



寶湖花園

致：寶湖花園全體業主

寶湖花園業主立案法團

THE INCORPORATED OWNERS OF PLOVER COVE GARDEN

有關業主大會延期召開事宜

各位親愛的業主街坊：

近日有業戶在信箱貼上要改選管委的貼紙，另有約十多業戶兩次在B座L3大堂聚集，據街坊表示是屬於要求改選的同一群人士，聚集令同座其他住戶不便和恐慌。

各位業主街坊應該還記得上次2020年2月2日的特別業主大會，同是這群業主，大肆譴責管委岡頤街坊生命，事實上，發出通告時本地未有確診，開會時只有7宗輸入個案，然後2月9日第一波疫情爆發和出現本地感染(註1)，我們才因應大家(包括這群業主)的憂慮，延遲召開原訂3月1日的週年業主大會。孰知該群業主出爾反爾，在三月後疫情一波較一波嚴重時，竟不斷透過各方渠道向管委抹黑施壓，要求召開業主大會「改選」。以本屋苑業主的年齡，人數，場地及這群業主在會議中的粗野行為，根本無法滿足限聚令(Cap599G)中獲豁免聚集的先決衛生安全條件，要求開會根本是「岡頤」所有業主的生命健康和公眾利益。

這種對法律規則依一己愛惡而隨意選擇性採用或抗拒的行徑，並非單一事件，例如：

1. **騎劫整個屋苑搞運動**：本區出現大型示威遊行時，這群業主竟拿著他們自行撰寫的通告要求法團和管業處張貼並依他們要求指示管理員制止執法人員進行執法。**這不單是將整個屋苑騎劫的行為，也是曲解了一些原來文明正面的理念**，真正理性信奉民主自由人權的業戶，即使認同他們某些訴求或理念，也不會認同他們公然將小眾意願凌駕其他街坊和公然抗法的行為。
2. **曲解訴訟並對事主作二次傷害**：商場2003年的冷氣工程的訴訟，在2010年由法庭監督下雙方達成和解，公平妥善解決並澄清責任問題，全部費用連訟費約100萬，悉數由冷氣基金支付，比原來工程總價129萬還有折讓。這些業主，不問官司性質及結果，也遠超過了追溯期，竟藉此陳年舊事煽惑業主反對商場用自籌十多年的基金進行翻新(註2)，實際上對訴訟雙方產生二次傷害，也是對司法系統嚴重不敬。
3. **濫用投訴機制、浪費公帑並對屋苑做成不可彌補的損失**：該群業主連續5年多不斷地向各政府部門誣告濫訴管委和管理公司，無一案成立，礙於法例不便透露詳情，誣告濫訴者亦似是不必負上任何代價或責任，但**業主們其實要共同為這些濫訴買單**，因為回應及配合查證耗費管業處和管委會大量資源，其中一宗令法團幾乎額外多付三十萬元費用，我們幾經交涉舉證後才得到退還已多繳的十多萬元及取消額外要徵收的款項，因為將來要在財務報表反映和作註釋，我們深信基於公平公開原則可以合法向大家有限度地公開。
4. **濫用法定權力浪費屋苑資源**：5%業主的權利是少數業主權利，不能代表多數，法例保障少數人權益是基於相信大家會真誠善意謹慎地運用法律賦予的權利(註3)，但近年來有人不斷濫用這種得來不易的權利，社會已有強烈回應。該群業主一直找不到絲毫具說服力的理據和證據便要求查賬，隨口說一些比市價還低的工程是高價圍標。2015年時，前任管理公司無奈之下影印和整理了近十萬頁的賬單和文件供該群業主代表查賬(註4)，後來發覺該代表原來對會計一知半解，更莫說核數專業知識，幾個月來只查了幾個月的賬，按進度要花六年查六年賬目。查賬時，該代表更人身侮辱陪同的管業處職員，**浪費數以百計小時的人力和可觀物力**，最後都要由**管理公司和法團、即全體業主承擔**。我們唯有按照一些屋苑的處理方法和根據上訴庭權威案例的精神，要求聯署業主自行負擔查賬成本，**但他們堅持說查賬權利屬於「絕對和無條件」的權利**，漠視其後更多法庭判決已對濫用權利的少數業主收取懲罰性訟費並拒絕申請(註5)。所以，**所有聯署業主，皆有可能為自己的跟風行為付上代價**。
5. **製造麻煩滋擾破壞管理工作**：該群業主經常到管業處**重覆要求**索取並非法例規定的文件，包括例如管委群組的whatsapp對話記錄打印文本；部份更是要特別整理收集才能得到的資料或不存在的文件，如去年的核數報告及今年的會議記錄。又經常十多人分次單獨質詢同一問題，職員回答後又以不滿意回應為理由糾纏著職員不放，**嚴重干擾管業處正常的工作、無法適時提供服務給屋苑業戶**；一些時候甚至聯群結隊走到商場委員店舖內要求對質。

6. **虛無理想概念代替專業實務知識**：該群業主要求所有工程採購要公開招標。現時招標廣告費用每吋約為 300 元，每次招標便耗去數千元，更何況，相信單憑招標便能降低工程造价的，明顯只懂簡單理論，不懂實務。幾經解釋，唯有暫時將招標門檻由法定 20 萬降至十萬，礙於成本跟工程費用不成比例和引致工程費用攀升，很多工程被迫擱置。
7. **懲罰低價承判商的荒謬邏輯**：工程報價正常都是價低者得，我們一直歡迎合資格承判商加入，競價者也包括該群業主轉介的工程公司。但這些年來，每次報價結果公佈後，他們卻是置疑甚至狙擊最低價的承判商，而不是找更多低價的承判商加入或調查研究為什麼其他承判商報價較高，過去已多次令低價承判商不勝其煩拒絕再為屋苑服務，部份將滋擾算進成本，這種懲罰表現最佳表現者的行為毫無邏輯理性可言，也令工程造价增加，損害全體業主利益。
8. **速成專家充內行**：他們貌似擅長的程序公義法律規章等，說多了便暴露出是網上搜尋後的簡單懶人包資訊，所謂的義務律師沒有出來為他們背書。因為欠缺堅實認知基礎，理解錯誤還要挑戰資深委員、工程顧問和物管專業人員向來行之有效的政策和有理有據的意見，要耗費屋苑資金徵詢法律意見來進一步證明他們的謬誤。

過去 5 年多，類似行為不可勝數，客觀實在地對管委會和管理公司的日常運作做成極大傷害，前後兩家管理公司共達 10 位經理自動辭職，服務質素下降。我們一直本著和諧共融，與人為善的態度來應對容忍，不希望矛盾表面化，在極力避免損害屋苑整體業主利益大前提下，盡最大努力讓步，試圖採納一些所謂正確的做法，可惜情況並無改善，反而變本加厲，唯一合理解釋是該群業主志在將法團控制，利用法團資源進行他們的運動或謀取小眾利益。

整個屋苑共有業主約一千人，建築面積約七十萬平呎，現今市值達八十至九十億元，管理不能單講民意而違反工程科學、資產管理和法律財務的專業知識，我們在寶湖生活多年，深知業主中賢能之士極多，大多數業主對我們深表信任，並不時在有需要時義務協助，明白過去 5 年多的風雨和是非的成因何在。我們謹作呼籲，不信謠、不傳謠，遠離偏激極端的理念或思想，拒絕參與損人害己的行動，保護自己的資產，確保生活安定。

願疫情早退，祝生活健康，工作進步！

此致

寶湖花園業主立案法團

主席廖小紅謹啟

2021 年 1 月 22 日

註：

1. 2019 冠狀病毒病香港疫情



2. 商場致全體業主公開信-嚴厲譴責少數激進業主損人不利己的行為



3. 榮譽系統(Honor System)
(以網上版二維碼為準)



4. 查賬文件放滿 6 呎長檯 (17/7/2017)



5. 見下列案例

A. CACV 279/2007 筲箕灣太安樓案例-節錄見附件 1



B. LDBM 35/2015 翠湖花園案例-節錄見附件 2



C. LDBM 234/2018 國際工業大廈案例-



D. NOW 有關翠湖花園案例新聞-見附件 3



6. 其他屋苑事務公開歷史及檔案文件：www.pcg-u.com



附件 1: CACV 279/2007 筲箕灣太安樓案例判詞節錄

.....

17. 但法例絕非鼓勵或容許別有用心之個別人士以監督法團或經理人為名，故意無理製造事端，干擾或妨礙法團及經理人的正常運作。法例亦不賦予業主或其他有關人士隨便查閱和管理建築物有關的全部單據或取得該些單據的副本。

18. 根據《建築物管理條例》附表 6 及附表 7，法團就帳目須保存的文件和容許業主查閱或取得副本的文件不同，根據附表 6 第 1 段及附表 7 第 2(1)段，法團須保存的文件包括“一切單據、發票、憑單、收據及其他文件”，但不表示業主有權隨便查閱該些文件或取得該些文件的副本。

19. 附表 6 第 3 段只賦予業主權力取得下列文件的副本；

- “(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。”

20. 附表 7 第 1(7)段容許業主索取預算草案，預算或修訂預算的副本而第 2(5)段只賦予業主權力查閱帳簿或帳項紀錄及任何收支表或資產負債表。第 2(5)(b)段所指業主有權要求副本的文件只局限在第 2(5)(a)段所指的文件，即帳簿或帳項紀錄或收支表或資產負債表。

21. 業主沒有權力查閱“一切單據、發票、憑單、收據及其他文件”或取得該些文件的副本，雖然法團有責任保存該些文件，不少於 6 年。

22. 法例的規定不難理解。管理物業所涉及的單據、發票、憑單、收據及其他文件可能成千上萬。容許個別業主隨便有權查閱該些數量極大的文件及取得該些文件的副本對法團做成的壓力之大是不言而喻的，亦是無需要的。

23. 一般而言，業主只需查閱帳簿或帳項紀錄或收支表或資產負債表或收支概算表，就能夠充份監察法團的運作。法例不應亦不會假設法團會有作弊或有做假帳的行為。假若該些違法行為確有出現，應由執法部門處理。業主不應亦無權假設法團會犯有違法行為來行事。

24. 法例的規定是合情合理，亦兼顧了各方的利益。

25. 陳先生沒有說明他為何要取閱“承辦商給法團每一項工程的明細工程發票及法團的每一項工程開支的支票存根及以上各項工程招標前的建議書”，他更無權作出該項要求

.....

附件 2: LDBM 35/2015 翠湖花園案例判詞節錄

.....

27 本席曾在 *Simon Patrick Michael Durrant v Incorporated Owners of Southorn Development* (無彙報案例，LDBM 230/2013，14/7/2014) 一案中，就該條例附表 6 第 1C 段的詮釋作裁斷(見案例§§19-22)，認為該條例下附表 6 符予業戶查閱帳務文件的條文，與公司條例中第 740 條，容讓股東要求查閱公司帳目文件的條文類似，同樣要求提出申請查閱的一方，令法庭滿意其申請是「真誠」作出及為了「恰當的目的」，故而就公司條例第 740 條作出判決的案例，當可作參考及借鏡，故而在該案例中引述並採納了 *Ho Kwok Keung Tony v Hub Global Freight Solutions (HK) Ltd* (unreported, HCMP 670/2012, 7 June 2013) 一案例的判決，.....

.....

32 即使法團一方也承認，申請人所指的管理費收支出現赤字情況，但這並不同法團的帳目確實存在不正常的情況，也看不到申請人如何在查閱每一單據的過程中，作出管委會是否有作出監管的結論。申請人以其他屋苑的管理費與該大廈管理費作比較，以支持查閱帳目的申請更是匪夷所思，每一屋苑的開支及收入情況也不一樣，實在難以接納此為可成立的查閱文件的恰當目的。而申請人在證供中提出的要求查看基金狀況報告，明顯地不是申請中曾提及的，基金狀況報告與每一單據實在是天壤之別，完全不同的性質，這只是證明申請人在其證供中企圖以各種理據，以支持恰當目的的要求。

33 就大維修而言，業戶只因付了款，而要求查閱所有大維修單據，以確定錢都花在那裏，這不可能是附表 6 要求的恰當目的，否則根本無需設立附表 6 第 1C 段的規範，而簡單地直接讓業戶查閱所有附表 6 所提述的單據便可。即使法團未有在大維修過程中交代開支的

明細，在沒有任何證供支持，大維修的收支確實存在任何實質問題的情況下，申請人要求查閱大維修的單據實屬不合理，也不可能符合恰當目的的要求。至於牆磚的價格差異，純粹因為申請人找到另一供應商，可以較便宜價格購買同一款牆磚，這並不同大維修的過程中必定出現紕漏，而即使這情況存在，申請人也應只局限地查找相關牆磚的單據，而不應要求大維修所有開支的單據及相關文件，這不可能是恰當的目的。

總結

34 縱觀上文所述的情況，本席裁斷申請人未能令法庭滿意，他們在本案中的查閱文件要求，符合該條例附表 6 第 1C 段中的規定，如非法團自願讓他們查閱要求的文件，他們在本案中的申請根本不可能成功。

35 訟費

雖然申請人可說是在保險文件的查閱上勝訴，但他們在案件開展後的短時段內已獲安排查閱了保險文件，故此雙方在此一爭議上所花時間及訟費應屬有限。而在本審訊的重點問題上，申請人根本未能成功舉證，他們的申請符合附表 6 的規定，在訟費應視乎訴訟結果而定的大前題下，本席認為申請人應付法團在本申請的訟費，但鑑於本案的性質，並非複雜或涉及任何艱澀的法律觀點，本席並不認同需要大律師的專業協助，故此不批准大律師證書

.....

12:26 [通知] [音樂] [通訊] [其他] [訊號] [電池]

☆ [樓宇法律] 訟費誰來付? [刷新]

樓宇法律 | 【樓宇法律】訟費誰來付?

【樓宇法律】訟費誰來付?

【地產】 2019/11/13 10:39



【now.com地產】兩個申請人向土地審裁處申請，要求七個答辯人支付訟費。

申請人係工業大廈兩個單位業主。答辯人係大廈業主立案法團嘅管理公司，同埋法團管理委員會成員。

事由係申請人發信管委會，要求七日內提供去年嘅《收支結算表》裡面四項，包括保險費、法律及專業費、大廈維修工程費用同埋工程顧問費嘅相關文件，否則就入稟土審處。

結果，申請人入稟土審處，根據《建築物管理條例》附件6，要求法庭命令答辯人提供文件以供查閱。

不過，之後申請人終止申請，但係就未能跟答辯人達成訟費協議。

申請人申索訟費嘅理由係答辯人無履行法律責任，令到申請人要向土審處申請攤文件。答辯人反斥申請人嘅申請唔合理。

根據《建築物管理條例》附表6及附表7，法團須要保存嘅文件包括「一切單據、發票、憑單、收據及其他文件」，但係唔表示業主就有權隨便查閱啲啲文件。

而附表7只容許業主索取預算案。換句話講，業主無權力查閱「一切單據、發票、憑單、收據及其他文件」。答辯人唔比申請人要求嘅文件，並無違反任何法律責任。

根據《土地審裁處條例》第12(1)條，訟費由審裁處酌情決定。土審處判申請人必須支付答辯人嘅訟費。

一句講到尾：無謂攤嚟拘，賠了夫人又折兵。

(案件編號：LDBM 234/2018)

香港測量師學會會員陳家欣