

(修訂本)

我們██████████在 2015-2016 期間，經歷成立法團一役，使這平靜了達 37 年之久的屋苑受到前所未有的困擾和內耗。

這亂象，皆因政府 BMO344 之條例 3 的粗疏，任由召集人和其背後一幫人，一而再，再而三利用條律 3 和 3A 而沒有任何條件約束那種可以無止境地去成立法團的行為，關鍵在於成立法團的整個過程中，條例根本沒有設定的監管機制讓業主和有公信力而又獨立的第三方去監管成立法團整個過程以保障業主權益。見下列聯結內██████████的真實個案。這反映了 BMO344 存在有王管的漏洞。

---

注意：為保障私隱，業主的名字和地址皆刪除了。

面對這荒誕行為政府竟然視而不見。要知道政府是上述問題的始作俑者，政府卻以條例沒有賦予權力為由，袖手旁觀。

以下是我對修正現行 344 成立法團的意見和訴求：

- 1) 泛從單棟式私人樓宇到大型私人屋苑，30%門欄不可一刀切全部適用。對管理有素的私人大型屋苑如██████████，要求將門欄提高至 51%。
- 2) 政府也不可強制私人屋苑成立法團，成立與否是業主自身的決定。
- 3) 為何成立法團門欄是 30%，而終止樓宇和屋苑管理服務公司則要 50%？應該相反才比較合理，即是成立法團門欄是 51%，而終止服務公司則要 30%。
- 4) 現在很多法團問題都源於授權書。
  - 4.1) 故要求將「委任代表的文書」改名為「授權書」，這可更直接讓「授權書」簽署人知道自己簽的是什麼文件。
  - 4.2) 每一受託人必須本身也是該樓宇或屋苑的業主，但不可代表多於一位業主的授權。
  - 4.3) 簽署授權書必須有獨立第三者見証的簽名。
  - 4.4) 授權書必須附上會議議決內容和議決選項供授權者揀選。
  - 4.5) 刊登授權書內的所有議決選項統計，以免受托者作不誠實行為。利用授權書投向對受託人自己有利的選項。

- 4.6) 受托是被動的行為。但我們知道召集人和背後的一班人會到處以花言巧語去獵取授權書。故要大大消除以不當行為主動去獵取授權書的可能性並規範召集人的行為。
- 4.7) Proxy form 需多加位置給委託人寫下自己在有關議題的投票意向，以確保受權人投票行為與委託人相符。
- 5) 凡有意參選法團者包括召集人，必須申報利益和公開個人履歷資料。
- 6) 應立例堵塞上述問題和規範召集人和背後關聯人的行為。
- 7) 召開成立法團大會只可處理成立與否相關事宜。法團委員選舉不可以在召開成立法團大會中一併進行，而是要另外召開選舉法團委員會大會，讓所有業主有充分時間準備，參選人必須介紹自己和公開其個人履歷和申報利益，要公開接受其他業主的質詢和辯論。
- 8) 法團委員人數不可一刀切定上限。例如 [REDACTED]，何以少人就足以代表整個大屋苑？故大型私人屋苑須按戶口比例，例如最少每一百戶一委員。
- 9) 法團主席、司庫、秘書權力過大，須要規範主席、司庫、秘書的行為並限制財務批款上限為十萬以防貪腐漏洞。
- 10) 如果成立法團大會流會，召集人必須退回所有授權書原件給業主，並發出由律師行證明召集人沒有保存任何一份授權書副本。
- 11) 目前除主席一職是業主，但司庫和秘書可以不是業主但受薪。這衍生二個問題，其一，司庫和秘書竟然可以不必是業主，這又如何符合自己人參與管理自己大廈或屋苑的 344 立例精神和原意？故要求所有委員皆是業主義務參與法團事務。其二是這兩個職位司庫和秘書是受薪的，其金額下限卻高過生果金，有人可以為五斗米折腰做 Yes man。主席一言堂，或主席和司庫和秘書蛇鼠一窩做不法勾當。所以要求所有職位須全為義務，以減低或杜絕金錢誘因犯罪。
- 12) 當召集人身份未能確認前，屋苑管理服務公司不能動用業主資源分毫去協助召集人去籌備成立業主大會。見 [REDACTED] 的例子，未合法先弄權。
- m 簡言之，要規定分兩個大會去處理成立法團和選出委員會，即召開成立法團大會和召開選舉法團委員會大會。

仇志澄, Annie Ki, Patrick Leung, Yvonne Yu

致：南區民政事務處

大廈管理小組主管

[REDACTED]

[REDACTED] :

投訴 [REDACTED] 業主立案法團籌委會以不按程序、不按規則、以誤導業主的手法獵取授權書，因此強烈要求作廢所有授權書

我們 [REDACTED] 居民協會(下簡稱居協) 及居民就早前向 貴處查詢成立業主立案法團的程序和條例事宜，又在上星期五(10月30日) 同 貴處的會面亦得到更多資訊，於此表示感謝。

現尚有若干重要細節還需 貴處澄清及協助。鑑於 [REDACTED] 業主立案法團籌委會 (下簡稱籌委會) 的大會(12月5日)迫在眉睫，有心焦業主更要求我們協助並轉交他們的投訴信<sup>1</sup>(見附頁)和反映其他業主的憂慮不安，指出 籌委會索取授權書時的行為不當及有誤導。居協本著秉持中立，重視程序公義，現在為他們的代表聯絡人向 貴處作出：

- (1) 投訴籌委會以不按程序、不按條例、誤導業主的手法獵取所有授權書
- (2) 要求 貴處作廢籌委會自成立起至 2015 年 11 月 1 日<sup>2</sup>期間的所有授權書。

根據民政事務總署 -- 大廈管理網站所載建築物管理條例(第 344) 怎樣成立業主立案法團 第三章的內容， 籌委會須按成立業主立案法團的程序，召開業主會議。其中召集人須確定，業主會議通知在業主會議日期至少 14 天前送達每一名業主、召集人宜提醒業主，須在業主會議舉行的時間至少 48 小時前，把授權書送交召集人。

### 沒有按照程序和條例

明顯地，籌委會在完全沒有按照成立業主立案法團的程序和條例，向 [REDACTED] 業主發出 (1)業主會議通知和(2)委任代表的文書(即授權書)之前，就派人數眾多身份不明的義工(包括自稱業主、非業主、非居民人士)四處在本屋苑範圍以獵取(predatory)方式去游說其他業主簽署授權書。

投訴的獵取方式明顯不見於須按的成立業主立案法團的程序， 而且有違本屋苑管理服務處(即 [REDACTED]) 行之有年收取授權書的慣例。更有違利益衝突原則。貴處會否認同這做法？

### 獵取授權書過程

1

未經這四封的業主同意，這四封信不可以洩露給任何第三者。

2 一頁業主會議通知(日期：2015 年 10 月 27 日)和一頁委任代表的文書是相隔 5 或 6 日(2015 年 10 月 30 日或 11 月 1 日)才出現在業主信箱內，但以正式收到為準(即是 2015 年 11 月 1 日)。

當籌委會義工游說業主時，除了提供授權書之外，並沒有提供成立法團的相關整套資料(例如沒有說明授權詳情包括選舉主席及委員事宜、說明為何在大維修招標之際那麼急於成立法團?)給每位業主。

當籌委會義工成功游說業主簽授權書時，業主只填上自己地址、姓名，其他空白欄位留空和不適用者原封不刪除，然後簽名。當時籌委會義工：

- 1) 沒有告訴業主代表人姓名(第一受委託人人名)、替代代表姓名(第二受委託人人名)；
- 2) 跟業主之間又沒有口頭協意容許由當時收取授權書的義工幫業主填上其他留空的地方；
- 3) 也沒有提出徵求業主同意與否的問題；
- 4) 沒有印一份授權書副本給業主備案。

籌委會義工是在這種情況下獵取授權書。

投訴基本反映籌委會義工的游說過程充滿誤導、資訊片面、說以謠言、兒戲馬虎、只用口講不留紀錄。詳情見業主的投訴信。如此漏洞多多的程序，受害的最終是業主，貴處大力鼓勵成立法團之餘，遇上業主問題時總不能置身事外，只為方便行政。貴處大致不會提倡議這種做法吧？

#### 誰監督籌委會按照程序成立業主立案法團？

十八區每區每年有一億元撥款可用於當區工程或服務，選舉區議員有嚴謹的程序包括選民登記和監督選舉過程，何以每年涉及近億元管理費的大型屋苑成立法團的程序，不但可以任由籌委會不按程序獵取授權書，而且又沒有民政事務總署或公正機構監督成立整個過程？

為求公正持平，本屋苑管理服務處的職員是不容許替居民投票，這引伸一個問題 -- 當籌委會很大機會會透過所有義工替其他業主投票時，這明顯有利益衝突、包攬投票權和影響成立法團過程，政府如何處理？貴處總不會鼓勵這種做法吧？

簡言之，籌委會以不按程序、不按條例、不按慣例、誤導業主的言行獵取授權書。

- 1) 請 貴處告訴業主在上述真實情況下，收集的授權書還合理、有效嗎？
- 2) 繼續讓籌委會處理已失效的授權書是符合程序、符合條例、符合授權法嗎？
- 3) 這樣誤導業主的行為，合程序、合條例、合法的嗎？
- 4) 政府對上述這種行為能視而不見、聽而不聞、置身事外而不向業主伸出援手確保整個成立法團過程按公開程序條例進行嗎？
- 5) 如果 貴處不處理上述問題，請問業主 如何信賴由政府倡議，南區民政事務處協助的籌委會能在公平、公正、公開的基本原則下成立法團？

故此，為保障業主的利益，居協支持業主：

- 1) 投訴籌委會以不按程序、不按條例、誤導業主的手法獵取所有授權書；

- 2) 要求 貴處作廢籌委會自成立起至 2015 年 11 月 1 日期間以不按程序、不按條、誤導業主的手法獵取的所有授權書；
- 3) 要求 貴處報警徹查是否有欺騙行為；
- 4) 跟進調查籌委會不當行為是否構成犯程序、犯條例、誤導；
- 5) 要求民政事務總署或公正機構監督成立法團整個過程；
- 6) 要求提供居民完整的成立業主立案法團的立法原意、目前有何法律漏洞、成立法團前業主必須要處理的哪些重要問題 (critical issues checklist)、用不法手段的個案分析。
- 7) 要求公契疑問及法律風險未得到明確答案前，貴處勸喻籌委會 取消或延遲 12 月 5 日 的大會。

因為我們部分業主已反映上述情況，又有鑑於物業管理條例 344 尚在修訂途中，故要求 貴處特事特辦，對於授權，參選委員資料欠奉下成立法團種種漏洞，尤以 [REDACTED] 之大及其特殊公契問題，務必仔細從速解決我們以上問題。

考慮到業主大會將於 4 星期後開 (即 12 月 5 日)，請 貴處盡快處理以上的問題及下星期三或前回覆我們。

[REDACTED] 居民協會

2015 年 11 月 5 日

[REDACTED] 居民協會聯絡方法:

電郵: [REDACTED]

地址: [REDACTED]

電話: [REDACTED]

副本抄送:

申訴專員公署 -- [REDACTED]

民政事務總署署長 - [REDACTED]

香港各傳媒 - 沒有附頁

南區民政事務署

大廈管理小組主管

[REDACTED]

[REDACTED]

委托事宜

[REDACTED]居民協會接受四位 [REDACTED] 業主: XXX 女士, XXX 先生, XXX 先生和 XXX 先生委托為是次投訴事宜擔任聯絡人並即時生效。

特此通告。

[REDACTED]居民協會

執行委員會

本人 XXX，是住在第 X 座的一位 [REDACTED]。於本年 10 月 25 日大概下午 3:00，在 [REDACTED] 巴士總站，被一些人士勸籲簽名授權書支持在 12 月 5 日成立業主立案法團。因為之前我在大廈大堂看過議程，所以我再三追問除了授權成立法團外，此授權書會不會投票其他議程，他們都說只是成立法團，我覺得他們是明目張胆講大話。我亦發覺授權書沒有附上當日的議程，我亦無須填上授委託人的姓名。我覺得很不妥當所以沒有簽署。我覺得這樣簽署授權書是誤導業主，故提出投訴。

投訴 ██████████ 業主立案法團籌委會誤導業主簽署《建築物管理條例》(第 344 章)就業主法團會議委任代表的文書

投訴人姓名	:	XXX
居住地點	:	██████████ 第 X 座 X 樓 X 室
事發日期	:	約於 2015 年 9 月下旬至 10 月上旬一個晚上(確實日期已不能記憶)
事發經過	:	本人每晚與太太習慣晚飯後於 ██████████ 散步，當步行至第 12 座時遭佩戴著「義工」証件的一男一女詢問是否是業主。他們要求本人支持成立業主立案法團，並一再游說簽署就業主會議委任代表的文書(他們沒有向我提及可出席 2015 年 12 月 5 日召開的業主會議並自行投票)。本人向他們詢問業主立案法團的權責時，他們說法團只會擔當監察角色，並強調不會插手管理財務。
當時感覺	:	本人當知道 ██████████ 有人意圖籌組成立業主立案法團時已向友好查詢成立業主立案法團的利弊，並曾閱覽由民政事務總署編撰的《建築物管理條例》(第 344 章)指南及《建築物管理條例》(第 344 章)怎樣成立業主立案法團兩書，對業主立案法團的權責有粗畧了解。本人感覺他們是意圖誤導本人簽署就業主會議委任代表的文書，因此我即時拒絕。
事後感想及期盼	:	上述事件只是冰山一角，從其他業主口中得知此等義工曾以下列不當理據：如可以推翻於 2015 年 9 月 28 日舉行的 ██████████ 業主大會會議進行全面維修決定、替業主申請大廈維修補助津貼(並沒有說明有資產限制) 等等向他們游說簽署就業主會議委任代表的文書。  本人深信有不少業主受到他們的誤導，深切希望 貴署正視問題，糾正錯誤。



## COMPLAINT REPORT FOR THE RELEVANT GOVERNMENT BODY

Soliciting for putting in a proxy for the incorporation of IO for [REDACTED]

Date: 2015 October 15<sup>th</sup> 09:30 am [REDACTED]

I am a resident of [REDACTED] and have been approached by [REDACTED] who says he is the convener for setting up an IO for [REDACTED]. He mentions all the pros of such setting up and does not say anything about the cons. When I say that there may be issues unresolved and we should be rid of any doubts we have in mind before rushing into the incorporation of an IO, he repeats many times that if we do not take this window of opportunity, ie, [REDACTED] now having the Government mandatory renovation works, we may not be able to do this in the future.

When he knows that I will be away on December 5<sup>th</sup>, he repeatedly asks for my telephone number to arrange a proxy to be made. I say I can call him if necessary as his telephone number is on the Notice Board.

I think the whole conversation is suspect, especially for the following:

way of persuading some body to make a decision in a short time;  
inappropriate using of the mandatory Government works as a reason of urgency;  
there is no elaboration of the content of proxy, especially that once the proxy is signed, the IO Committee members will be immediately elected at the same meeting if IO is being approved.

I think there are shortcomings in the present BMO which I understand is now undergoing an amendment process (deadline for proposed changes end of Feb 2015)

Given that [REDACTED] is a big complex [REDACTED], and owners hardly know each other, how can the Government ensure us of an effective IO?

The upcoming DC election reminds us that even DCs with very little money budgets are elected without proxy arrangement, and names and profiles of the contestants are known nearly 2 months before the actual election. How can an IO:

with our huge annual budget of nearly 100M be formed with this flimsy PROXY system, and;  
with Committee members (no list of contestants as at now) elected at the same meeting when the incorporation is only being approved?

I hope that an appropriate Government Department will go deeper into the matter and advise us helpless owners. **Is this department Home Affairs Department, or some other Departments?**

XXX (of [REDACTED] Block X)

November 2<sup>nd</sup>, 2015

SPECIAL NOTE: To protect privacy, above four residents' names and addresses are crossed out.

致: ██████████居民協會

十月初的一個下午，本人於██████████的路上，遇見數人，其中一名男子邀請我簽署成立業主立案法團授權書，說可避免 12 月 5 號因事未能出席大會，而失去投票權。

本着成立業主立案法團，能給業主權力管理自己屋苑內事務，便於表格內簽署，但是:

- 1) 當時對方沒有提及代表人姓名(第一受委託人人名)、替代代表姓名(第二受委託人人名)
- 2) 我沒有口頭承諾對方可在空白處填上資料,
- 3) 當我只填上自己個人資料後，對方在沒有提供任何相關資料下，便收下我的簽署表格。

及後，與其他街坊談及，似乎有人急於成立業主立案法團，在未有詳細講解便要求簽署授權書，或另有所圖。回想當時對方並沒有提及任何細節，包括議程、提案和人選等，對當時情況更覺可疑。

再者，他亦沒有提及 '延後會議' 這一選項，這有欺騙之嫌，讓他們可繼續代表我們，而不再需要得到授權。

因此，希望██████████居民協會能提供意見，以便我能取回授權書，免得被利用作其他用途，及作出投訴，免得這誤導業主而獲取授權書的手法，繼續影響其他業主。

XXX

X座X室業主

南區民政事務處

香港香港仔  
香港仔海傍道三號  
逸港居地下及一字樓

電話：2814 5750  
傳真：2873 5261



SOUTHERN DISTRICT OFFICE

G/F. & 1/F., Ocean Court,  
3 Aberdeen Praya Road,  
Aberdeen, Hong Kong.

Tel: 2814 5750  
Fax: 2873 5261

本函檔號：(84) in HAD S BM/20-60/C/3(Pt.III)

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]居民協會主席  
[REDACTED]

主席：

有關：投訴 [REDACTED] 業主立案法團籌委會以不按程序、  
不按規則、以誤導業主的手法獵取授權書，因此強烈要求作廢所有授權書

繼本處於 2015 年 11 月 10 日給你的簡覆，本處現詳細回覆如下：-

貴會在本年 11 月 6 日的信中表示，[REDACTED] 業主立案法團籌委會(下稱「籌委會」)沒有按程序及條例規定，為成立業主立案法團(下稱「法團」)的業主會議收取委任代表文書(授權書)。根據《建築物管理條例》(下稱「條例」)第 3(9)及(10)條規定，業主可親自或委派代表出席會議及投票，而業主發出委任代表的文書須符合附表 1A 表格 1 所列的法定格式，方為有效的文書。會議召集人可將委任代表的文書連同會議通知一併發給業主，或存放於建築物的管理處讓業主索取。不過，業主不一定要使用會議召集人提供的委任代表的文書，只要業主提交的委任代表的文書是符合《條例》附表 1A 表格 1 所列的法定格式，會議召集人不能純粹因為該文書並非由召集人提供而拒絕接受。此外，《條例》沒有規定業主必須在收到會議通知後才可發出委任代表的文書，業主只要在業主會議舉行時間至少 48 小時前把該文書送交會議召集人，就不會導致該文書無效。

由於獲業主委任代其出席會議和投票的代表，就有關會議而言，會被視為出席會議的業主，並對在會議上投票的事項，包括議決成立法團及委出法團管委會，有最終的決定權，因此業主在委任代表時必須謹慎行事，委任他信任的人為代表。另業主應在委任代表的文書上填上所有規定的資料，

否則該文書可能會視作無效。如有需要，業主可在遞交委任代表的文書前，自行影印該文書，以作存檔。業主如發覺被誤導簽署委任代表的文書，他可在會前向會議召集人提出取消已遞交的委任代表文書，或親自出席會議。

關於貴會要求本處將所有自籌委會成立起至 2015 年 11 月 1 日期間所收取的委任代表的文書作廢，以及監督成立法團整個過程，本處必須重申，《條例》沒有賦予本處職員有權核實及處理這些委任代表的文書，以及就業主爭議的事項作出裁決，而《條例》第 3(10)條已就會議召集人處理委任代表的文書的程序，訂立明確規定。

民政事務總署(下稱「民政總署」)未有備存關於成立法團的糾紛個案詳情。根據我們的經驗，業主間的爭拗每每源於對《條例》有不同的理解和對一些細節安排持不同的意見。由於法團是根據《條例》註冊成立的大廈管理法人組織，並由業主組成，具有獨立的法人地位及權力，因此成立法團的過程須由業主監察。本處建議，業主可就籌組成立法團業主會議的安排，包括收取委任代表的文書及業主會議日期等事宜，直接向會議召集人提出。還有，業主亦可自行或透過本處推出的「大廈管理免費法律諮詢服務」，就收取委任代表的文書、公契的疑問及成立法團的法律風險等事宜尋求法律意見。現夾附「大廈管理免費法律諮詢服務」的申請表格及注意事項，以供參考。

管理私人大廈是業主應有的責任。民政總署制定《條例》，旨在為法團的成立和運作提供法律綱領。業主可根據《條例》召開業主會議，委出管理委員會(下稱「管委會」)及成立法團，更妥善管理大廈。民政總署人員會就成立法團及委出管委會的程序，向業主提供意見及協助，例如出席成立法團的簡介會及向業主會議召集人發出「豁免業權查冊收費證明書」，以便他向土地註冊處免費索取業主紀錄，召開會議籌組法團。就成立法團的詳情及注意事項，民政總署已設立大廈管理的專門網頁([www.buildingmgt.gov.hk](http://www.buildingmgt.gov.hk))及編印《怎樣成立業主立案法團》小冊子，介紹成立法團的程序，並擬備相關文件的範文，以供業主在成立法團時作參考之用。

為了使《條例》繼續與時並進，回應公眾的關注，民政事務局局長於二零一一年一月委任了由相關專業界別及對物業管理有豐富認識的人士組成的「建築物管理條例檢討委員會」(檢討委員會)，負責檢視各種常見的大廈管理問題，研究如何藉修訂《條例》解決或紓減有關問題，並就如何落實建議，以加強法團運作和保障業主的權益，向政府提供建議。有關檢討委

員會的觀察及建議詳情，業主可參閱《建築物管理條例》檢討委員會中期報告及《建築物管理條例》檢討諮詢文件，有關文件亦可於網上下載（網址：<http://www.buildingmgmt.gov.hk>）。

本處已將有關收取委任代表文書的四宗投訴轉介香港警務處跟進，並會盡快將跟進結果通知投訴人。此外，本處亦會就成立法團的程序，繼續向業主提供意見。如有查詢，請你致電 [REDACTED] 與本處聯絡主任 [REDACTED] 聯絡。

南區民政事務專員  
(鍾嘉茵 代行)



2015年11月30日



HOME AFFAIRS DEPARTMENT  
民政事務總署

For Official Use Only 請勿填寫此欄

Application No. : FLA	-20
Preliminary Appointment Details	
Date : _____	
	DD MM YYYY
Time :	<input type="checkbox"/> 6:30pm – 7:15pm
	<input type="checkbox"/> 7:30pm – 8:15pm
Venue :	<input type="checkbox"/> WC <input type="checkbox"/> YTM

大廈管理免費法律諮詢服務申請表

FREE LEGAL ADVICE SERVICE ON BUILDING MANAGEMENT – APPLICATION FORM

Notes 註:

Applicants please read the information contained in pages 2 to pages 5 before filling in the application form. Please return the completed application form together with necessary documents as stated on point 2 of page 4 to respective District Office.

申請人在填寫申請表時，請先參閱第二至第五頁的資料，請把填妥的申請表連同列於第三頁第二項內的所需文件交回所屬地區的民政事務處。

**PART A A 部份**

Name (Name in Chinese) (Name in English)  
申請人姓名： \_\_\_\_\_ (中文) \_\_\_\_\_ (英文)

HKID No. (Alphabetic prefix and first 3 numerical digits, e.g. A123) Tel  
香港身分證號碼： \_\_\_\_\_ (英文字母及首 3 個數目字，例：A123) 電話： \_\_\_\_\_

Address  
地址： \_\_\_\_\_

Name and address of Building  
大廈名稱及地址： \_\_\_\_\_

Building Organization 大廈組織：

- |   |   |  |
|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> Owners' Corporation<br>業主立案法團  | <input type="checkbox"/> Owners' Committee<br>業主委員會 | <input type="checkbox"/> Mutual Aid Committee<br>互助委員會 |
| <input type="checkbox"/> Member of Management Committee/<br>Executive Committee<br>管理委員會/執行委員會成員 _____<br>(請註明職位) | <input type="checkbox"/> Owner<br>業主                | <input type="checkbox"/> Tenant/Occupier<br>租客/佔用人     |

Signed Date  
申請人簽署： \_\_\_\_\_ 日期： \_\_\_\_\_

**PART B B 部份**

擬會見之場地及時間 Intended Venue and Time:

- 香港灣仔軒尼詩道 130 號修頓中心 31 樓會議室  
Meeting Room, 31/F., Southorn Centre, 130 Hennessy Road, Wan Chai, Hong Kong
 

<input type="checkbox"/> 星期一 Monday	<input type="checkbox"/> 星期四 Thursday
<input type="checkbox"/> 第一節：下午 6 時 30 分至 7 時 15 分 1 <sup>st</sup> session : 6:30pm – 7:15pm	<input type="checkbox"/> 第二節：下午 7 時 30 分至 8 時 15 分 2 <sup>nd</sup> session : 7:30pm – 8:15pm
- 九龍大角咀福全街 6 號市建一站通資源中心會議室  
Meeting Room, Urban Renewal Resource Centre, 6 Fuk Tsun Street, Tai Kok Tsui, Kowloon
 

<input type="checkbox"/> 星期二 Tuesday	<input type="checkbox"/> 星期五 Friday
<input type="checkbox"/> 第一節：下午 6 時 30 分至 7 時 15 分 1 <sup>st</sup> session : 6:30pm – 7:15pm	<input type="checkbox"/> 第二節：下午 7 時 30 分至 8 時 15 分 2 <sup>nd</sup> session : 7:30pm – 8:15pm

## Statement of Purpose

### Purpose of Collection

1. The personal data provided by means of this form will be used by the Home Affairs Department for the purpose of:  
"Processing the application for and providing the Free Legal Advice Service on Building Management."

### Classes of Transferees

2. The personal data you provide by means of this form may be disclosed to the solicitor volunteer, Government branches, departments and other relevant persons and bodies for the purposes mentioned in paragraph 1 above.

### Access to Personal Data

3. You have a right of access and correction with respect to your personal data as provided for in sections 18 and 22 and principal 6 of Schedule 1 of the Personal Data (Privacy) Ordinance. Your right of access includes the right to obtain a copy of your personal data provided by this form.

### Enquiries

4. Enquiries concerning the personal data collected by means of this form, including the making of access and corrections, should be addressed to

Chief Liaison Officer (Building Management)  
Division IV, Home Affairs Department  
31/F, Southorn Centre  
130 Hennessy Road, Wan Chai, Hong Kong  
(Tel.: 2835 2528) (Fax: 2147 0984)

## 目的說明

### 收集目的

1. 對於這份表格所提供的個人資料，民政事務總署會用作以下目的：  
【處理大廈管理免費法律諮詢服務之申請及提供該服務。】

### 資料轉移對象類別

2. 你在這份表格所提供的個人資料，可能會為上文第 1 段所述目的而向義務律師、政府各科、部門、以及其他有關人士和團體披露。

### 查閱個人資料

3. 根據《個人資料 (私隱) 條例》第 18 及 22 條，以及附表 1 第 6 原則的規定，你有權查閱及改正你的個人資料。你查閱資料的權利，包括有權索取你在這份表格所提供的個人資料的副本。

### 查詢

4. 如對這份表格所收集的個人資料有任何查詢，包括查閱及改正資料，可與本署職員聯絡：

香港灣仔軒尼詩道 130 號修頓中心 31 樓  
民政事務總署 第四科  
總聯絡主任(大廈管理)  
(電話: 2835 2528) (傳真: 2147 0984)

**注意事項：**

1. 每名申請人只可接受大廈管理免費法律諮詢服務一次，會面時間不多於 45 分鐘。
2. 申請人須把填妥的申請表格，連同另紙書寫的個案背景和諮詢事項以及相關文件的副本(如大廈公契、管理合約等)於辦公時間內交回有關大廈所屬地區的民政事務處。如就遞交填妥的申請表格及相關文件有任何查詢，請聯絡各區民政事務處的地區大廈管理聯絡小組：

港島		
中西區	堅尼地城石山街 12 號堅尼地城社區綜合大樓 11 樓	2119 5010
東區	西灣河太安街 29 號東區法院大樓 11 樓	2886 6569
南區	香港仔海傍道 3 號逸港居 1 字樓	2814 5763
灣仔	灣仔軒尼詩道 130 號修頓中心 21 樓 2104 室	2835 1999

九龍		
九龍城	紅磡庇利街 42 號九龍城政府合署 7 樓	2621 3406
觀塘	觀塘觀塘道 392 號創紀之城 6 期 21 樓	2171 7465
深水埗	深水埗長沙灣道 303 號長沙灣政府合署 4 字樓	2150 8175
黃大仙	黃大仙龍翔道 138 號龍翔辦公大樓 6 樓	2324 1871
油尖旺	旺角聯運街 30 號旺角政府合署 1 樓	2399 2155

新界東		
北區	粉嶺璧峰路 3 號北區政府合署 3 樓	2675 1719
西貢	將軍澳坑口培成路 38 號西貢將軍澳政府綜合大樓 6 樓	3740 5351
沙田	沙田上禾輦路 1 號沙田政府合署 4 樓	2158 5388
大埔	大埔汀角路 1 號大埔政府合署 2 樓	2654 1262

新界西		
離島	中環統一碼頭道 38 號海港政府大樓 20 樓	2852 4318
葵青	葵涌興芳路 166-174 號葵興政府合署 5 樓	2494 4543
荃灣	荃灣青山公路荃灣段 174-208 號荃灣多層停車場大廈 1 樓	3515 5654
屯門	屯門屯喜路 1 號屯門政府合署 2 樓	2451 3466
元朗	元朗青山道 269 號元朗民政事務處大廈 4 樓	2470 1125

3. 如申請人遞交的資料及文件不足，民政事務總署將不能為申請人安排會見義務律師。

4. 會見義務律師的時間及地點如下：

地區	會見場地地址	預約會面時間
灣仔	灣仔軒尼詩道 130 號 修頓中心 31 樓會議室	逢星期一及星期四 (公眾假期除外) (第一節：下午 6 時 30 分至 7 時 15 分) (第二節：下午 7 時 30 分至 8 時 15 分)
油尖旺	九龍大角咀福全街 6 號 市建一站通資源中心 會議室	逢星期二及星期五 (公眾假期除外) (第一節：下午 6 時 30 分至 7 時 15 分) (第二節：下午 7 時 30 分至 8 時 15 分)

5. 本署將以書面通知成功之申請人會面的日期、時間及地點。
6. 當值的義務律師通常於會面時向申請人提供口頭意見。惟義務律師有權拒絕提供任何服務或給予任何意見，而無須提供任何理由或解釋。



7. 申請人最多可連同 3 人與義務律師會面。
8. 申請人同意並明白民政事務總署在任何情況下也不須向申請人或其他人士承擔任何有關大廈管理免費法律諮詢服務之法律責任或任何在提供有關服務時給予之建議或意見之法律責任。

**Points to note:**

1. Each applicant can receive the Free Legal Advice Service on Building Management once and the duration of the interview would not be more than 45 minutes.
2. The applicant should complete and return the application form together with background information of the case and questions to ask on separate sheet as well as copies of the relevant documents (e.g., Copy of Deed of Mutual Covenants, management agreement, etc) during office hours to respective District Office of the concerned building. For enquiries on returning the completed application form, please contact District Building Management Liaison Teams of respective District Offices :

HONG KONG ISLAND		
Central & Western	11/F., Kennedy Town Community Complex, 12 Rockhill Street, Kennedy Town	2119 5010
Eastern	11/F., Eastern Law Courts Building, 29 Tai On Street, Sai Wan Ho	2886 6569
Southern	1/F., Ocean Court, 3 Aberdeen Praya Road, Aberdeen	2814 5763
Wan Chai	Room 2104, 21/F., Southorn Centre, 130 Hennessy Road, Wan Chai	2835 1999

KOWLOON		
Kowloon City	7/F., Kowloon City Government Offices, 42 Bailey Street, Hung Hom	2621 3406
Kwun Tong	21/F., Millennium City 6, 392 Kwun Tong Road, Kwun Tong	2171 7465
Sham Shui Po	4/F., Cheung Sha Wan Government Offices, 303 Cheung Sha Wan Road, Sham Shui Po	2150 8175
Wong Tai Sin	6/F., Lung Cheung Office Block, 138 Lung Cheung Road, Wong Tai Sin	2324 1871
Yau Tsim Mong	1/F., Mong Kok Government Offices, 30 Luen Wan Street, Mong Kok	2399 2155

NEW TERRITORIES EAST		
North	3/F., North District Government Offices, 3 Pik Fung Road, Fanling	2675 1719
Sai Kung	6/F., Sai Kung Tseung Kwan O Government Complex, 38 Pui Shing Road, Hang Hau, Tseung Kwan O	3740 5351
Sha Tin	4/F., Sha Tin Government Offices, 1 Sheung Wo Che Road, Sha Tin	2158 5388
Tai Po	2/F., Tai Po Government Offices Building, 1 Ting Kok Road, Tai Po	2654 1262

NEW TERRITORIES WEST		
Islands	20/F., Harbour Building, 38 Pier Road, Central	2852 4318
Kwai Tsing	5/F., Kwai Hing Government Offices Building, 166 – 174 Hing Fong Road, Kwai Chung	2494 4543
Tsuen Wan	1/F., Tsuen Wan Multi-Storey Carpark Building, 174 – 208 Castle Peak Road, Tsuen Wan	3515 5654
Tuen Mun	2/F., Tuen Mun Government Offices, 1 Tuen HI Road, Tuen Mun	2451 3466
Yuen Long	4/F., Yuen Long District Office Building, 269 Castle Peak Road, Yuen Long	2470 1125

3. Should applicant fail to provide the requisite information and supporting documents, the Home Affairs Department would not be able to arrange for the appointment.
4. The time and venue for meeting with the solicitor volunteer are as follows :

District	Address	Time slots for appointment
Wan Chai	Meeting Room, 31/F., Southorn Centre, 130 Hennessy Road, Wan Chai	Monday and Thursday (except public holiday) (1 <sup>st</sup> session : 6:30pm – 7:15pm) (2 <sup>nd</sup> session : 7:30pm – 8:15pm)
Yau Tsim Mong	Meeting Room, Urban Renewal Resource Centre, 6 Fuk Tsun Street, Tai Kok Tsui, Kowloon	Tuesday and Friday (except public holiday) (1 <sup>st</sup> session : 6:30pm – 7:15pm) (2 <sup>nd</sup> session : 7:30pm – 8:15pm)

5. The successful applicant will be informed of the date, time and place of appointment in writing.
6. The solicitor volunteer will normally give verbal advice to the applicant at the interview. However, the solicitor volunteer may refuse to provide any service or render any advice without providing any reason or explanation.
7. The applicant can nominate no more than 3 persons to attend the interview with him/her.
8. The applicant agrees and understands that under no circumstances should the Home Affairs Department be liable to the applicant or any other person in respect of the Free Legal Advice Service on Building Management or any advice or opinion given pursuant to the said service.

致：申訴專員公署  
抄送：民政事務總署署長

題：投訴南區民政事務處大廈管理小組包括 [REDACTED] 失職

上月6號(2015年11月6日)我們親身交給南區民政事務處大廈管理小組 [REDACTED] 一封投訴信(見附件一)。

由於 [REDACTED] 成立立法團事關重大且事出突然，並於12月5日要召開成立立法團大會，故我們要求南區民政事務處盡快在11月11日回應我們的要求和提供協助。

可是南區民政事務處拖遲了三個多星期至11月30日才回覆我們。更失望的是該覆函(見附件二)要麼不回答、要麼以《條例》沒有賦予權力為由迴避我們的關鍵問題和要求 -

1. 籌委會沒有按照程序和條例和慣例就自行去獵取授權書；
2. 要求提供居民完整的成立業主立案法團的立法原意、目前有何法律漏洞；
3. 要求作廢所有偏離正途收集的授權書；
4. 要求民政事務總署或公正機構監督成立立法團整個過程。

南區民政事務處只鼓勵或推銷成立立法團，遇到問題則不置可否或以《條例》沒有賦予權力為由置身事外迴避難題。

期間南區民政事務處也沒有提供任何實質協助、建議、解決方案，令到獵取授權書的問題持續，任由事態發展便利籌委會繼續獵取無法核對的授權書包括有業主在沒有簽署授權書的情況下而收到籌委會發出的收據。警察罪案調查科(俗稱CID)已跟進有關本屋苑收取成立業主立案法團授權書事宜。

在如此多問題下，籌委會最終在大會投票當日(12月5日)，刊登出967份(約佔25%的業權份數)未經任何公正機構核實的授權書。大會原定下午3時正式舉行，雖然早已達到法定人數10%卻在沒有公佈因由的情況下推遲開會約二小時之久，而南區民政事務處代表則任由大會延遲；雖然南區民政事務處 [REDACTED] 知道有業主投訴授權書存在不當的問題，但是在成立立法團議案被否決後，仍然建議籌委會利用3A條例去再次啟動成立立法團，此舉罔顧業主的投訴。

若3A條例是南區民政事務處鼓勵成立立法團的途徑，那成立立法團所需30%業主同意的法理基礎就形同虛設。南區民政事務處代表在沒有向與會者交代3A條例作任何說明的情況下，就不理後果地向籌委會推薦3A條例作為再次成立立法團的另一途徑，致使 [REDACTED] 現在進入了無止境的爭執，我們對南區民政事務處的處理方法表示極大的不滿，現促請貴公署立刻作出主動調查，並制止和糾正該處對 [REDACTED] 事務不當的干擾。

又在11月6日前，我們曾多次接觸南區民政事務處大廈管理小組 [REDACTED]，對方總未能提供完整清晰的資訊 - 如迴避我們的關鍵問題；並沒有公開官方證明文件確認召集人或牽頭人身份，即被不少於5%業權份數的業主委任；亦沒有公開5%業權份數的業主資料。遇到問題則以《條例》沒有賦予他們權力為由置身事外，而不會盡量提供資訊、協助業主解決問題。

基於上述原因，我們向貴公署投訴南區民政事務處大廈管理小組包括 [REDACTED] 失職。

[REDACTED] 居民協會  
2015年12月22日

副本抄送：民政事務總署署長 - [hadgen@had.gov.hk](mailto:hadgen@had.gov.hk)

[REDACTED] 居民協會 地址: [REDACTED]  
電話: [REDACTED] 電郵: [REDACTED]



來函編號 Your Ref. :  
本函編號 Our Ref. : (3) in OMB 2015/5311

傳真 Fax :  
電話 Tel. :  
日期 Date : 6.1.2016

居民協會

私人密件  
PRIVATE & CONFIDENTIAL

敬啟者：

### 有關投訴民政事務總署事

二〇一五年十二月二十二日，貴會向本署投訴民政事務總署轄下之南區民政事務處（「南區民政處」）。

#### 貴會的投訴


2. 就 貴屋苑擬成立業主立案法團一事，貴會對南區民政處有以下投訴：

- (1) 二〇一五年十一月十一日，貴會向南區民政處投訴 [REDACTED] 業主立案法團籌委會（「籌委會」）不當取得業主授權文書，要求該處介入（包括調查籌委會收集業主授權文書的做法有否違例、作廢所有已收集的授權書、監督法團成立過程及向居民說明現行法例的立法原意及漏洞等）。貴會投訴該處以《建築物管理條例》（《條例》）沒有賦予權力為由迴避有關訴求，以及沒有確認業主會議召集人是否獲足夠業權份數的業主委任和公開相關業主的資料。
- (2) 十二月五日，貴屋苑舉行業主會議，但成立法團的議案被否決，貴會不滿列席的南區民政處職員 [REDACTED] 會後建議籌委會考慮根據《條例》第 3A 條成立法團。

私人密件

### 本署的回應

3. 根據貴會提供南區民政處二〇一五年十一月三十日的覆函顯示，該處除說明授權文書的規定及修訂《條例》的資訊外，亦指出業主立案法團是由業主根據《條例》組成具獨立法人地位的大廈管理組織，故其成立過程須由業主監察，而《條例》並沒有賦予該處職員權力去處理授權文書或仲裁業主爭議。至於有關籌委會涉嫌違例收集授權文書的四宗投訴，該處已轉介警方跟進。本署認為，南區民政處已按其職權適切處理和回應貴會的訴求。雖然貴會不認同該處的處理方式，但不表示該處有失當之處。因此，本署不會跟進投訴點(1)。

4. 至於投訴點(2)，據本署了解，業主可根據《條例》第3、3A或4條成立業主立案法團。本署認為，建議籌委會按《條例》所訂明的其中一個方式成立法團，並無不當。再者，貴屋苑會否按其建議成立法團是業主的決定，並非該處可干預的事宜。因此，本署沒有理據跟進此項投訴。

### 結語

5. 基於以上所述，本署不會跟進這宗投訴。謝謝貴會向本署提出此事。

中訴專員

(劉浩榮  代行)

二〇一六年一月六日

主題： 1) 向政府尋求協助, 要求 [REDACTED] 交回第三次會議的授權書給所有業主  
2) 要求政府堵塞《建築物管理條例》第 344 章第 3 條和第 3A 條漏洞

致： 民政事務總署署長 謝小華太平紳士  
香港個人資料私隱專員 黃繼兒先生

主題： 1) 向政府尋求協助, 要求 [REDACTED] 交回第三次會議的授權書給所有業主  
2) 要求政府堵塞《建築物管理條例》第 344 章第 3 條和第 3A 條漏洞

今時今日的 [REDACTED] 甚至香港法團亂局，首要拜政府《建築物管理條例》第 344 章第 3 條、第 3A 條「所賜」。

在 [REDACTED]，有一幫相關人仕 ([REDACTED])，自 2015 年 8 月至 2016 年 4 月 22 日，短短 9 個月內，一而再、再而三，急急三試成立業主立案法團，令 [REDACTED] 業戶居民飽受困擾。這幫人表面借「取得民政事務處大力鼓勵」、借「監察屋苑大維修」之名，不顧整體 [REDACTED] 業戶意願，只顧圖謀背後利益之實，精心計算日期召開會議，我們懷疑他們的目的就是要奪取管理屋苑最高權力。

三試成立法團時序：

第一次會議日期 - 2015 年 12 月 5 日

- 召集人 [REDACTED] 和籌委會主席 [REDACTED]，透過第 344 章第 3 條發出業主會議通知；
- 這日子是選在管理處開「大維修承建商技術」標書前三日；
- 他們不須公佈成立法團關鍵重大的理據。
- 會議結果：成立法團議案被否決。

第二次會議日期 - 2016 年 4 月 9 日

- 召集人 [REDACTED]，透過第 344 章第 3A 條發出業主會議通知；
- 他們不須公佈成立法團關鍵重大的理據；
- 選擇該日是要早於 4 月中另一場「[REDACTED] 大維修」業主大會；
- 會議結果：因有不少於 20% 業權份數的業主提出反對，召開該會的命令被民政事務局局長於 2016 年 4 月 6 日宣告無效。

第三次會議日期 - 2016 年 4 月 22 日

- 召集人 [REDACTED] (背後出面的主力是第一次法團召集人 [REDACTED]) 緊接第二次會被宣告無效之後不到二天，再次透過第 344 章第 3 條發出業主會議通知。
- 選擇該日剛剛是另一場「[REDACTED] 大維修」業主大會前一日。
- 他們不須公佈成立法團關鍵重大的理據。
- 會議結果：召集人 [REDACTED] 於會議召開前 48 小時 (即 4 月 20 日) 收到最少 490 份授權書之後，立即在翌日 (即 4 月 21 日) 宣布取消該會。

[REDACTED] 經歷上述三次困擾，皆因這幫人利用《建築物管理條例》第 344 章第 3 條和第 3A 條沒有任何前設條件保障業主反對召開沒有理據和共識的會議、沒有獨立監管成立法團的機制和沒有賦與業主任何監管成立法團的權力等漏洞，使他們可以無視我們業主特別是就第三次會議所提出的要求：

1) 出示 5% 業權份數的業主簽署記錄、土地查冊記錄，核實每一簽署業主的真偽。(見附件一)  
我們懷疑 5% 真偽的理據：

- a) 2016 年 4 月 8 日上午，以 [REDACTED] 為首的幾個人，擺個以「[REDACTED]」之名的「[REDACTED] 成立法團諮詢站」收集路人簽名。這證明 4 月 7 日 [REDACTED] 召集人的身分尚未確立。

主題： 1) 向政府尋求協助, 要求 [REDACTED] 交回第三次會議的授權書給所有業主  
2) 要求政府堵塞《建築物管理條例》第 344 章第 3 條和第 3A 條漏洞

- b) [REDACTED] 於 2016 年 4 月 8 日晚上約八時才向管理處出示一張便條聲稱「我本人 [REDACTED] 現確認 8/4/2016 獲取 5% 業主 ([REDACTED]) 支持, 及開業主大會。」, 這便條沒有上款下款、沒有 [REDACTED] 身份証號碼、住址和電話號碼等。
- c) [REDACTED] 要求管理處代他向所有業主派發於 2016 年 4 月 7 日簽署的業主大會通知。
- d) 可是, 該通知是簽在 [REDACTED] 尚未確立召集人身分之前。他非法行使條例賦與的權力, 我們就此報警備案。

2) 保障個人資料的私隱權, 交回授權書給所有業主, 並出示由本港律師行發出的「所有授權書副本 (包括電腦檔案) 已被銷毀」證明。

我們的理據：

- a) 我們 2016 年 4 月 20 日 (即是會議前 48 小時) 將 490 份授權書放入七座和五座的收集箱。
- b) 至今, 召集人尚未按例發出收據;
- c) 也沒有因為會議被取消而交回授權書給所有業主。
- d) 因為條例例明「委任代表的文書須在會議舉行的時間至少 48 小時前送交召集人」這引發許多問題：
  - i. 到底這批授權書在哪裡?
  - ii. 我們業主從來沒有收到召集人 [REDACTED] 就如何保障授權書內個人資料而作出的書面聲明;
  - iii. 除了 [REDACTED], 還有甚麼其他人處理過、看過、或收到這批授權書相關的資料?
  - iv. 誰能確保授權書只是由召集人 [REDACTED] 本人處理業主個人資料而無任何其他人參與?
  - v. 如果有其他人處理過、看過、或收到這批授權書相關的資料, 這明顯違反條例 (3) 規定和私隱條例, 誰能懲罰他和他們?

3) 我們懷疑有人冒充召集人簽名

我們的理據：

- a) 當召集人 [REDACTED] 於會議召開前 48 小時 (即 4 月 20 日) 收到最少 490 份授權書之後, 立即在翌日 (即 4 月 21 日) 「以不少業戶對支持會議欠積極, 另又發生授權書收集箱被毀及疑失竊事件 (已報案)」為托辭宣布「取消 4 月 22 日業主會議」。
- b) 對照以召集人 [REDACTED] 名義簽署的「業主會議通知」和「取消 4 月 22 日會議通知」, 我們發現這兩份正式文件上的簽名完全不一樣, 懷疑有人冒充召集人 [REDACTED] 簽署「取消 4 月 22 日業主會議」通告。

4) 我們懷疑相關人仕或業主 ([REDACTED]) 有延後利益

我們的理據：

- a) 法團召集人 [REDACTED], 他們不須公佈成立法團關鍵重大的理據, 而透過第 344 章第 3 條或第 3A 條發出業主會議通知。
- b) 至今從未再發出任何文件詳細解釋取消會議的主要原因。
- c) 他們拿第 344 章第 3 條做為槓桿工具, 只顧圖謀背後利益, 計算日期召開會議, 制造藉口取消會議, 聲東擊西, 用之分散業戶精力應付原兩場業主會議。其實管理處 4 月 23 日舉辦的業主會議 (收集授權書投重新招標) 才是他們真正的目標。

- 主題： 1) 向政府尋求協助, 要求 [REDACTED] 交回第三次會議的授權書給所有業主  
2) 要求政府堵塞《建築物管理條例》第 344 章第 3 條和第 3A 條漏洞

向政府尋求協助：

礙於沒有獨立兼具公信力的第三者監管成立法團整個過程和條例無賦與業主任何監管成立法團的權力，我們業主唯有向政府尋求協助：

**A)**

1. 要求 [REDACTED] 交回第三次會議的授權書給所有業主, 並出示由本港律師行發出的「所有授權書副本（包括電腦檔案）已被銷毀」証明。
  - a) 我們業主從來沒有收到召集人 [REDACTED] 就如何保障授權書內個人資料而作出的書面聲明; 除了 [REDACTED], 還有甚麼其他人處理過、看過、或收到這批授權書相關的資料?
  - b) 誰能確保授權書只是由召集人 [REDACTED] 本人處理業主個人資料而無任何其他人參與?
  - c) 如果有其他人處理過、看過、或收到這批授權書相關的資料, 這明顯違反第 344 章第 3 條規定和私隱條例, 誰能懲罰他和他們?
2. 調查除了 [REDACTED], 還有甚麼其他人處理過、看過、或收到這批授權書相關的資料。
3. 就第三次會議, 出示 5%業權份數的業主簽署記錄、土地查冊記錄, 核實每一簽署業主的真偽;
4. 調查取消會議的主要原因並要求提供實質資料佐證;
5. 調查懷疑冒充召集人簽名;

**B)**

1. 堵塞《建築物管理條例》第 344 章第 3 條和第 3A 條不須任何前設條件保障業主反對召開沒有理據和共識的會議、沒有獨立監管成立法團的機制和沒有賦與業主任何監管成立法團的權力等漏洞;
2. 限制有人再度可以無止境地隨意利用第 344 章第 3 條、第 3A 條去召開成立法團會議;
3. 調查 [REDACTED] 是否有延後利益。

我們一眾聯署此信的 [REDACTED] 業主認同上述看法, 並特向 閣下尋求協助。

聯署業主(見下一頁)



主題： 1) 向政府尋求協助, 要求 [REDACTED] 交回第三次會議的授權書給所有業主  
2) 要求政府堵塞《建築物管理條例》第 344 章第 3 條和第 3A 條漏洞

[REDACTED] 聯署業主

姓名 \_\_\_\_\_ 地址: 香港 [REDACTED] (座, 樓, 室) \_\_\_\_\_ 簽名 \_\_\_\_\_ 日期 \_\_\_\_\_

(郵遞)

香港



仇先生：

- 1) 向政府尋求協助，要求 [REDACTED] 交回第三次會議的授權書給所有業主
- 2) 要求政府堵塞《建築物管理條例》第 344 章第 3 條和第 3A 條漏洞

本人已收悉你於 2016 年 8 月 24 日的來函。

本公署現正審閱你所提供的資料，將於日內向你作出詳細回覆。

(黃繼兒)

香港個人資料私隱專員

副本抄送： 民政事務總署署長  
謝小華女士 JP

2016 年 8 月 24 日

香港灣仔皇后大道東 248 號陽光中心 12 樓  
12/F, Sunlight Tower, 248 Queen's Road East,  
Wanchai, Hong Kong

電話 Tel: (852) 2827 2827

本公署檔號：201612229

郵遞

香港 [REDACTED]

仇先生：

有關 [REDACTED] 處理個人資料事宜

多謝你 2016 年 8 月 24 日致香港個人資料私隱專員的來信，表達你對 [REDACTED] 業主會議召集人 [REDACTED] 處理有關業主授權書事宜的關注。專員已囑咐我代為回覆，向你提供《個人資料（私隱）條例》（下稱「條例」）的資訊。

相關的保障資料原則

2. 一般而言，任何控制收集、持有、處理或使用（包括披露和轉移）個人資料的物業管理團體或業主會議召集人（即資料使用者），都須遵從條例的規定，包括六項保障資料原則。其中在資料使用方面，條例的保障資料第 3 原則訂明，個人資料只可用於收集該等資料時會述明的目的或直接與之有關的目的。除非資料當事人自願給予明示同意，否則個人資料不得用於新目的。

3. 另外，針對資料保安方面，條例的保障資料第 4 原則規定資料使用者須採取切實可行的步驟，保障個人資料不受未獲准許或意外地被查閱、處理、刪除、喪失或使用。不過，這並非要求資料使用者必須對個人資料的保安作出百分百的絕對保證。

4. 至於資料的保存時間方面，條例的保障資料第2(2)原則規定資料使用者須採取切實可行的步驟，以確保個人資料的保存時間不超過將其保存以貫徹該資料被使用於或會被使用於的目的（包括任何直接有關的目的）所需的時間。不過，條例沒有規定資料使用者須在完成收集資料的目的後向資料當事人「交還」其個人資料。

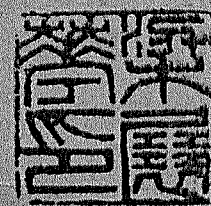
#### 本公署的投訴機制

5. 條例第37條訂明，任何個人可就關乎其個人資料及可能屬違反條例作為或行為向專員作出投訴。假如你懷疑有資料使用者濫用或外洩你的個人資料，你可考慮向本公署作出投訴並提供證據。如有需要，你可使用本公署的投訴表格。本公署在收到你填妥的投訴表格後，會根據本公署的《處理投訴政策》跟進你的個案。

6. 隨函附上本公署的投訴表格，以及的《處理投訴政策》，以供參閱。如你有任何疑問或需要本公署進一步協助，請致電 [REDACTED] 與 [REDACTED] 聯絡。

7. 多謝你此事告知本公署。

首席個人資料主任 梁展華



2016年9月7日

連附件

副本送： 香港個人資料私隱專員黃繼兒  
民政事務總署署長謝小華女士 JP