



第五屆法律訴訟及保險小組

會議記錄

會議時間：晚上 7 時 30 分

會議日期：2011 年 03 月 31 日 (星期四)

會議地點：商場 1 號舖

召集人：黃楊慕蓮(24 座)

出席委員：劉永偉(8 座) 黃嘉銘(12 座) 羅裕權(13 座) 陳淑嫻(13 座)

幹事：歐陽雋謙

管理公司：譚志培(屋邨經理)、林紹康(助理屋邨主任)

1) 商討新公眾責任保險單是否足夠依法全面涵蓋保護豪景花園

討論事項:

A. 保單涵蓋事宜

	事項	負責人
A.	<p><b>保單涵蓋事宜</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>譚經理已經於 3 月 31 日去信中銀保險有關的部門,並要求於 4 月 1 日前回答</li> <li>中銀保險負責經理表示中銀公司非常重視有關的查詢,已經交付給中銀保險法律部門商討</li> <li>禰氏信件中指出只要中銀保險回覆確定保險條文已經涵蓋居民所指的位置就可以接受,毋需強制要求中銀保險中加入有關的保險條文</li> <li>管理公司表示依然認為是次所購買的保單已經可以全面涵蓋屋苑</li> <li>譚經理指出購買公眾責任保單的主要原因是保障管理公司及法團工作會否有疏忽及對第三者的保障</li> <li>黃太希望是次的保單可以更加全面,並且保險公司可以在保險條款中加入更加清晰的條文以保障法團,同時如果保險公司拒絕於保險條款加入有關的條文將會考慮重新招標</li> <li>管理公司指出本苑一向都有為本園購買二千萬的公眾責任保險絕對乎合法例要求</li> <li>羅生指出居民擔心現時所購買的保險所涵蓋的地方,現時所有假設情況都未有真實過案發生,大家難以估計最終都賠償方案,但如居民依然擔心保險涵蓋範圍,可要求保險條款中加入更加清晰的條文,同時如果保險公司拒絕於保險條款加入有關的條文將會考慮重新招標</li> <li>以上的議題將會於 4 月 6 日的常會中再次商討</li> </ol>	<p>管理公司 (譚經理)</p>

## 2) 其他事項

- A. 法律小組的工作範圍
- B. 管理公司對外聯絡記錄
- C. 法律小組與管理公司的電郵來往
- D. 3月5日屋邨經理向委員匯報有關為法團購買保險的情況(見附件一)
- E. 邨巴、清潔及保安標書
- F. 19-21及27-28座CSA事宜
- G. 管理公司跟進會議事宜
- H. 管理公司匯報

### 結論

	事項	負責人
A	<b>法律小組的工作範圍</b>	管理公司 (譚經理)
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 黃太指出法律小組工作範圍非常廣闊並非只關注於保險事宜,所有本園的合約及標書都會涉及法律層面</li> <li>2. 黃太將會不時出席不同小組的會議以方便協助為不同小組合約及標書提供意見及監察</li> </ol>	
B	<b>管理公司對外聯絡記錄</b>	已作記錄
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 黃太要求管理公司日後對外聯絡不論電郵及傳真時,必須有聯絡記錄及對話內容的重點紀錄</li> <li>2. 管理公司指出以上的事務已經全面進行</li> </ol>	
C	<b>法律小組與管理公司的電郵來往</b>	管理公司 (譚經理)
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 黃太指早前管理公司把小組文件直接交給三司而沒有電郵給法律小組的行為不當</li> <li>2. 黃太要求管理公司所有有關法律小組的資料必須直接向小組委員發放,可以抄送給任何委員</li> </ol>	
D	<b>3月5日經理及管理處向委員匯報程序</b>	已作記錄
	<p>詳見附件一 經理及管理處向委員匯報程序記錄</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 黃太明白 344 章的召集人意指大會召集人,非小組召集人,但電郵上的有關法律小組的資料都必需電郵給小組召集人以方便小組處理</li> <li>2. 黃太表示非常感謝管理公司對新的通報機制的配合</li> <li>3. 以上事項黃太將會於常會中匯報</li> </ol>	
E	<b>邨巴、清潔及保安標書</b>	管理公司 (譚經理)
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 管理公司指出已就清潔公司及保安公司的最低工資人工分配問題加入新的條文在標書之中,保安及清潔合約已經定位了固定的工作時間,同時可以考慮於清潔公司的招標書中加入承辦商必需計算員工的膳食時間,以保障保安及清潔員工的利益</li> </ol>	

	<p>2 黃生建議在將來的標書中加入三個新的解僱條文,如果將來的僱員或僱主解僱對方時,如被解僱的一方因此而受到直接的損失,被解僱的一方可以保留追究的權力</p> <p>3 “禍氏”就有關有關邨巴標書文件回覆邨巴公司沒有絕對的權力終止合約,但因合約承辦商有意與法團商討有關問題的解決方案,所以禍氏就解除合約一事有保留</p> <p>4 管理公司建議法團管委會應作兩手準備,一方面向邨巴好司再次商討有關事宜,另一方面則繼續進行招標工作</p> <p>5 潘小姐建議新的標書可以詢問律師的意見以防止現時再次出現相同的灰色地帶</p> <p>6 管理公司譚經理指出如果將來的標書中的條文更加清晰的指示可以方便日後的管理,但擔心標書中的條文太強硬可能會使日後招標更加困難</p> <p>7 黃生指出日後的標書中加入清晰的條文及附帶條文並非單向條款,即使時受聘的一方也會從中得到相應的利益</p>	
F	<p><b>19-21 及 27-28 座 CSA 事宜</b></p> <p>1 委員希望管理公司考慮利用新的保安招標書中加入 CSA 管理的條文,希望保安公司可以有所配合</p> <p>2 管理公司譚經理承諾向對華懋轉達委員的信息,商討 CAS 的問題及處理 CAS 的問題方式</p> <p>3 以上在 4 月 6 日常會中再次商討</p>	管理公司 (譚經理)
G	<p><b>管理公司跟進會議事宜</b></p> <p>1 黃太指出由於法團幹事日常事務非常繁忙,製作會議記錄需時比較長,管理公司應該在會議中自行為會議跟進事項作記錄以方便跟進</p>	管理公司 (譚經理)
H	<p><b>管理公司匯報</b></p> <p>1 2011 年 3 月 19 日有居民於 9 座的大堂位置滑倒,並已經向保險公司匯報,但暫時沒有任何人士向管理公司追討</p> <p>2 2009 年 12 月 28 日有住戶於 9 座跌傷,最後收到當年的保險公司公正行通知會向事主賠償,由於當年的保單條文中有關大廈要付 HK\$7500 元的保險墊底費用</p> <p>3 管理公司已經向 6 座狗主已經於 3 月 28 日發放律師信,但暫時該單位的租客暫時沒有回應</p> <p>4 黃生建議管理公司可以向業主詢問租客租期,如果租期將到問題不太大</p> <p>5 管理公司譚經理指出現時將會再次向業主發放律師信,証明管理公司絕對有心處理有關的事情</p>	管理公司 (譚經理)

散會時間:下午 09 時 25 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



黃楊慕蓮 謹啟

2011 年 04 月 03 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

日期 : 2011年3月5日(星期六)  
下午2時至4時  
召集人 : 黃楊慕蓮  
出席委員: 洪右銘 潘淑嫻  
管理公司: 譚志培經理  
會議地點: 豪景花園業主立案法團辦事處  
居民 : 陳錫洪

### 經理及管理處向委員匯報程序

(委員洪右銘表示是次會議是澄清 26/1/2011 及 2/3/2011 的會議中涉及依照法例 344 章須要為豪景業主立案法團購買根據 T.L.T.L.60 地段豪景花園的公契為法團需要負責的公共地方購買第三者風險的保險事項。)(此段並未於錄音中記錄)

委員洪右銘表示經過 26/1/2011 及 2/3/2011 的會議後，有關保險事宜，譚經理於 2/3/2011 會上所言與電郵有差異，因此召開會議；另亦表示譚經理的電郵是於 25/1/2011 傳送，而法律、訴訟及保險小組會議於 26/1/2011 召開。2/3/2011 中譚經理表示：

1. 委員或因事忙而沒有留意電郵。
2. 由劉翰群或周學文取回有電郵轉送予委員。

委員黃楊慕蓮引述 19/1/2011 年會議紀錄『法律、訴訟及保險小組召集人黃楊慕蓮匯報，公眾責任保險標書的 1 至 28 座的公眾地方及 4 個停車場範圍提議改為新界荃灣青龍頭 T.L.T.L. 60 地段青山公路 100 號，豪景花園內所有的公共區域包括 1 至 28 座住宅和其商場及 ABCD 停車場，高級屋邨主任林智為將出信予中銀書面確認受保位置。』

當時主席表示需以書面傳遞有關資料作紀錄，21/1 中銀電郵通知若 5 點前沒有確認保單，則當終止合約。26/1/2011 的會議中亦只派出助理屋邨主任林紹康出席會議。

委員洪右銘引述 26/1/2011 法律、訴訟及保險小組會議紀錄「委員洪右銘要求譚經理於 1 月 27 日與保險公司以書面正式商討受保的範圍是否包括本苑大廈公約中所包括的所有非私人的地方，同時指出譚經理及保險公司發出的電郵中包括的條款並不全面」表示當晚會議管理公司有派職員出席，因此應有會議紀錄。譚經理回應，由 19/1/2011 常會後已開始跟進保險事宜，且將委員的有關要求原文傳發予保險公司，最後被回覆不能作出修訂。

居民陳錫洪表示法律要求法團需就大廈公共地方購買公眾責任保，使任何人在豪景花園內公共地方受傷可受到保障。民政事務總署回應記者有關公眾對法團委員因為並非法團不購買有關保險而是保險公司拒絕承保時可能需要受罰表示疑慮時評論執行準則時提及：若法團盡責盡力購買第三者公眾責任保但未能成功，法團毋需驚懼受到法律懲罰，但需提供未能購買的原因。豪景花園業主立案法團於管理公司協助下已向投標者、中標者中銀提供保單的保障範圍中存在爭議性，有可能不覆蓋大廈公契所要覆蓋地方，因此這份保單亦需依足法例要求去購買，保費由法團與業主間商議，如（有關商場大樓的保險費，屬法團與發展商大業主交涉的範圍，無關保險公司的條款）。到時與大業主間分擔費用，這已得到管委會同意。

但這次豪景花園 1-28 座、停車場 1A、B、C、D 及商舖第三者公眾責任保大樓裡的公共地方則得到保險，但這話可能使豪景花園 1 至 28 座住宅大廈、A、B、C、D 及商舖大樓、走廊、公共廁所、樓梯、升降機大堂，私人地方不包括在內。是否包括走出大廈位置？商場樓梯應包括在內，但大廈公契覆蓋地方包括：9 至 10 座之間公園、21 座圓形公園、14 至 16 座非正式通道、垃圾房上的斜路，沒有寫於保單上是否可豁免法律責任則需諮詢法律意見？普通業主、管理公司需按常理作出推斷，保險的保障是否包括所指地方。而法團主席亦曾表示需諮詢法律意見（會後管理公司已依照法團管委會要求去信法律顧問禰氏律師行有關“中銀保險的保單是否已「完全保障」法團依照大廈公契規定須要負責的公共地方的第三者風險保險”，初步法律意見已證實委員和居民懷疑保單不保障的公共地方是有理據的）。

根據「中銀」回覆，在沒有提出任何理據就拒絕在保單上補回以上有疑問的地方而且威脅要終止合約。如果所購的保險不包括屋苑大廈公契內的其它公共地方，現張貼於大堂的第三者公眾責任保應被認作並不完整依照法例的要求，是否即使已購買有限度的保險仍屬違法？委員感到擔憂而被誤導；若然未依足法例或未能完全保障業主權益，這關乎是否盡責和是否疏忽之別，也反映管理公司的專業能力。「中銀」的職業道德也存在懷疑，因為沒有提出中止保單的原因另一方面亦反射智為的專業能力及他與「中銀」的職員之間在電郵中發出討論是否受保的另一事件上，相互先後在保單中使用錯字；林智為使用「LEDLE」而「中銀保險」職員使用「LEAGLE」，同一方向的去掩飾「LEGAL」party 這個關鍵字，所引發的嚴重個人操守問題！

委員洪右銘引述 26/1/2011 法律、訴訟及保險小組會議紀錄「管理公司代表回應當日電郵的英文錯字並非故意出錯」，不過不能解釋出錯理由，例如雙方都同一個字彙拼錯字或打錯字或是另一個字面意思！

居民陳錫洪表示高級屋邨主任向委員表示已電話聯絡「中銀」查詢有關保單是否保障某一事件時，「中銀」口頭表示保障已包括；但在法團主席要求以書面確認時，卻提出需要雙方的法律隊伍 (both 「legal」 parties)就每宗案件個別商討，這情況下，卻出現了雙方都把「legal」拼錯字並非因偶然或為手文之誤的疏忽造成他認為管理公司處理保單上出現問題。此外，現時為了保障法團賠償責任，如在非正式通道上出現事故，是否能提供保障。或在垃圾房旁邊的樓梯斜坡上，若有女士穿高跟鞋上落樓梯存在危險，因此保險中需保證有關保單已保障法團依照 344 章代屋苑所有根據屋苑大廈公契需要負責的地方購買第三者風險保險。以上做法非針對管理公司。如果管理公司不同意這說法，可提出理據證明保單上的英文錯別字是並非故意而造成。

譚經理對居民陳錫洪的意見表示感謝但認為保險重點應放於應付法律要求，他說管理公司同時購買了 3 份保險，他擔心若因為法團這份第三者保險的保單問題引起得不到確認其它保單，會影響法團職員工作，因此這是各方所持角度不同。以致管理公司急於使保單維持，依據過往文件是一致，亦未曾不能索取保費如幾年前的 1 號舖索取 20 幾萬個案事宜，有爭執非公眾地區，但因臨時地方，澄清後，則照賠。雙方方向不同，生效運作。

居民陳錫洪表示當前有 3 張保單，保單是個別購買的，絕對不能因為另一張保單給終止而可以這個原因使其他保單也不受保，若發生如此荒謬的事，保險公司則不符合保險守則，可向保險公會投訴。

另 陳 先生表示已曾以非正式渠道了解，「中銀」是遷就管理公司，林智為應必須如實報告有關保險事宜 。

委員洪右銘表示管理公司需提供「中銀」中銀行聯絡人員的職銜

譚經理回應陳 先生：同事文字出錯只是出於不小心，按一般行規，改變保障地方範圍需通知保險公司，由保險公司定奪。

居民陳錫洪先生表示，他認為有關的錯字絕非誤會。他不滿譚經理只是空泛的為林智為辯護這是因為林智為「不小心」而導致把「legal 法律」這個字，誤拼字為「ledle」這個字典上也沒有的“自創字！” 他進一步的論證，中銀保險的職員也絕非「不小心」而導致把「legal 法律」這個字，誤拼字為「leagle」這個字典上也沒有的“自創字！” 只不過，中銀保險的職員較聰明，以“讀音相近”來把「leagle」代替 legal，但陳先生也批評中銀保險的職員「為何她不會寫錯中銀保險承擔保障？」而且擔任保險工作的人員，一向注重行文用字！

此外，陳先生也批評譚經理，經常以非正面回應的說話把問題帶過。在這事上面，當然是由保險公司去確認它答應承擔的範圍。這正表示林智為欺瞞法團管理委員會，因為他曾報告給管委會，也告訴委員們「中銀保險的保單是已保障了屋苑法團需要購買公共地方第三者保險所需的保障。」但事實證明他所報告的或說的並不可信。

委員黃楊慕蓮表示 19/1/2011 常會後追問保險單的條款其寫法，及回覆 20/1/2011 將會親身交來管理處，但因其後發生許多事，因此收到有關保險公司的電郵後，26/1/2011 召開會議解決，而當時環境令其要接受保單。開會時，秘書李麗思亦有出席。

另會議後，幹事歐陽雋謙表示因新年活動，工作量增加而未能抽時修改會議紀錄。

但後期黃委員親身到法團督導歐陽雋謙照開會時提供資料撰寫，亦表示因開會日期(26/1/2011)，而最後在 17-2-2011 才完成會議紀錄，不需作文字修飾，只要寫出開會的實況。而管理公司林紹康當時有出席會議及需作記錄而不用等會議紀錄。委員洪右銘表示會議中已交全體委員，林紹康亦知會議重點，但 26/1/2011 會議沒有任何文件出現於電郵上。他表示希望負責保險同事及保險公司出席會議，但管理公司不重視此份保險。因此於 4/3/2011 寄出電郵，現需了解電郵有否及時回覆。

經理表示因這些天都在處理事務，如到水務署開會等事宜需處理，沒有詳細留意回覆。亦都表示日後會盡量抽時出席小組會議，而林紹康的匯報與會議紀錄有差距，因此日後會留意。

委員黃楊慕蓮表示提問 28/1/2011 的電郵為何不是直接予小組召集人而只交給是三司？

譚經理表示，因信差 office bearer 將資料傳予三司。

居民陳錫洪先生認為既然是小組提問的事，有關資料理應需傳給予小組召集人及/或小組成員，若有需要，應將副本抄送予三司，並需向召集人匯報，344 章中有提及召集人的重要性。無論如何，不論開會的應有原則，或行政工作的行為，或處事做人的禮貌，都需向提問者作出答覆。資料中有提及到的人都應副本抄送予他們。

譚經理表示 344 章的召集人是指大會召集人，非小組召集人。居民陳錫洪先生不同意譚經理歪曲地去解釋 344 章的召集人身份。陳先生說的是重要性，譚經理說的是身份。不說二者所意見的有別，這也代表譚經理的意願就是不想尊重法團管理委員會授權而設的小組和小組召集人！



居民陳錫洪表示，當時主席的回答只是個人意見，不代表他人，若提及到 陳 先生的，則譚經理有需要提供副本給陳先生，這是社會上做人處事的不二法則！而譚經理需 向洪先生作出回覆而非其他人。

譚經理表示小組會盡量出席，減少不必要誤會。

居民陳錫洪表示若經理不能出席會議，則需安排高級屋邨主任出席。

委員黃楊慕蓮表示 2/3/2011 會議上已提交給全體委員，為何沒有任何回覆？  
經理於會上表示會跟進。

委員洪右銘開會的會議紀錄，是有跟進事項，經理有隱瞞  
譚經理表示沒有任何隱瞞，只因未能及時收到會議紀錄。

委員洪右銘引述 26/1/2011 法律、訴訟及保險小組會議紀錄：「委員要求管理公司於 1 月 27 日以電郵向本園律師就公共地方保險的條款解釋條款內的權責問題，並副本抄送給所有的委員」

「委員洪右銘認為是次的保險會議非常重要，但 Shingo Lam、 CP Tam 為保險文件的負責人都沒有出席，請兩人於 1 月 27 日清晰交代無法出席的原因」  
直至到現時主席仍要求譚經理向本園顧問律師諮詢意見，則表明連主席都不知道有關進度。若有跟進，會否提供文件證明？

譚經理表示因本園法律顧問需提供聯絡人而延後，現聯絡人為主席王金殿，商討此項的時間亦較長。

委員洪右銘表示雖未能提供法律意見，因保險的重要性，卻未能得到任何答覆。因此基於開會精神，有必要跟進及答覆。


居民陳錫洪表示，上次律師對於[MOU]的法律意見，管理公司提出問題而律師提供一些並無提問的意見，因此這應提問是有人運用技巧。是次諮詢意見時，能否一併提問律師 MOU 的信件予委員閱讀？下次可簡單而直接地諮詢律師意見。

譚經理表示諮詢律師意見的做法是已草擬好文件，如何作出跟進。  
以往沒有書面作紀錄，現時則以電郵編號作紀錄。

委員潘淑嫻表示管理公司需積極回覆所有提問，需提供有關回覆時間表，加強合作。

譚經理表示大概一星期後回覆 洪先生諮詢律師意見。

譚經理表示下星期二將提供邨巴合約予委員。



---

法律、訴訟及保險小組召集人黃楊慕蓮  
2011年3月31日