

立法會秘書處
(2005 年建築物管理(修訂)條例草案)委員會秘書)
香港中區花園道 3 號
花旗銀行大廈 3 樓

關於：建築物管理條例修改的意見

建築物管理條例本來出發點是好的，但因賦予業主立案法團太大的權利，又沒有有效的法例監管與刑罰，造成被不法之徒利用，使無數小業主被欺凌，破財，十分無奈，變成“惡法”，大有必要對許多“不合理”的條例重新立法修改。

我們認為最多問題出在“法團”利用“權力”亂花錢，小業主沒有反對的份，只有出錢的份，所花的錢是否用得恰當，雖有過問的“權利”但沒有過問的“權力”，因為你有“權利”過問，業主立案法團執委不理的話，又沒有有效的法例監管與刑罰，小業主只能“憤怒”。而完全沒有辦法，十分無奈。

- 開會 10%成會，51% 成大多數 這方面要加其他條件，以我們大廈為例，只有 32 戶，4 人已成會，3 人以可決定一切。如果趁其他業主外遊時開會，就容易被人操縱。51% 也一樣，如果戶數少的就不太公平。(雖然少數服從多數，但少數派是否完全沒有保障？只有任人宰割?) 對於少戶的大廈，是否應另外特別立例？
- 授權書的樣式與時間認可監票 :-

我們“法團”印的授權書上授權的空格裡預先寫上主席的名字，雖然後面有或.....的空格，這有誤導的成份，是否應該訂例？另外，交授權書的截止時間，與開箱驗票監票方面都應該要有其他條件，原本規定 24 小時前，不過主席有酌情權。如果是大型多戶的屋苑可能需時認證，而好似我們只有 32 戶的大廈來說根本是多餘，反被人利用，24 小時前截止，只有管理公司及“法團”委員(很可能只是其中一人)開箱，如果管理公司與委員會串通，就可以瞞天過海了。應該規定在開會前現場交授權書，當眾開箱點票才合理。

- **強迫翻新大廈**

維修大廈是必要的，這也是成立“法團”的主要目的，但翻新大廈內部要各戶科款而且數目不菲，還提議集體借貸來做不必要的裝修，是否也應該明確的限制，(實例：我們 32 戶，開會 27 人(其中授權 11 人，有 9 人授權給委員會及主席)，投票維修外牆 2 百多萬，大家沒反對，但委員會私自招標，單單裝修電梯大堂與樓梯，數目竟然 130 多萬，最重要的是，電梯大堂與樓梯根本沒有裝修的必要，大堂原本已是舖了大理石，只稍為維修就可以了。當時投票是 15:12，委員會一意孤行，又將電梯大堂與樓梯工程一分為二，說大堂 60 多萬一定要做，還訂下重新投票，說有 10 票以上不同意做樓梯就不做，但又盡力遊說：樓梯方面 60 多萬，如果全部一同做，工程公司有折扣 5.5% 那每戶只需額外負擔萬多元，向政府借貸分三年還每月只需多少.....，簡直是強盜一樣！本來以為可以反對不必要的內部裝修，但今天才知近

年改了例，我不明白為何條例是愈改愈糟，我們可以向誰投訴？

■ **招標的手法 標書的公開時間，招標細則**

招標細則一定要貼出來讓各業主知道，如果沒貼出來，容易造假，例如，給心目中的工程公司的細則與其他的不同，可造成假象優勢。標書開標的方法，公開給各業主的時間，都應受限制，不然，沒有認受性。（實例：我們法團是在開大會時才告訴大家情況，當場要“投票”，大家都不知細節，全靠委員口述，是否屬實天曉得，投完票隔一段時間才讓查閱，又限制查閱的時間，標書是否原裝是一疑問，就是發現問題，也已成爲定局，要翻案就更費時失事。）

■ 若“法團”委員會犯事時而隨使用公家的錢請律師，應否立例管制，（實例：有業主懷疑法團委員會而投訴“I.C.A.C.”，委員會主席被邀請調查，而主席則第一時間請律師陪同，而律師費則由公費支付，是否合理？）

■ 關於管理公司，要 51%同意及三個月書面通知才可解僱更不合理..

■ 少於 20 萬的支出不用其他業主同意，對於人多的屋苑來說，小事一件，但對只有 32 戶的我們來說，百分比的比例就很大，我認爲應該對少戶的大廈各方面有不同的規限，才不容易給人利用。

■ 法團的財政最少三個月要有財務報告張貼，或沒有支出明細，要求又不理采，不了了之，有何方法解決？

■ 法團委員會開會沒有會議錄公佈，而用很忙來推搪，如果幹不了就應請辭。不應佔一席位.. 有何方法規管？

■ 最重要的要有“監管與刑罰，”不然就成了指引，而不是條例法規了。

.....由於昨天才知今天是最后一天收集意見，寫得非常匆忙，沒有章法，請諒。很多漏洞是在執行時才發覺不合理，但已對許多無辜的小業主造成很大的困擾和傷害，懇請立法委員們，在立法時更小心謹慎，多方考慮清楚，以普羅大眾的利益爲依歸，重新立一個公正公平的法則。

小市民

郭湯玉玉

郭婉嫻

張賢範

李裕根 同上

17/6/2005

*我們會出席 25/6 上午的公開會議，向法案委員會口頭申述意見。