



# 碧濤花園第一期業主立案法團

## The Incorporated Owners of Pictorial Garden Phase 1

新界沙田安景街19-21號  
19-21 On King Street, Shatin, NT, Hong Kong

E-mail: info@pg-i.hk

碧濤花園第一期各業戶：

### 事由：有業主要求召開業主大會商議重設喉管事宜

本法團於2020年12月24日收到(1)一封只有一頁上款為「碧濤花園業主立案法團」而下款為「一群關注碧濤花園喉管事宜的小業戶」，卻沒有日期及簽署的信件；及(2)15封內容一式一樣上款為「各位親愛的碧濤花園業戶」而下款同為「一群關注碧濤花園喉管事宜的小業戶」，日期全為2020年12月18日並附有若干業戶簽署的信件(註：其業主身份未經管理處核實)，兩者同為要求召開業主大會議決由現時一條喉管重設為兩條，將污水渠及糞渠分開。

就上述有關重設兩條喉管的要求，法團已查詢工程顧問公司「亞迪雅」重設喉管工程的可行性，獲得回覆如下：

1. 由於大維修工程即將竣工，棚架安全情況已不適合進行重設喉管工程，而大維修的保險將於2021年1月下旬到期，進行重設喉管工程必須另行搭建棚架及重新安排前期工作(包括保險等)，牽涉龐大開支。「亞迪雅」估算工程費約為HK\$700萬，未包括行政、招標及顧問費用，並非如那群業主在信中引述承建商「榮利」所言「不需再花費搭棚錢，相信每戶要付出有限金額!」。
2. 重設喉管需同時更改私人部份橫枝去水喉，故此大維修期間個別業主私人花費更換的私人部份橫枝去水喉亦變成浪費，因需重新更換。
3. 「亞迪雅」指出重設喉管更改為雙管式去水喉設計後，地下污水井及地渠同步修改並不可行，故雙管式去水喉亦會維持使用同一去水渠井，故此工程對改善衛生情況是存疑，並非如那群業主在信中引述「榮利」所估計「是項工程是可行的」。
4. 況且如欲進行有關工程，必須經過招標程序，不是在短期內可以實行。如保留現有棚架，大家須考慮除金錢使費外亦要再次面對棚架一年。

收到那群業主的的要求後，法團是否須召開業主大會，必須聘請律師尋求法律意見，以免日後產生爭議。經向法團常年法律顧問「鍾沛林律師行」諮詢後，律師指出該等信件提出要求召開業主大會的方式並不能接納。根據《建築物管理條例》附表3第1(2)段：

「在不少於5%的業主要求下，管理委員會主席須在收到要求後14天內，就業主所指明的事宜召開法團的業主大會，並在收到要求後的45天內舉行該業主大會。」



# 碧濤花園第一期業主立案法團

## The Incorporated Owners of Pictorial Garden Phase 1

新界沙田安景街19-21號  
19-21 On King Street, Shatin, NT, Hong Kong

E-mail: info@pg-i.hk

法例雖無特別訂明提出召開大會要求的格式，但最基本是以書面提出，清楚寫出法團正確名稱：「碧濤花園第一期業主立案法團」、日期及簽署。然而上述只有一頁的信件，法團的名稱不正確，沒有日期及簽署。另外上述15封附有日期及若干業戶簽署的信件全都寫給「各位親愛的碧濤花園業戶」，看來是呼籲業戶要求召開大會，但卻不是向法團提出要求。故此，法團不能應那群業戶的要求召開業主大會商議有關提案。

一直以來，法團都非常重視業戶的意見。我們多次舉辦業主大會及講解會都是想增加同業戶溝通的渠道及透明度，奈何自去年10月爆發第4波疫情後，受政府勸喻及避免聚眾增加感染風險，故未能再召開業主大會，致令業戶未能就工程進度及情況發表意見，表示抱歉。那群業戶的建議都是基於對現時疫情的憂慮，法團非常諒解，故對那群業戶的建議原則是持開放態度，惟現時疫情嚴重，召開大會有機會增加住戶的感染風險，加上重設喉管工程未必如那群業戶所想能完全改善衛生問題及如「榮利」所說涉及金錢有限。加上早前疫情沒有今次嚴重，開業主會時亦曾有警員接獲投訴，要求入屋苑進行查究，致使會議暫停。故此，即使接納要求召開大會，法團都是兩難及出席業戶都要擔受風險。

再者，若法團輕率而不加以審視所收到召開大會的要求在形式及法例上有沒有問題就貿然召開大會，那只會浪費各業戶的時間及金錢，因為每舉行一次大會，法團都需要花上人力物力及金錢去支付額外人手及律師費用，希望業戶理解。

法團對召開業主大會持正面態度。如各業戶了解上述情況後，仍希望要求召開大會商討重設喉管事項，業戶仍可以按法例要求及程序，重新簽署交由一名召集人向法團提出要求，法團會按程序交由常務律師跟進有關要求，履行法定責任。

如有任何查詢，請於辦公時間致電 2646 1859 與管理處聯絡。

曾敏儀

碧濤花園第一期業主立案法團  
管理委員會主席

2021年1月14日

