

業主索取文件、法團是否有求必應

鍾沛林律師、太平紳士
2008年8月

1. 最近上訴庭有一個案例（CACV279/2007）於6月份頒佈判令，主要涉及的爭論是一位筲箕灣太安樓的業主要求該大廈的業主立案法團（“法團”），給予一些文件。判案的結果可給予法團及管業經理極具參考價值以應付業主要求索閱或要求由法團或管業經理保存的法團文件之副本。
2. 該位業主向土地審裁處申請頒令法團按香港法例第344章《建築物管理條例》附表6第3段，附表7第1(7)段及第2(5)(b)段，在他交付合理影印費後，向他提供文件，包括：
 - （一）2004年度和2005年度兩年的核數報告的副本。
 - （二）2002年為做大廈公眾固定電力裝置（WR2）維修工程之中標承辦商的投標價書及完成工程後法團的明細工程開支表。
 - （三）2003年為更換電梯工程之中標承辦商的投標報價書及完成工程後法團的明細工程開支表。
 - （四）2003年為改善消防工程之中標承辦商的投標報價書及完成工程後法團的明細工程開支表。
 - （五）2004年為完成屋宇署的外牆修葺令的中標承辦商的投標報價書。
 - （六）根據香港法例第344章《建築物管理條例》的附表7第2(5)(a)條，要求法團在合理的時間內提供給陳先生查閱承辦商給法團每一項工程的明細工程發票及法團的每一項工程開支的支票存根及以上各項工程招標前的建議書。
3. 在土地審裁處，法官裁定該業主敗訴，不但撤銷其申請，更令他支付訟費。該業主不服，向上訴庭提出上訴。
4. 上訴庭判辭考慮《建築物管理條例》第27條的條款及該條例附表6有相關的條文及規定並指出該條例附表7

亦就建築物的管理開支總額的釐定作出規範。附表7亦要求經理人備存恰當的帳簿或帳項紀錄及財務紀錄，及在每個財務年度結束後的兩個月內，擬備該年度的收支表及資產負債表，而每一收支及資產負債表須包括“特別基金”的細項，以及有需要從基金提款的時間及屆時所需的金額的估計。條例附表7第2段，就帳目的保存有以下規定：

- “（1）經理人須備存恰當的帳簿或帳項紀錄及財務紀錄，並須保存該等帳簿或紀錄所提述的一切單據、發票、憑單、收據及其他文件最少6年。”…
- （5）經理人須—
 - （a）准許業主在任何合理時間查閱帳簿或帳項紀錄及任何收支表或資產負債表；及
 - （b）在收取合理的副本費後，向任何業主提供該名業主所要求的紀錄或文件的副本。”

判辭指示：法團及經理人有管理建築物的責任，亦有責任就該事宜向業主及其他有關人等作出適當交待。為了有效監察法團及經理人，確保他們能大公無私及適當地履行其職責，法例賦予業主及其他有關人等查閱及有需要時要求法團提供和管理有關的單據。

5. 上訴庭法官更認為法例絕非鼓勵或容許別有用心個別人士以監督法團或經理人為名，故意無理製造事端，干擾或妨礙法團及經理人的正常運作。法例亦不賦予業主或其他有關人士隨便查閱和管理建築物有關的全部單據或取得該些單據的副本。
6. 根據附表6第一段及附表7第2(1)段，法團須保存的文件包括“一切單據、發票、憑單、收據及其他文件”，但不表示業主有權隨便查閱該些文件或取得其副本。

7. 附表6第3段只賦予業主權力取得下列文件的副本：

- “(a) 根據第27(1)條擬備的收支表及資產負債表；或
- (b) 根據第2段擬備的法團的收支概算表。”

附表7第1(7)段容許業主索取預算草案，預算或修訂預算的副本而第2(5)段只賦予業主權力查閱帳簿或帳項紀錄及任何收支表或資產負債表。第2(5)(b)段所指業主有權要求副本的文件只而限在第2(5)(a)所指的文件，即帳簿或帳項紀錄或收支表或資產負債表。業主沒有權力查閱“一切單據、發票、憑單、收據及其他文件”或取得該些文件的副本，雖然法團有責任保存該些文件，不少於6年。管理物業所涉文件，單據成千上萬，容許個別業主隨便查閱及最後副本對法團做成很大壓力，並是無需要的。

8. 有多宗案例顯示附表7第2(5)(b)段所指的“紀錄或文件”是指2(5)(a)段所述的“帳簿或帳項紀錄及任何收支表或資產負債表”並不包括一些和“紀錄文件”的明細工程發票或每一項開支的支票存根，或工程招標前的建議書。

9. 上訴庭法官不同意該位業主的立場：有關供應物料及服務的採購及選用事宜守則給予業主有權查閱帳目及發票等文件及要求法團提供文件的副本，並指出該守則只是就44條有關供應，物料及服務的採購及選用事宜而發出的。該守則涵蓋的範圍不應超越法例本身的規定。該守則第9段下半部列出管理委員會亦需要讓業主或其授權代表在合理時間內查閱“有關文件”，法官指出該業主不應假設該守則第9段下半部所指的“有關文件”就是同段上半部所指的投標文件、合約副本、帳目及發票等。

10. 故此，上訴庭認為該業主只有權以書面要求法團向他提供：

- (a) 根據第27(1)條擬備的收支表及資產負債表；或
- (b) 根據第2段擬備的法團的收支概算表。

而根據附表7第2(5)段，法團只須 —

- (a) 准許業主在任何合理時間查閱帳簿或帳項紀錄及任何收支表或資產負債表；及
- (b) 在收取合理的副本費後，向任何業主提供該業主所要求的記錄或文件的副本。”

而該業主無權要求查閱工程的明細工程發票及法團每項工程開支的支票存根及各項招標書建議書。

19. 該案亦涉及處理業主要求的程序。上訴庭認為法團在該業主提出要求時，應適當地回應業主的的要求，讓他查閱或有權得到的文件或向他解釋為何他無權查閱某些文件或得到某些文件。故此在此案中，上訴庭認為就此該案件的背境，較公平的做法是下令從原審至上訴的整宗訴訟，各自付訟費。因此在處理業主的的要求時，雖然明知可能是無理要求，法團或管業經理都必須作出及時及適當解釋而不是等到對方法庭提出申請才回應，否則就算最後贏了官司，但得不到堂費、訴訟費，就等同輸了「牙齦」及金錢。

20. 各位必須留意，此案件是於2006年入稟提起訴訟，而2007年8月1日生效的《建築物管理條例》對附表6已作出如下的修訂：

1A. 管理委員會須—

- (a) 在不少於5%的業主要求下，准許該等業主或該等業主委任的任何人在任何合理時間查閱第1段提述的任何單據、發票、憑單、收據或其他文件；及
- (b) 准許獲法庭授權的任何人在任何合理時間查閱第1段提述的任何單據、發票、憑單、收據或其他文件。

1B. 為施行第1A(b)段，業主可向法庭申請命令，授權該業主或申請書上指名的任何其他人查閱第1段提述的任何單據、發票、憑單、收據或其他文件。

故此，此案件是受修訂條款所影響。