



豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel. : (852) 2491 9522 Fax : (852) 2491 6592 Email : info@hongkonggarden.org

Web Site : www.hongkonggarden.org

本會檔號： G902-3-2012

第五屆法律訴訟及保險小組 會議紀錄

會議日期：2012年2月28日(星期二)
會議時間：晚上7時40分
會議地點：豪景花園遊樂會多用途室
召集人：黃楊慕蓮(24座)
出席委員：劉永偉(8座)、蘇少燕(11座)、潘淑嫻(18座)
幹事：岑鳳笑
管理公司：劉瀚群(華懋行政主任)、譚志培(屋邨經理)
列席居民：14座居民 蘇先生 18座居民 黃先生

討論事項：	負責人
一、跟進 8 座 1E 室外平台擺放雜物及僭建魚池	
1.1 管理公司譚志培匯報跟進情況，2月1日常務會議通過，須發出第1封律師信予8座1E單位業主，其後2月9日，律師已發出該函件。但該單位至今仍未矯正任何違規行動。按現時情況，需考慮於下次常務會議匯報及決定，是否繼續採取法律行動？委員黃楊慕蓮要求管理公司譚志培講解第1封的律師信內容及有關律師信給本小組查閱。管理公司譚志培回覆，律師信件內容主要針對單位雜物、漁池及僭建。	管理公司 譚智培
1.2 委員劉永偉問律師信內容有否提及執行限期及業主是否確定收到律師信呢？管理公司譚志培回答，信內有提及所有僭建物須要清拆，期限為7至14天，但信內沒有特別列明詳細項目。另外，由於信件由律師事務所發出，在法例上，業主定當收到。而管理公司員工亦曾聯絡8座1E單位業主，對方亦已表明收到了。	管理公司 譚智培
1.3 委員蘇少燕日前發電郵向管理公司查詢？在大廈公契內，有什麼相關條款及權力，用於處理8座1E的僭建問題？管理公司譚志培表示，大廈公契內有條文規定，管理公司或業主立案法團有權力去管理有關非法佔用公用地方。委員黃楊慕蓮表示，上次常務會議亦提及，可否用大廈公契賦予權力到8座1E的清場？管理公司譚志培表示，在上次常務會議已徵詢律師有關的法律意見，律師不建議用這方式。律師建議，因不確定有關違例僭建物存在年期，擔心對方以默許為由而反申訴。故應從正常程序給予信件，然後控告，並申請禁制令。	管理公司 譚智培
1.4 委員蘇少燕表示，於2月8日常務會議曾提出2個方案，其1是繼續由律師處理，2是由法團發出律師信後，再由管理公司進行土審。而律師費由誰支付呢？管理公司譚志培表示，律師若由法團聘用，當然由法團支付，但事後可不可以追討費用，則要由法庭裁決。因此，事件在法庭裁決前所支出的任何費用，需由8座的大廈賬項墊支。委員黃楊慕蓮表示，是否需參照上次第6座狗隻滋擾事件的處理方式？通知業主於8座將有訴訟項目，付	管理公司 譚智培

出訴訟費用要該座業主分擔。管理公司譚志培表示，該座業主要承擔訴訟費用。因上次主席意見希望用群眾壓力，並由律師的專業知識，來解決事件。若由管理公司處理，管理公司並無專業法律人才，若未能成功，責任由誰承擔呢？委員蘇少燕表示，由於事件已發生多年，而管理公司沒有處理僭建物，這是責無旁貸。故管理公司應否負責有關的訴訟費，而非由 8 座居民負責呢？會否由 8 座居民決定取向呢？委員黃楊慕蓮表示，是否需要於下次常會討論？管理公司譚志培回應，上次常會亦有討論有關責任問題，由於事發地點較為隱蔽，一般的巡邏未能察覺。因此，首要工作是管理委員會及管理公司去執行有關公契內的條款。委員黃楊慕蓮引述委員蘇少燕意見，管理公司不應因地方隱蔽而說看不到，屋苑內每個角落，管理公司有責任關顧。而委員蘇少燕補充，管理公司為何多年來沒有任何紀錄或警告信給予 8 座 1E 業主，導致有默許的僭建物？管理公司譚志培表示，僭建物存年期在無從考究，本人任職只有 1 年多些，而入職後已即時採取行動，只憑業主一方訴說僭建物年期並不穩妥，倒不如積極處理問題。委員黃楊慕蓮表示，應該起碼作出口頭詢問業主僭建物何時開始存在？事件發生幾多年？因律師在函件寫明，「因此倘若有關僭建已一段時間，已默許僭建物為合法化」。委員黃楊慕蓮表示又表示，若在法庭上，如沒有詳盡資料而經理只說任職只有 1 年多不清楚事件，這不是處理手法。故希望盡快把事情做好。在此亦多謝管理公司譚志培為這事盡心盡力。

- 1.5 委員劉永偉會內詢問，上次會議內提及業主開動魚池的瀘水系統，但會內意見要求業主清理魚池內的積水。管理公司譚志培回答，上次會議上的意見是，如果魚池沒有使用，可加蚊油，以免滋生蚊蟲？但現在因魚池仍然操作，此乃活水，不能加入蚊油。委員劉永偉表示，魚池內有沒有養魚？管理公司譚志培回答，附件內的照片已近距離拍攝，但看不到是否有魚？因魚池有聲音，估計有操作，席內局民蘇先生查詢，這是否僭建物，管理公司譚志培回應，是僭建物，但因屋宇署認為沒有迫切危險，故暫不處理。席內居民蘇先生提議，管理公司有沒有辦法處理？管理公司譚志培回應，現已由律師跟進處理。

管理公司
譚智培

二、跟進查詢豪景花園管理有限公司安排合安員工進駐本苑

- 2.1 管理公司譚志培表示，月前已諮詢律師意見，並於 2011 年 11 月 28 日收到函件回覆，有關合安員工的勞工保險費用應由法團支付。隨後，有委員曾與合安高層會面及反映，公司應派人員向法團講解，TL60 要借用合安的保安牌照聘用 TL60 員工原因。而周學文先生亦於 2012 年 2 月 6 日回覆函件予法團，信中提及因 TL60 員工涉及保安工作，因此員工須持有保安員許可證，而申請保安員許可證須由持牌保安公司申請蓋印，才可擔任保安工作。但當申請保安牌照時，要耗用不少資源，包括獨立控制室、保安控制室、夜巡、及中央控制室最少 2 人當值(24 小時內)，故需要很多財政資源，另外亦要考慮，即使有這樣設備，申請未必獲批。所以，TL60 借用了合安的牌照，聘用員工在豪景花園服務。周學文先生在函件內總結，要申請有關保安公司牌照需要不少財政資源。所以，自本苑入伙開始，由合安有限公司(持牌公司)聘用員工在本苑服務，同時在屋苑的財政考慮作平衡安排。
- 2.2 委員潘淑嫻表示，關鍵現在 TL60 與合安的關係，現已清楚兩者沒有合約關係，為何法團要支付該項的保險費，只是有關的保險費會入賬於 TL60 或是合安。
- 2.3 委員黃楊慕蓮表示，早於 2011 年 11 月 22 日，已發電郵致豪景花園第五屆業主立案法團及豪景花園管理有限公司(英文 TL60 Management Limited)，如

管理公司
譚智培

下：

- 2.3.1 豪景花園屋契收費經理人是「TL60 Management Limited」，稱 TL60，最近加入中文名字為「豪景花園管理有限公司」，下稱「管理公司」，職責需要管理豪景花園整個屋邨及負責安排各項的公開招標，包括邀請其他公司協助管理屋苑。
- 2.3.2 屋邨經理譚志培的電郵表明，由開邨至今，TL60(管理公司)安排同屬華懋集團合安管理有限公司(下稱為「合安」)派員到豪景花園服務。
- 2.3.2 譚志培經理的電郵清晰表達，TL60(管理公司)與合安並無合約的關係。
- 2.3.4 事實上豪景花園或者豪景花園業主立案法團與合安也無合約的關係。
- 2.3.5 現請 TL60 豪景花園管理處交代下列的諮詢：
請經理人說明，由開邨至今，曾否得到過去或現在豪景花園業主委員會或豪景花園業主立案法團任何書面同意、或曾經公開招標、或其他合法途徑付予權力讓 TL60 得以合法地邀請合安派員工到豪景花園的屋苑服務？請回答、提出原因及證明。
- 2.4 其後，2012 年 1 月 5 日華懋代表會見法團委員了解事情。委員黃楊慕蓮在 2012 年 1 月 6 日發電郵給董治經理，引述內容。在昨日(2012 年 1 月 5 日)會議中，本委員黃楊慕蓮在法團主席、秘書和司庫及多名委員前發出的電郵予華懋董治經理。電郵內容始於 2011 年 11 月 22 日及提示 2011 年 12 月 5 日的副本(內容見 2.3.1-2.3.5)，有關查詢豪景花園管理有限公司(TL60 Management Limited)安排合安管理有限公司派駐員工到豪景花園服務一事。
- 2.5 委員黃楊慕蓮表示，在上次(第十四次，2012 年 1 月 11 日)常務會議，主席曾要求管理公司回答上述問題，希望管理公司能夠在來次(第十五次，2012 年 3 月 7 日)常務會議上清楚解答。華懋劉瀚群答允，於下次常務會議中，由華懋周學文明確回覆。
- 2.6 委員蘇小燕表示，現時 TL60 與合安有限公司簽回合約便了事。因簽了合約後，合安保安公司便成了屋苑承辦商，因屋苑若聘用承辦商，要用招標方或進行，不可以任由 TL60 指定單一承辦商。這是否於常務會議中再討論呢？委員蘇小燕擔心，是次會議中，不排除管理公司認為法團已接納了他們的方案。華懋劉瀚群回覆，委員蘇小燕所擔心的問題，華懋亦曾考慮，正等候法律意見，並不會草草了事，亦想知道，除了這問題以外，還有沒有其他方面問題？委員蘇小燕表示，這問題小組要有周詳的計劃，並在常務會議中再討論。委員黃楊慕蓮表示，支持委員蘇小燕的見解，希望能達成初步的共識，解決問題。
- 2.7 華懋劉瀚群表示，首先，我們要盡量配合公司的政策，並與法團維持良好的溝通，亦不是推動各人辦事，只不過能審慎尋找出路。首要工作，是先理解為何需要保安牌照？保安牌照的成本需要多少？若 TL60 做，就沒有問題的。但 TL60 借用了合安的牌照工作，而借用了的過程，有沒有明確地釐清兩者的關係？是不是合約已包括了代理法例(公司法)呢同意？在法律上釐清所有疑難，故將向公司反映，並於下次常務會議中，由華懋周學文先生有正式的交代。
- 2.8 委員黃楊慕蓮表示，希望在 3 月 7 日的常務會議前，能有充足的準備，因主席會聘請律師在場。屆時當面可以溝通。
- 2.9 委員黃楊慕蓮查詢，由周學文先生發出的信件(2012 年 2 月 6 日)的第 1 節 C 段，提及「TL60」駐豪景花園而涉及保安工作的員工，包括經理、主任、客戶服務助理及停車場收銀員，因此須持有保安員許可證並由保安公司牌照的公司聘用。是否以上的級別均持有保安員許可證？管理公司譚志培回應，駐邨的所有員工，包括技工、花王都須要跟公司的政策，員工必須持

華懋行政主任
劉瀚群

華懋行政主任
劉瀚群

有保安員許可證。因須要保障屋苑的財產。

2.10 出席居民蘇先生提問，現在 TL60 同了合安的員工，屋苑的保安始終都是合安員工，為何由屋苑繳付勞工保險費呢？屋邨經理譚志培表示，這就是在管理公司與法團的討論問題。居民蘇先生認為，保險費應由合安公司繳付，因屋苑員工是合安公司聘請。華懋劉瀚群回應，現時屋苑的員工薪金由屋苑支付。而其他管理公司亦有實行，但為何有涉及有這樣狀況？因涉及包薪制及實報實銷制解釋，既然屋苑以實報實銷支付，而不是管理公司任意分派，委員潘淑嫻隨即回應，實報實銷是基於屋苑可以選擇，才可實行。但屋苑從開始到現在是沒有選擇，是發展商安排的，華懋劉瀚群表示，現在討論是勞工保險費由哪方支付，不是有關僱傭關係。在現時情況，屋苑對支付勞工保險費仍未達成共識，合安方面一定會幫 TL60 購買勞工保險。

管理公司
譚智培

三、跟進本園會議錄音上載至本園網站之律師意見

3.1 委員黃楊慕蓮諮詢，有關豪景花園內的會議錄音是否適合上載於本苑網站？而律師意見如何？會議環境是否許可？屋邨經理譚志培回覆，於上次常務會議有 2 個問題查詢，其一，上載會議錄音會否涉及私隱條例？其二，如果於會議內的言論有誹謗成分，會否引致法律責任？律師回覆，其一如牽涉個人資料，私隱條例是適用。若有關牽涉個人資料的本人如知悉用途，並同意使用，便沒有問題。至於會否涉及誹謗？律師意見是沒辦法一概而論，要按情況而定。若真有誹謗成分至上載錄音於網站，香港法例第 21 條誹謗條例便適用。內容是任何人惡意發佈他明知屬虛構的誹謗名譽的永久形式誹謗，可處監禁 2 年及被判繳付法院判處的罰款。這是律師回覆的意見。大家亦可於 3 月 7 日的常務會議向律師諮詢有關的意見。就著現時的律師書面回覆，若私隱方面，最重要大家要清晰，應在議會前宣佈予出席議會者，是次會議有錄音設置，而錄音於稍後上載本苑網站，免除日後的訴訟。至於誹謗方面，希望大家承擔自己的言行，若在討論內容當中涉及誹謗，這樣誹謗要自行負責。至於該次錄音是否上載網站，要在會議中衡量是否涉及惡意發佈？這是最關鍵的問題。委員潘淑嫻認同屋邨經理譚志培的說法。委員黃楊慕蓮表示，立法會是保障議會者，是有豁免條例，東區區議會亦沿用會議錄音上網站。委員潘淑嫻表示，會議錄音原意希望大家在會議上可用心及會議紀錄可以精簡，如要詳細可聽回錄音。委員黃楊慕蓮表示，曾諮詢有關問題，錄音在 344 條例沒有說明可以用作會議紀錄，最後須由主席簽名作實，但錄音上載網站如何給主席簽名？若用錄音上網又一方面簡化文字的紀錄，其實是一個很大的問題。因凡機件不能盡信，因有機會損壞，反而文字用途可保正確。曾於過往會議中提及，兩個版本同樣詳盡。而民政處建議，不論錄音或文字，須要文字清晰及詳盡記錄下來，可於法庭上解釋及作供，推行制度的依據紀錄。因文字上可以簽名作實及紀錄，但錄音不可。

管理公司
譚智培

四、其他事項

4.1 委員潘淑嫻建議，要就著 5% 召開居民大會時，管理公司可否疏道意見。因發覺管理公司只照顧管理委員會的意見，並沒有聽取及照顧居民的訴求聲音，然而使居民凝聚 5% 來反對，不要再回應待管理委員會決定，請管理公司持嚴肅及公正態度處理，避免居民反感。委員黃楊慕蓮認同委員潘淑嫻的說法，請管理公司關注及小心處理有關居民的投訴。委員劉永偉表示，對管理公司沒有意見，服務只屬一般。

管理公司

<p>4.2 委員蘇少燕發問，錄迫交談的相關與個人數據，在個人數據的解釋是甚麼？管理公司譚志培回答，個人數據即是個人資料是保障身份證號碼、地址等，而重點有關的個人資料可以令其他受者容易確定或估計到是人的地址等，這些就是個人資料了。華懋劉瀚群表示，甚禱是個人私隱資料？請管理公司譚志培與顧問律師聯絡，列出名單，以便大家跟進。委員蘇少燕表示，或者有關問題及資料預早轉交律師，使律師在有準備情況下，在會議上可即時解答。</p>	<p>管理公司 譚智培</p>
<p>4.3 有關每月各座的財務報表，委員蘇少燕提議上載在網頁上，因部份委員擔心影響法律上問題，可否將有關的疑問，提早交予顧問律師，待他在會議上可以解答。因律師要確保資料確實，需要時間處理，才可回答。委員黃楊慕蓮表示，管理公否否與顧問律師聯絡，先發電郵給各委員，詢問有沒有問題諮詢律師，並提議在會議上，安排諮詢律師時段，盡量利用寶貴的資源。</p>	<p>管理公司 譚智培</p>
<p>4.4 有關7、8、9座的工程項目，由於涉及全苑的結構，要全苑承擔部份費用，要諮詢律師有否其他案例。</p>	<p>管理公司 譚智培</p>
<p>4.5 請管理公司譚志培代問有關個人私隱資料名單，給予本會的會議紀錄及有關財務報表，以供參考。並請律師列明會議紀錄中及財務報表中，有沒有個人私隱資料。</p>	<p>管理公司 譚智培</p>

散會時間:晚上 9 時 10 分

記錄: 岑鳳笑



豪景花園業主立案法團
法律訴訟及保險小組召集人

黃楊慕蓮 謹啟
2012年3月23日

副本交：小組委員、管理公司
法團主席王金殿博士
法團秘書處存檔