



# 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 : G896-2-2012

## 第五屆法律訴訟及保險小組

### 會議紀錄

會議時間：晚上 8 時 00 分

會議日期：2012 年 01 月 27 日 (星期五)

會議地點：業主立案法團辦事處

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：歐陽雋謙

管理公司：盧文洪(屋邨主任)

#### 1) 查詢 8 座 1 樓 E 室外平台擺放雜物及僭建魚池

##### 討論事項:

A. 管理公司匯報

##### 結論

	事項	負責人
A	管理公司匯報	
	<ol style="list-style-type: none"><li>8 座 2 樓 E 室住戶投訴 8 座 1 樓 E 室非法佔用 1 樓 E 室對出平台僭建魚池以致滋生蚊患、擺放大量家居雜物及進行經常遊樂活動對其他住戶造成滋擾。</li><li>管理公司(盧文洪)表示管理公司按照一般投訴先作出口頭勸喻,但有關戶主未有理會,最後於 2011 年 6 月 27 日及 7 月 12 日先後發出兩次的警告信要求住戶回收所有雜物及禁止進出有關平台,並去信屋宇署、消防署、食環署、本苑顧問律師請求協助;</li><li>屋宇署回信表示由於單位住戶的僭建物並沒有即時危險,只會去信要求清拆,但並不會強制拆除;</li><li>消防署回信表示由於單位住戶擺放雜物的位置並沒有構成阻塞走火通道,所以暫不受理;</li><li>食環署表示曾到場視察蚊患問題,但沒有發現滋生蚊蟲,所以暫不受理;</li><li>顧問律師表示 1 樓 E 室佔用平台有違大廈公契(DMC),建議本苑可以考慮去信土地審裁署作出法律行動。</li></ol>	管理公司 (盧文洪)

<p>7. 委員潘淑嫻建議管理公司詳細研究住戶佔用平台有否違反大廈公契(DMC)。</p> <p>8. 委員蘇少燕建議管理公司應該優先處理單位引致的蚊患問題,要求食環署人員再次到場處理,盡量減低對周邊用戶的滋擾,同時去諮詢顧問律師管理公司強行清拆有關的物品會否觸犯法例及有關程序。</p> <p>9. 管理公司(盧文洪)表示已經就有關問題向顧問律師諮詢,不過顧問律師依然建議去信土地審裁署作出法律行動。</p> <p>10. 委員劉永偉表示管理公司諮詢顧問律師的信件中字句含混,沒有明顯字句列出「就上述事宜強行清理有關的物品會否觸犯法例」,要求管理公司需要在諮詢顧問律師法律意見的信件中清晰地列出「如給予住戶合理通知期後,但戶主沒有理會,管理公司強行清拆有關的僭建物及清理有關雜物會否觸犯有關法例」,委員蘇少燕及潘淑嫻和議。</p> <p>11. 管理公司(盧文洪)承諾會通知管理公司譚經理再次去信顧問律師諮詢強行清拆有關的僭建物及清理有關雜物的可行性,並副本抄送給所有委員。</p> <p>12. 委員黃楊慕蓮要求管理公司將來所有的投訴檔案必需要提供投訴檔案號碼方便日後跟進,委員蘇少燕和議。</p>	
---	--

## 2) 跟進處理養狗業戶的統計資料

### 討論事項:

#### A. 管理公司匯報

	事項	負責人
A	<p>管理公司匯報</p> <p>1. 本苑居民自發組成豪景花園飼養狗隻關注小組</p> <p>2. 管理公司已就 2012 年 1 月 4 日豪景花園飼養狗隻關注小組要求管理公司提供飼養狗隻業戶統計資料的來信去信顧問律師諮詢法律意見。</p> <p>3. 委員黃楊慕蓮覆述顧問律師回信「如飼養狗隻業戶統計資料由管理公司自行制定,而非依靠業戶提供的資料所得,便不會構成收集個人資料及不構成披露資料或不正當使用個人資料,在此情況下管理公司可向任何人披露資料,但為保障法團及管理公司的利益,建議管理公司應先向有關業戶發出信件通知有關安排,如有業戶反對,則不應向任何人士公開與其有關的資料。」</p> <p>4. 管理公司(盧文洪)匯報現時共 228 個單位飼養狗隻。</p> <p>5. 委員黃楊慕蓮覆述 2012 年 1 月 9 日豪景花園飼養狗隻關注小組的信件「關注小組曾向法團申請索取有關本苑飼養狗隻住戶的資料,但關注小組後期在召開會議商討後,因明白此行動會涉及法律問題,現小組委員決定取消有關的申請,如日後有狗主收到管理公司的警告信,本關注小組的協調人員會就狗主的要求及批准後才向管理公司申請有關的資料。」</p> <p>6. 委員黃楊慕蓮要求管理公司跟進豪景花園飼養狗隻關注小組的來信。</p>	<p>管理公司 (盧文洪)</p>

3) 跟進查詢豪景花園管理有限公司安排合安員工進駐本苑

討論事項:

A. 管理公司匯報

	事項	負責人
A	<p>管理公司匯報</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 管理公司(盧文洪)覆述顧問律師於 2012 年 1 月 4 日回覆管理公司經理的信件「本苑管理權擁有者是 TL60,但一直由合安管理有限公司的員工行使管理權,信的內容主要說明 TL60 及合安公司的關係,及員工保險費用的問題」。</li> <li>2. 委員黃楊慕蓮表示小組委員於 2011 年 11 月 22 日發出信件給予管理公司查詢合安公司員工駐場問題,於 2011 年 12 月 5 日再次發出信件中提示管理公司回答合安公司員工駐場有關問題;</li> <li>3. 委員黃楊慕蓮覆述於主席王金殿博士於 2011 年 12 月 6 日第十三次常會希望董治先生會面商討,並於 2012 年 1 月 5 日會面及主席王金殿博士於 2012 年 1 月 11 日延會中覆述 1 月 5 日會面時,董治先生承諾將會進行內部會議商討有關事宜。</li> <li>4. 管理公司(盧文洪)表示暫時並沒有新的進展。</li> </ol>	管理公司 (盧文洪)

4) 其他事項

討論事項:

A. 管理公司匯報的機制

B. 有關張貼 2011 年 12 月 20 日財務小組會議摘要事宜

C. 檢討顧問律師服務及意見

	事項	負責人
A	<p>其他事項</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 委員潘淑嫻查詢管理公司向委員匯報的機制,並要求管理公司經理就此作出回應。</li> <li>2. 委員蘇少燕要求管理公司派出熟悉會議內容的員工出席小組會議。</li> </ol>	管理公司 (盧文洪)
	<p>有關張貼 2011 年 12 月 20 日財務小組會議摘要事宜</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 委員黃楊慕蓮節錄管理公司譚經理於 2012 年 1 月 9 日電郵致所有委員內容「...之後委員黃楊慕蓮亦有到場,委員黃楊慕蓮在會中致電主席王金殿博士查詢為何將上述會議摘要刪除,據悉席王金殿博士回覆會議摘要只是會議摘要會議內容的一部份而非會議全部內容,及陳鳳芹司庫要求刪除,之後委員蘇少燕及吳惠儀極力與主席王金殿博士商討...」,並表示主席王金殿博士並未有在電話對話中提及「陳鳳芹司庫要求刪除」;</li> <li>2. 同時澄清陳鳳芹司庫於 2011 年 12 月 30 日才發出有關要求管理公司刪除會議摘要的電郵,但電郵中所述的會議是於 2011 年 12 月 29 日召開,所以並未知情,而且質疑管理公司譚經理如何得知與主席王金殿博士的電話對話內容。</li> </ol>	管理公司 (盧文洪)

<p>3. 委員蘇少燕表示並未與主席王金殿博士對話。</p> <p>4. 管理公司(盧文洪)表示已經記錄上述事項將會轉告譚經理。</p> <p>5. 委員劉永偉表示部份委員不知情可能因為有關的會議摘要於當日(2011年12月29日)早上已經張貼,但事後司庫陳鳳芹發現有問題於下午6時30分發出電郵要求管理公司刪除,但個別委員於下午8時30分發現有關的會議摘要被刪除,以為管理公司私自刪除,要求管理公司重新張貼,保安公司疑因為早晚交間時溝通出錯,再次張貼有關的會議摘要,所以司庫陳鳳需要於2011年12月30日發出聲明刪除有關的會議摘要。</p>	
<p>檢討顧問律師服務及意見</p> <p>1. 委員蘇少燕表示法團應該檢討顧問律師現時的服務及意見是否要求,以便評估將來續約與否;</p> <p>2. 委員蘇少燕表示最近本法團曾張貼個別人士的相片於各座大堂,法團曾去信詢問有關的法律意見,引述顧問律師2012年1月19日回應有關本苑張貼個別人士的相片的信件中表示「沒有構成法律問題」,但於2011年8月10日回應「如法團計劃上載狗隻相片到網站等同張貼於大堂將會使他人辨識被攝者的身份,可能會觸犯私隱條例」,兩個法律意見顯然互相背馳。</p>	<p>管理公司 (盧文洪)</p>

散會時間:晚上9時30分

記錄: 歐陽雋謙



豪景花園業主立案法團  
法律訴訟及保險小組召集人

*Handwritten signature of Wong Mui Lun*

黃楊慕蓮 謹啟  
2012年2月29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