

香港中區
貝臣道八號
立法會大樓
立法會秘書處

(2005年建築物管理(修訂)條例草案)委員會主席及各委員:

傳真號碼: 2537 1851

電話號碼: 2869 9200

傳真及郵遞文件

主席及各委員:

荃灣運通洋樓業主立案法團主席已出任本大廈法團主席一職十年而從沒有換屆，大廈賬目到現時都含混不清，更沒有向業主報告大廈的『備用基金』的數目，在2004年10月12日的業主大會曾通過表決聘請甘志超核數師核對本大廈的一切賬目(包括過往及最近期的)，可惜法團至今已將近兩年未交出任何有關賬目或核數結果，更甚者的是，法團主席竟聲言部分發票已被大廈管理員所遺失，令小業主更加無法監察。

最近，小業主們又因要拆卸一樓簷篷一事，而需要出資以繳付龐大的工程費用，但事實上大部份業主事前根本並未收到任何關於此事的諮詢，更遑論對工程的認知，讓業主無辜地為今次事件而需要付出龐大工程費，我們曾去信屋宇署了解清拆簷篷一事，屋宇署回答是本大廈法團主席主動去信要求清拆，並不是由屋宇署勒令清拆，我們之後再去到民政事務處(荃灣分部)，查詢如何協助本大廈的小業主時，專員只為我們公式地解說條例的問題，亦無辦法提供協助。

立案法團在本年11月15日召開業主大會決議清拆工程，業主根本無法得悉及了解事情經過及沒有權利投票選用哪一間工程公司，因此，我們深受現行建築物管理條例中，因保護業主立案法團，造成以權謀私的情況所帶來的苦果，條例實在漠視一眾小業主的知情權以及剝奪這些小業主的權益，這是與法例是保障私人物業業主基本權利的原意產生矛盾。

我們曾向民政事務處求助，可惜現行法例並未給予民政事務處擁有足夠的權

力作出協助，以及就事件作出調解。有關的情況，亦只能向土地審裁處以法律訴訟程序處理，像我們這樣的小業主根本沒有能力支付高昂的訴訟費用，加上有關的訴訟時間長。我們建議有關條例修訂的同時，能設立如勞資審裁處，不需律師參與，可減少有關的費用，亦可縮短訴訟所需的時間。同時，我們希望有關的條例可以改為以業主數目計數，免卻以單位份數計算產生以上的情況。

如有疑問，歡迎聯絡，有關代表！

一群運通洋樓的苦業主

香港中區皇后大道中八號
立法會大樓
立法會秘書處

(2005年建築物管理(修訂)條例草案)委員會主席及各委員:

傳真號碼: 2537 1851

電話號碼: 2869 9200

傳真及郵遞文件

主席及各委員:

荃灣平愛大廈業權份數共有 56 份，惟業主立案法團主席單獨持有 1 至 3 樓共 24 份業權，單位現租予一所私營安老院。另外，大廈有兩條升降機槽，四十多年以來只有前門的升降機槽運作，後門的升降機槽一直空置，更沒有安裝升降機。惟 2005 年 8 月，平愛大廈業主立案法團主席逕自於業主大會通過將後門空置的公眾電梯槽改建為 1 至 3 樓的專用升降機，其他業主要求法團主席負責該升降機日後的維修及責任承擔人，但法團主席表示不願意，只提出每年付出 1 萬元作法團的行政費用，以及有關升降機的興建費，平愛大廈的業主立案法團主席已去函屋宇署要求興建升降機，現未知其進展。平愛大廈已日久失修，加建升降機對大廈牆身及樓宇造成產生負荷，可能造成外牆石屎剝落，加上禾苗街、新村街車水馬龍，更會危害市民的生命危險。

事實上，平愛大廈的業主立案法團任期已屆滿多時，但一直仍未有重選安排。現行建築物管理條例單以業權份數計算時，往往出現大業主濫用較大比例的業權，作出不合理及損害其他業主權益的決定，而這些決定又因法例的嚴重漏洞而無法被有效監察的情況。現行法例實在漠視了一眾小業主的意願以及剝奪這些小業主的權利；而舊式大廈更因法例之不公平性而導致不能有效管理，最終極有可能重蹈香港仔添喜大廈事件的覆轍。

我們曾向民政事務處求助，可惜現行法例並未給予民政事務處擁有足夠的權力作出協助，以及就事件作出調解。有關的情況，亦只能向土地審裁處以法律訴訟程序處理，像我們這樣的小業主根本沒有能力支付高昂的訴訟費用，加上有關的訴訟時間長。我們建議有關條例修訂的同時，能設立如勞資審裁處，不需律師參與，可減少有關的費用，亦可縮短訴訟所需的時間。同時，我們希望有關的條例可以改為以業主數目計數，免卻以單位份數計算產生以上的情况。

如有疑問，歡迎聯絡，有關代表

一群平愛大廈的苦業主