

個案撮要

投訴民政事務總署在協助業主免費索取某屋苑全體業主名冊一事上行政失當

投訴

投訴人指責民政事務總署（「民政署」），在協助一名業主向土地註冊處免費索取某屋苑全體業主的名冊作為成立業主立案法團之用一事上，行政失當；以及該署對其後任何提出同樣要求的業主會給予不同對待。

事件經過

2. 投訴人本身亦是該屋苑的一名業主，於二零零二年十一月獲悉民政署已協助某業主從土地註冊處免費取得一份該屋苑全體業主的名冊，作為成立業主立案法團之用，而沒有要求審核有關文件，以證明他已獲得成立業主立案法團所需的足夠業主支持。但是，若再有業主提出同樣要求，該署則要在核實其所提交的資料後，才肯提供協助。

3. 民政署解釋，根據其內部指引，只要第一位提出申請的業主擁有 5%業權份數的業主支持，並簽署文件承諾將業主名冊的資料只用於成立業主立案法團、遵守《個人資料（私隱）條例》的規定、以及在有需要時將業主名冊交回民政署，該署便會向該位業主發出豁免證明書，讓他從土地註冊處免費取得全體業主的名冊。由於有關業主符合指引的規定，民政署遂發給他一份豁免證明書，以便他免費索取業主名冊。

4. 但是，假如其後再有任何業主同樣擁有 5%業權份數的業主支持成立業主立案法團，並向該署提出申請，民政署便會要求他以召集人身份，在報章刊登召開業主大會通告後，才協助他向第一位業主索取該份業主名冊。民政署解釋，兩位業主的的要求涉及兩個不同範疇的問

題：一、是第一位業主實際上如何從該署取得豁免證明書；二、是第二位業主如何經該署向第一位業主索取全體業主名冊。由於兩者性質不同，所以民政署有不同的處理方法。

本署的觀察所得及意見

5. 成立業主立案法團，必須按照《建築物管理條例》的條文。為此，民政署編製了一份有關大廈管理的冊子《大廈管理》，以及有關申請豁免證明書的內部指引。現將三者相關的內容列於下表：

《建築物管理條例》	《大廈管理》	民政署內部指引
<p>第 3(1)條訂明：</p> <p>合計擁有不少於 5%份數的業主，可召開業主會議，委任管理委員會。</p>	<p>第二章規定：</p> <p>根據《建築物管理條例》，由擁有業權份數不少於 5% 的業主作「召集人」召開業主大會。</p>	<p>申請人符合以下條件，便能獲得民政署簽發豁免證明書，從土地註冊處免費索取一份業主名冊：</p> <p>(一)展示得到 5%份數的支持；</p> <p>(二)提供召開業主大會日期；</p> <p>(三)承諾將業主名冊用於成立業主立案法團及遵守《個人資料(私隱)條例》的規定；</p> <p>(四)豁免證明書只是一次過簽發給業主團體。</p>

6. 在成立業主立案法團之前，業主必須先召開大會委任管理委員會；而召開業主大會的先決條件，是得到擁有不少於 5%業權份數的業主當「召集人」。民政署的內部指引與條例的規定不一致，因為該指引只要求不少於 5%業權份數的業主支持，而未有要求申請人須符合召開業主大會的法例規定。

7. 在本個案中，民政署在簽發豁免證明書給第一位業主時，並沒有查核是否有超過 5%業權份數的業主同意當「召集人」。事實上，有關業主雖然得到該署的協助，從土地註冊處免費取得業主名冊，但是仍未獲得足夠業權份數召開業主大會。

8. 民政署未經核實業主所報稱的業權份數是否足夠及支持他的人是否確為該屋苑的業主，便簽發豁免證明書，是不正確的做法。該署表示同意修訂其內部指引，並訓示職員須核實申請人所報稱的資料。

9. 此外，民政署對任何其後申請免費使用業主名冊的業主給予不同的對待，是不恰當亦不公平。

結論及建議

10. 申訴專員評定，這宗投訴**成立**。

11. 本署向民政署提出了以下兩項建議：

(一) 修訂該署有關申請豁免證明書的內部指引，使內容與《建築物管理條例》的規定一致；

(二) 在內部指引訂明，職員在處理豁免證明書申請時，必須查核所報資料屬實。

民政署的回應

12. 民政署接納本署的意見，並解釋在制訂內部指引時，採取較寬鬆的規定，是為了方便熱心的業主成立法團。同時，基於善用公帑的考慮，該署只會為同一屋苑或大廈簽發一次豁免證明書。如其後再有申請人有意成立法團，他可與首位業主合作，使用同一份業主名冊。

結語

13. 本署同意民政署應盡量方便熱心和肯承擔的業主，但亦必須確保所簽發的豁免證明書能促成召開業主大會，免致需要簽發另一份證明書。

14. 申訴專員決定，維持調查報告的結論和建議，並欣悉民政署同意接受。

申訴專員公署

檔案編號：OMB 2002/4452

二零零三年八月