

个案撮要

投诉民政事务总署在协助业主免费索取某屋苑全体业主名册一事上行政失当

投诉

投诉人指责民政事务总署（「民政署」），在协助一名业主向土地注册处免费索取某屋苑全体业主的名册作为成立业主立案法团之用一事上，行政失当；以及该署对其后任何提出同样要求的业主会给予不同对待。

事件经过

2. 投诉人本身亦是该屋苑的一名业主，于二零零二年十一月获悉民政署已协助某业主从土地注册处免费取得一份该屋苑全体业主的名册，作为成立业主立案法团之用，而没有要求审核有关文件，以证明他已获得成立业主立案法团所需的足够业主支持。但是，若再有业主提出同样要求，该署则要在核实其所提交的数据后，才肯提供协助。

3. 民政署解释，根据其内部指引，只要第一位提出申请的业主拥有 5%业权份数的业主支持，并签署文件承诺将业主名册的资料只用于成立业主立案法团、遵守《个人资料（私隐）条例》的规定、以及在有需要时将业主名册交回民政署，该署便会向该位业主发出豁免证明书，让他从土地注册处免费取得全体业主的名册。由于有关业主符合指引的规定，民政署遂发给他一份豁免证明书，以便他免费索取业主名册。

4. 但是，假如其后再有任何业主同样拥有 5%业权份数的业主支持成立业主立案法团，并向该署提出申请，民政署便会要求他以召集人身份，在报章刊登召开业主大会通告后，才协助他向第一位业主索取该份业主名册。民政署解释，两位业主的要求涉及两个不同范畴的问

题：一、是第一位业主实际上如何从该署取得豁免证明书；二、是第二位业主如何经该署向第一位业主索取全体业主名册。由于两者性质不同，所以民政署有不同的处理方法。

本署的观察所得及意见

5. 成立业主立案法团，必须按照《建筑物管理条例》的条文。为此，民政署编制了一份有关大厦管理的册子《大厦管理》，以及有关申请豁免证明书的内部指引。现将三者相关的内容列于下表：

《建筑物管理条例》	《大厦管理》	民政署内部指引
<p>第 3(1)条订明：</p> <p>合计拥有不少于 5%份数的业主，可召开业主会议，委任管理委员会。</p>	<p>第二章规定：</p> <p>根据《建筑物管理条例》，由拥有业权份数不少于 5% 的业主作「召集人」召开业主大会。</p>	<p>申请人符合以下条件，便能获得民政署签发豁免证明书，从土地注册处免费索取一份业主名册：</p> <p>(一)展示得到 5%份数的支持；</p> <p>(二)提供召开业主大会日期；</p> <p>(三)承诺将业主名册用于成立业主立案法团及遵守《个人资料（私隐）条例》的规定；</p> <p>(四)豁免证明书只是一次过签发给业主团体。</p>

6. 在成立业主立案法团之前，业主必须先召开大会委任管理委员会；而召开业主大会的先决条件，是得到拥有不少于 5%业权份数的业主当「召集人」。民政署的内部指引与条例的规定不一致，因为该指引只要求不少于 5%业权份数的业主支持，而未有要求申请人须符合召开业主大会的法例规定。

7. 在本个案中，民政署在签发豁免证明书给第一位业主时，并没有查核是否有超过 5%业权份数的业主同意当「召集人」。事实上，有关业主虽然得到该署的协助，从土地注册处免费取得业主名册，但是仍未获得足够业权份数召开业主大会。

8. 民政署未经核实业主所报称的业权份数是否足够及支持他的人是否确为该屋苑的业主，便签发豁免证明书，是不正确的做法。该署表示同意修订其内部指引，并训示职员须核实申请人所报称的数据。

9. 此外，民政署对任何其后申请免费使用业主名册的业主给予不同的对待，是不恰当亦不公平。

结论及建议

10. 申诉专员评定，这宗投诉**成立**。

11. 本署向民政署提出了以下两项建议：

(一) 修订该署有关申请豁免证明书的内部指引，使内容与《建筑物管理条例》的规定一致；

(二) 在内部指引订明，职员在处理豁免证明书申请时，必须查核所报数据属实。

民政署的回应

12. 民政署接纳本署的意见，并解释在制订内部指引时，采取较宽松的规定，是为了方便热心的业主成立法团。同时，基于善用公帑的考虑，该署只会为同一屋苑或大厦签发一次豁免证明书。如其后再有申请人有意成立法团，他可与首位业主合作，使用同一份业主名册。

结语

13. 本署同意民政署应尽量方便热心和肯承担的业主，但亦必须确保所签发的豁免证明书能促成召开业主大会，免致需要签发另一份证明书。

14. 申诉专员决定，维持调查报告的结论和建议，并欣悉民政署同意接受。

申诉专员公署

档案编号：OMB 2002/4452

二零零三年八月