

個案撮要

投訴民政事務總署沒有按照內部工作指引處理某私人屋苑一群業主根據《建築物管理條例》第 3A 條提出有關成立業主立案法團的申請

投訴

投訴人指出，民政事務總署制定了一套工作指引，處理業主根據《建築物管理條例》第 3A 條召開業主大會的申請(以下簡稱「根據第 3A 條提出的申請」)。按照該工作指引的其中一項規定，申請人須向民政事務總署提交其香港身分證副本，以便該署核實其身分。

2. 一九九七年六月，投訴人留意到，聲稱取得某私人屋苑 37.5%(原文如此)業權份數的業主支持成立業主立案法團的一群業主，已根據第 3A 條向民政事務總署提出申請。不過，投訴人得知，這群業主不能取得足夠的香港身分證副本，以證明其聲稱取得 37.5%業權份數的業主支持屬實。

3. 一九九七年七月二十二日，投訴人致函民政事務總署，表示關注此事及擔憂該署如何核實申請人的身分和地位。不過，投訴人其後得知，民政事務總署沒有完全核實申請人的身分，但最終亦批准上述業主根據第 3A 條提出的申請。

觀察所得及結論

4. 以這宗個案而言，本署留意到，《建築物管理條例》第 3A 條規定，私人大廈的業主若取得不少於 30%業權份數的業主同意，便可向民政事務局局長申請頒令召開業主大會以委任管理委員會。該條例並沒有規定，申請人須提交其香港身分證副本。

5. 民政事務總署於一九九四年八月十二日制定上述工作指引，其後於一九九六年二月二十六日作出修訂，即在一九九六年十二月十九日，當局制定《個人資料(私隱)條例》前予以修訂。工作指引第 3(f)段規定，申請人須提交其香港身分證副本，收集申請人的香港身分證副本的目的，在於核實根據第 3A 提出的申請是否已取得「不少於 30%」業權份數的業主支持。上述規定只是部門行政上的要求，並非《建築物管理條例》的強制性條文。

6. 本署明白到，當局制定《個人資料(私隱)條例》後，申請人或會認為提交其香港身分證副本是過分的要求，他們不大願意提交其香港身分證副本，令召集人在遵從上述工作指引時遇到實際上的困難。

7. 本署留意到，假如申請人沒有提交其香港身分證副本，民政事務總署便須根據土地註冊處的最新土地查冊記錄，徹底核實申請表上載列的業主姓名、各業主分別擁有的單位及所佔的業權份數。申請表上所載的資料，必須與土地查冊記錄相符，才會獲得民政事務總署視為有效，申請才會獲得接納。此外，如申請人是共同擁有業權，民政事務總署亦會一樣謹慎處理，以確定其申請是否有效；如屬於「分權共有」業權，各有關業主均須在申請表上簽署，申請才會獲得接納為有效；如屬於「聯權共有」業權，任何一名業主在申請表上簽署便足夠。

8. 民政事務總署收到共 1 261 份申請表，支持根據第 3A 條提交的申請；這些申請人為代表 21 854.10 業權份數的業主。民政事務總署核實申請所得的結果顯示，1 261 名申請人中，只有 283 人已提交其香港身分證副本。從所收到的申請表中，該署證實佔該屋苑 20 975 業權份數(或佔該屋苑的總業權份數 55 500 的 37.79%)的業主所提交的申請符合規定，因此，這些申請已符合《建築物管理條例》第 3A 條的法定條件。

9. 至於申請人的身分是否真確這個問題，會議召集人曾先後兩次根據《宣誓及聲明條例》作出聲明。

10. 為促進有效的大廈管理，民政事務總署一直致力於協助業主及早成立業主立案法團。有鑑於申請人沒有提交香港身分證副本，並不是拒絕他所根據第 3A 條提出的申請的法定理據，因此，民政事務總署出於善意而向民政事務局局長作出的建議並非不合理；雖然大部分申請人沒有提交其香港身分證副本，該署仍建議民政事務局局長行使酌情權，批准根據第 3A 條提出的申請。

11. 本署亦留意到，民政事務總署已作出詳細考慮，以確定收集香港身分證副本的做法是否會侵犯申請人的私隱，當時的律政署(現稱律政司)曾指出，雖然要求申請人出示其香港身分證副本，並非核實申請人身分的唯一辦法，但在香港法例下，這樣做並非侵犯個人私隱。除非申請人能出示其他證實其身分的證明文件，否則不能不要求其出示香港身分證副本。有關這點，事實上大部分申請人已拒絕出示其香港身分證副本或其他證明文件。雖然民政事務總署或者有很好的理由而不執行有關申請人須出示其香港身分證副本的規定，即是說，有關的工作指引是如此不切實際，實在無法嚴格遵行，但實情畢竟是該署並沒有遵照內部工作指引去處理申請。

12. 在考慮上述各點後，申訴專員認為這宗投訴部分成立。

建議

13. 申訴專員建議民政事務總署署長在考慮個人資料(私隱)條例，尤其是(於一九九八年六月十九日起生效)有關身分證號碼的實務守則及其他個人身分標識符後，覆檢是否仍須要求申請人提交其香港身分證副本；以及視情況所需，修訂內部工作指引。

民政事務總署署長的回應

14. 民政事務總署署長表示，雖然有些支持成立業主法團的業主沒有提交其香港身分證副本，但沒有提交香港身分證副本這

一點，並不是拒絕申請的法定理據。

15. 在考慮個人資料(私隱)條例，尤其是有關身分證號碼的實務守則及其他個人身分標識符後，民政事務總署署長認為今後無須要求申請人提交其香港身分證副本。

結語

16. 申訴專員得悉民政事務總署署長已接納上文第 13 段所載本署的建議，並已修訂因應根據第 3A 條提出的申請而制定的內部工作指引。經修訂的工作指引現已付諸實行。

申訴專員公署

檔案編號：OMB 1997/1533

一九九八年十二月