

西貢區議會
房屋及規劃發展委員會
大廈管理工作小組
二零二一年第一次會議記錄

日期：二零二一年六月十一日(星期五)

時間：上午九時三十分

地點：西貢區議會會議室

出席者

蔡明禧先生 (召集人)

陳緯烈先生

陳耀初先生

周賢明先生， BBS， MH

張展鵬先生

張偉超先生

馮君安先生

黎煒棠先生

林少忠先生

呂文光先生

謝正楓先生

陳梓文先生 (秘書)

西貢民政事務處行政主任(區議會)1

列席者

林綺萌女士

西貢民政事務處高級聯絡主任 (2)

吳偉明先生

西貢民政事務處高級聯絡主任 (3)

謝家瀛女士

西貢民政事務處聯絡主任主管 (將軍澳)北

利永強先生

房屋署房屋事務經理(西九龍及西貢九)

缺席者

秦海城先生

王卓雅女士

致歡迎詞

召集人歡迎各成員出席西貢區議會房屋及規劃發展委員會(下稱「委員會」)轄下大廈管理工作小組(下稱「工作小組」)二零二一年第一次會議。

2. 召集人表示，秦海城先生因另有公務而未能出席今天會議，並已於會議前按規定提交缺席會議通知書。由於沒有成員反對，召集人宣布根據《西貢區議會會議常規》第 51(1) 條批准有關缺席申請。

I. 由房屋及規劃發展委員會轉介的議題

(一) 要求西貢民政事務處就5月16日寶盈花園特別業主大會事件作出道歉及交代
(SKDC(HPDC)文件第88/21號)

3. 召集人蔡明禧表示，秘書處早前已因應他的要求，邀請寶盈花園的法團(下稱「寶盈法團」)代表和管理公司代表出席會議。但寶盈法團代表和管理公司均回覆未能出席。

4. 成員的查詢及意見綜合如下：

- 查詢特別業主大會被臨時取消的原因。
- 譴責業主立案法團臨時取消會議。
- 查詢不能讓業主代替法團管理委員會使用尚德社區會堂開會的原因。
- 查詢西貢區社區會堂／中心違規記錄中，寶盈法團被扣六分的原因。
- 查詢西貢民政事務處(下稱「民政處」)如何協助寶盈法團盡快舉行會議。

5. 民政處高級聯絡主任(2)林綺萌女士的回應如下：

- 民政處在5月15日下午得悉寶盈法團經諮詢法律意見後決定取消特別業主大會。據了解，法團表示會另覓日子舉行會議，惟並不清楚法團獲得的法律意見為何。
- 如果業主對寶盈法團的安排有異議或查詢，可考慮使用由民政事務總署提供的大廈管理免費法律諮詢服務。
- 民政處有收到業主查詢有關取消特別大會的查詢。

- 民政處有與寶盈法團保持聯繫。
- 由於場地原有的租用團體(即寶盈法團)為已取消申請，所以沒有開放會堂予其他團體/人士使用。此外，由於寶盈法團沒有按租用社區會堂指南於會議舉行前10個工作天給予通知取消獲分配的時段，因此民政處已按有關指引的規定記6分。

6. 成員的查詢及意見綜合如下：

- 查詢民政處有否了解該法律意見為何，以判斷會議是否合理地取消。
- 查詢如果其他法團以同樣方式導致會議無法如期召開，民政處能如何堵截此漏洞。
- 查詢民政處接納不足通知期的取消申請的原因，並建議民政處改善臨時租用社區會堂的流程。
- 再次要求民政處就這次事件道歉。

7. 民政處林綺萌女士的回應如下：

- 備悉成員要求彈性處理租用社區會堂的意見。
- 按現行安排，無論是個人或團體，臨時租用需要提前最少7個工作天申請。

8. 成員的查詢綜合如下：

- 寶盈法團以甚麼身份申請租用社區會堂。
- 如果以寶盈法團身份而非管理委員會身份租用場地是否可酌情讓業主代替法團管理委員會使用會堂。

9. 民政處林綺萌女士的回應如下：

- 就牽涉法律意見的提問，民政處不便評論。業主如有需要可就有關事件諮詢法律意見。
- 法團乃以團體名義租用社區會堂(民政處會後補充：申請表上需蓋有團體的印章，方為有效)。
- 不足10日通知期的取消申請會以扣分處理。
- 即使會堂檔期因申請團體臨時取消被騰出，按照現行社區會堂的租用規則，民政處也無法提供場地供其他人士使用。

10. 成員的查詢綜合如下：

- 寶盈法團應該如何處理這次會議前所收集的委任代表文書。
- 民政處有甚麼措施跟進寶盈法團臨時取消場地導致流會的漏洞。
- 這次特別大會是已經取消還是延期再召開。
- 如果寶盈法團再被扣分下能否繼續租用社區會堂。
- 民政處能如何協助寶盈法團召開特別業主大會。

11. 民政處林綺萌女士的回應如下：

- 《建築物管理條例》要求業主立案法團保存委任代表文書一年。
- 民政處正研究協助寶盈法團借用附近學校或其他地方，繼續保持與寶盈法團和業主溝通，好使寶盈法團盡快召開特別業主大會。

12. 召集人要求民政處以書面回覆交代寶盈花園特別業主大會再召開的安排和跟進工作進度。

II. 新議事項

(二) 要求盡快召開景林邨業主立案法團業主周年大會

13. 召集人表示，秘書處早前已因應他的要求，邀請景林邨的法團代表(下稱「景林法團」)和管理公司代表出席會議。但景林法團代表和管理公司均回覆未能出席。此外，他亦請秘書處邀請房屋署派代表出席是次會議。

14. 成員的查詢綜合如下：

- 民政處和房屋署在上一次周年大會至今有否與法團聯繫，並提醒景林法團需按《建築物管理條例》舉行業主周年大會。
- 景林法團收到授權書的14天限期內沒有通知居民開會，並在45日內召開特別業主大會的原因。
- 5月10日的常務會議中有否討論召開特別業主大會的安排。
- 民政處共發出了多少封有法律效力的信件給景林法團。
- 房屋署過往在景林法團未能召開會議時是否以通訊軟件通過決策。

15. 民政處林綺萌女士表示，民政處有去信給景林法團。

16. 成員的查詢及意見綜合如下：

- 查詢民政處出信給景林法團的頻率。
- 要求民政處提醒景林法團他們已違反《建築物管理條例》，在與防疫條例不衝突的情況下需要如常召開會議。
- 要求民政處每月一次出信給仍然未召開周年大會的業主立案法團。

17. 房屋署房屋事務經理(西九龍及西貢九)利永強先生的回應如下：

- 房屋署一直有保持與法團溝通，包括以公函形式。
- 常務會議上有提醒景林法團盡快召開特別業主大會。
- 得悉景林法團因未能借用學校而未能召開特別業主大會，最快於今年10月召開。
- 景林法團有意申請租用社區會堂作開會場地。

18. 成員的查詢及意見綜合如下：

- 查詢房屋署有否提醒景林法團除了恆常的周年大會外，還需要舉行兩次特別業主大會。
- 查詢景林法團租用了哪一個社區會堂。
- 查詢公函是寄到管理處還是法團辦公室；如何確定法團收悉公函。
- 查詢社區會堂在9月30日之前可供法團使用的檔期。
- 查詢法團如何回覆房屋署的公函。
- 建議民政處和房屋署每個月發一次公函給景林法團提醒他們已經違反有關條例。
- 認為社區會堂不是唯一開會地點，可使用其他公共地方，例如室外籃球場和網球場。
- 認為《建築物管理條例》沒有約束力，即使沒有按規定召開業主大會也沒有後果。
- 查詢民政處過去如何協助處理法團與業主之間矛盾。

19. 民政處高級聯絡主任(3)吳偉明先生表示，民政處一直有透過電話和去信通知和提醒景林法團遵從《建築物管理條例》，盡快召開特別會議。

20. 房屋署利永強先生的回應如下：

- 由於使用社區會堂需要抽籤，因此會議最快在10月舉行。
- 確定景林法團收到房屋署的公函。

21. 成員的查詢及意見綜合如下：

- 作為安全措施，警察可以到場維持秩序。
- 查詢法團是否仍未提交租用社區會堂的書面申請。
- 建議民政處適時提醒景林法團10月前可後補使用社區會堂的檔期。

22. 民政處吳偉明先生的回應如下：

- 景林法團已尋求民政處協助租用社區會堂。
- 10月前的所有檔期已被其他團體租用。
- 民政處已預留10月的其中一個檔期給景林法團使用。
- 景林法團已向民政處提出預留申請租用社區會堂。

23. 成員的查詢及意見綜合如下：

- 建議民政處統計各個業主立案法團至今未能開會的原因。
- 查詢業主立案法團管理委員會違反《建築物管理條例》的後果。
- 查詢長期租用社區會堂是否容許和臨時抽起檔期供景林法團使用的可能性。

24. 民政處吳偉明先生的回應如下：

- 民政處已向景林法團反映可考慮使用屋邨內的公共空間作會議場地。
- 區內其他社區會堂的可供租用檔期隨時準備可供景林法團考慮。

25. 房屋署利永強先生表示，房屋署已在常務會議上建議景林法團考慮使用其他場地作開會場地。

26. 成員希望房屋署在常務會議上表達意見後再繼續跟進，提供補充資料給景林法團。

27. 房屋署利永強先生表示，房屋署會請景林法團考慮工作小組的意見。

28. 成員的查詢及意見綜合如下：

- 查詢《建築物管理條例》的約束力。
- 查詢民政處和政府其他部門在執行有關條例的角色。
- 如果有關條例未能提供保障而要市民自費打官司，條例便失了意義。

29. 民政處林綺萌女士的回應如下：

- 《建築物管理條例》是法律框架，供管理大廈公用範圍時參照和遵從。
- 業主立案法團有責任遵從條例規定。
- 業主和公眾人士可以一起監察業主立案法團和提出意見。
- 如果出現違規情況或者做法不合理，業主可以按法律程序處理。
- 民政處會保持和有關持份者聯繫，跟進需要處理的事項。

III. 其他事項

30. 成員沒有其他事項提出。

IV. 下次會議日期

31. 會議於上午 10 時 40 分結束。下次會議日期待定。

西貢區議會
房屋及規劃發展委員會
大廈管理工作小組

二零二一年六月