳簿或帳項紀錄及任何收支表或資產負債表；及
- (b) 在收取合理的副本費後，向任何業主提供該名業主所要求的紀錄或文件的副本。

參照：(B.)附表 6(3). 如租客代表、業主、已登記承按人或任何由業主或已登記承按人就此而以書面妥為授權的人，以書面要求法團向他提供—

- (a) 根據第 27(1)條擬備的收支表及資產負債表；或
- (b) 根據第 2 段擬備的法團的收支概算表，則司庫在收取管理委員會所釐定的合理的副本費後，須將副本提供給該人。

請參閱土地審裁處 2002/08/14 案例 LDBM Nos.18 &19.主審周兆熊法官的判果，

II. 修訂：法團管理委員會必須遵循工作守則(第 344 章)第 44(1)(b 條)，登報公開招標並貼於屋苑內各樓宇之佈告版上，在大會上公佈各合約簽約條件內容，讓業主選擇決議，尤其是與管理公司簽約。

參照：附表 7(2) 如因任何人以致根據第(1)款發出的工作守則未獲遵守，此事本身並不使該人遭受任何種類的刑事法律程序，但任何此等不遵守工作守則事情，在任何法律程序中(不論民事或刑事，包括就本條例所訂罪行而進行者)，可作為有助於確定或否定該等法律程序中所爭論的法律責任的根據。

故此,由西貢政務處專員陳炳輝,高級聯絡主任何映城到景林地區政務主任,都表示不遵守工作守則並不違法,所以我們對簽署所有的合約條文,特別是與管理公司簽的合約內容,是完全沒有公開,全被蒙在鼓裡。

連我們業主要求查閱合約,都被法團及管理公司施展拖延戰術,現在還要收不合理的所謂工作費用,直到現在都沒有落實。業主大會的作用只是通過與管理公司繼續簽約而已。

(不可以只是《指引》而已,工作守則(第 344 章)第 44(1)(b 條)必須正式立成法例。)

(如工作守則只是《指引》並不違法,那末,我們屋苑法團管理委員對工作守則程序完全是熟視無睹。)

政府如果不修訂的話,將是全港小業主最大的遺憾,並十分嚴重影響[業主權益]的大問題。

III. 增補法例: 法團管理委員會和受聘經理人(管理公司)沒有權力阻撓其他法團成員派信;上門派通告聯絡,其他業主只須正式呈交信函向現任的法團管理委員會發出知會,而知會信是不須獲法團管理委員會和受聘經理人(管理公司)批准。

參照附表： 3 條文標題： 法團會議及其程序 版本日期： 01/08/2000

2) 在不少於 5%的業主要求下,管理委員會主席須在收到要求後 14 天內,就業主所指明的事宜召開法團的業主大會。

如何取得業主與業主之間的聯絡方法,及收集這 5%的業主的簽名是大問題。總之不論派信;上門都完全被管委會和管理公司封殺。這是嚴重困擾問題,因我們被侵權。業主與業主之間的通訊渠道也應該立法。故此,祈望增補法例: 使法團管理委員會和管理公司有法例可依。

(曾正式呈交信函向現任的法團管理委員會申請批准我們將通告派給全苑業主的正規程序,但完全遭到管委會授權管理公司強行阻撓制止,更通知呼籲全體業主報警。他們迫我們購買郵票\$1.4,因全苑只有 1,750 戶,不夠郵局規定的額數,沒有得減價,但是爲了全體業主長遠的利益,我們數戶業主只好掏腰包。)

IV. 修訂: 出席業主大會的授權書,只可以代表業主授權出席,但不能代表業主作出投票的決定。

參照附表： 3 條文標題： 法團會議及其程序 版本日期： 01/08/2000

4 (1) 業主可親自出席或委任代表出席法團會議投票。

(2) 委任代表的文書,須由業主簽署;如業主乃法人團體,則須蓋上其印章。

(3) 委任代表的文書,除非在該代表擬出席投票的會議舉行前 24 小時或主席許可的較短時間內送交管理委員會秘書,否則該項委任無效。

『因任何會(立法會或區議會)選舉都沒有設定授權書,以免遭有心人士利用此漏洞取得一面倒的不平等不合理現狀。』

V. 修訂: 除第(1)節所提述的會議紀錄,須由主持會議者核證其為與其有關的業主大會會議過程的真實紀錄外,會議紀錄內容必須如實公佈參加大會出席業主單位及持授權書出席的業主單位。

(避免有企圖的主持會議者只憑業權份數的百分比率就可魚目混珠通過他們的議決)

參照附表: 3 條文標題: 法團會議及其程序 版本日期: 01/08/2000

(1) 法團每次業主大會,有關會議過程的會議紀錄,均須由管理委員會秘書保存。

(2) 第(1)節所提述的會議紀錄,須由主持會議者核證其為與其有關的業主大會會議過程的真實紀錄。

VI.修訂: (a) 如會議有決議建議根據第 30 條解散管理委員會,須為全部業主的 **10%** 的人數; (b) 如屬其他情況(不清楚是什麼情況,請主管當局詳述何種情況),須為全部業主的 10%的人數。

參照附表: 3 條文標題: 法團會議及其程序 版本日期: 01/08/2000

(1) 法團會議的法定人數一 (由 2000 年第 69 號第 24 條修訂)

(a) 如會議有決議建議根據第 30 條解散管理委員會,須為全部業主的 20%的人數;或

(b) 如屬其他情況,須為全部業主的 10%的人數。

VII .要求主管當局設立★每區投訴法團管理委員會及管理公司問題的獨立部門,有檢控違章之權。★必須同時跟進處理每區投訴法團管理委員會及管理公司問題及回覆伸訴的業主,公開其透明度。主要避免隨意啓動司法程序,浪費公帑及業主不必要的訴訟費。

VIII . 增加: 要求主管當局除現有的法團管理委員會是註冊的法人社團外,★必須增加直接由業主大會選出每年一屆之監察委員成立法人註冊的監察委員會,選出之監察委員成員不能連任下一屆,並沒有參與管委會的行政或管理職務。★該監察委員會不須獲法團管理委員會的委任。有權隨時直接查閱或索取(只限支付合理影印費用)任何帳簿、賬目、記錄或與業戶有利益關係之文件資料,並向法團業主大會定時匯報(包括張貼通告及每戶一信的權利。)

申請人: 葛美萍

副本呈送:蔡素玉立法會議員(建築物管理條例小組委員)