

LDBM 393 of 2004
LDBM 394 of 2004
LDBM 48 of 2005
LDBM 53 of 2005
(一併審訊)

**香港特別行政區
土地審裁處
建築物管理申請編號 2004 年第 393 號**

申請人 宜高物業管理有限公司

及

第一答辯人 MA MAN HO

第二答辯人 MA WAI WA

第三答辯人 MA YIN LAI KITTY

第四答辯人 MA CHEUNG KAI SAMMEL

**香港特別行政區
土地審裁處
建築物管理申請編號 2004 年第 394 號**

申請人 宜高物業管理有限公司

及

答辯人 LIN ZHEN MAN

**香港特別行政區
土地審裁處
建築物管理申請編號 2005 年第 48 號**

申請人 LIN ZHEN MAN (林哲民)

及

答辯人 宜高物業管理有限公司

**香港特別行政區
土地審裁處
建築物管理申請編號 2005 年第 53 號**

第一申請人 MA MAN HO (馬文豪)

第二申請人 MA WAI WA

第三申請人 MA YIN LAI KITTY

第四申請人 MA CHEUNG KAI SAMMEL

及

答辯人 宜高物業管理有限公司

主審法官：容耀榮法官

審訊日期：2005年7月25日, 2005年7月26日, 2005年7月27日,
2005年9月28日, 2005年12月1日, 2006年3月9日,
2006年3月10日, 2006年3月13日, 2006年3月14日,
2006年5月12日, 2006年6月30日及2006年7月3日

頒下判案書日期：2006年8月30日

判 案 書

1. 涉案經理人（下稱宜高）准許一間電訊公司，在大廈多處公用部份安裝流動電話天綫，為此，與兩個頂層單位（連部份天台）的業主爭拗，最後引致此四宗訴訟。兩單位業主多年來拒交管理費，以示抗議。宜高因此興訴，分兩案向他們個別追討所欠管理費。兩個單位業主拒交管理費的答辯理由相同，都是以天綫影響他們使用其單位為唯一答辯理由。兩個單位業主也分別立案向宜高提出申索，要求頒令拆除天綫、賠償損失。此四宗案件一起審訊。其中一單位業主林先生親自應訊，另一單位由其中一位聯名業主馬先生代表親自應訊。

管理費的申索

2. 租用公用地方予他人安裝天綫，縱有不當，只是管理質素問題，不是拒交管理費理據。宜高作為經理人是沒有承擔大廈管理開支的基本責任。根據公契和建築物管理條例，一切有關的開支基本上都是由業主共

同負擔，由宜高分攤開來向個別業主以每月管理費形式徵收。每月徵收的管理費不是給予宜高的報酬，宜高若有過失對業主做成傷害，可能要本身負責作出賠償，但不影響業主繳交管理費的責任，或以賠償額作抵消。

3. 兩個單位業主所提出的唯一拒交管理費的理由不成立，本席也看不出有什麼其他答辯理由，因此裁定宜高在追討管理費的訴訟勝訴，並頒令如下：（1）LDBM 393 的答辯人，亦即 LDBM 49 的申請人，須付現欠管理費 75,330 元即由 2001 年 6 月 1 日至 2006 年 8 月 31 日，以每月 1,215 元計算；兼付全數利息，以一半法庭利率，由 2001 年 6 月 1 日起計（2）LDBM 394 的答辯人，亦即 LDBM 48 的申請人，須付現欠管理費 64,800 元，即由 2001 年 9 月 1 日至 2006 年 8 月 31 日，以每月 1080 元計算，兼付全數利息，以一半法庭利率，由 2001 年 6 月 1 日。

人身傷害賠償

4. 林先生沒有說明身心究竟受了什麼傷害，充其量在追問下，只不經意說出每當進入其單位時，心跳加速，但沒有提出任何可信證據，以證明有關天綫的輻射與其沒有說明的傷害有任何關係，遑論證明這些傷害是由天綫輻射所造成。

5. 馬先生訴說其泌尿系統出了嚴重毛病，及後腦位置出現腫瘤，並歸咎有關天綫的輻射。除此之外，沒有提出醫學上或科學上的有關證據。因此，未能證明其所指受傷害的情況和性質，也未能證明這是由天綫的輻射造成。

其他賠償

6. 兩個單位的業主一直都有使用其單位。林先生在天台蓋搭的小屋，顯然是僭建，他不能追討有關租金損失，宜高不要求拆掉，已是寬容。其實林先生所提出的租金損失，沒有可靠證據支持，至於所謂生意上的損失，更是信口開河，不值一哂。

7. 馬先生與其聯名業主更很少上天台，根本證明不到有什麼損失。

拆除天綫強制令

8. 在首兩宗案審訊接近尾聲時，林先生仍堅持天綫安裝的位置極有問題，據他描述，天綫非常靠近他的物業出入口，簡直近至隨手伸展便可觸摸到。當時未知這是極為誇張之詞，因此，本席再重覆提醒他，果真如此，可考慮以「天綫造成滋擾」為理據，禁制宜高容許在天台安裝天綫。考慮後，林先生與馬先生以後兩宗案向宜高提出申索，要求賠償及頒令拆除天綫。

天綫的害處/滋擾問題及有關證據

9. 天綫放出輻射，會造成人體傷害，世界各地政府多有法規管制其安裝，香港特區政府、中國人民政府、美國聯邦政府也不例外。這是不爭的事實。

10. 林先生主要論點是這些天綫不合乎中國人民政府和美國聯邦政府的規定。林先生和馬先生沒有聘用專家協助証案，但傳召了多位牽涉電

訊管理的政府人員作証。他們異口同聲說，這些天綫沒有違反本港的有關指引和規定。有關政府部門曾應林先生所要求做現場測試，結果顯示天綫發出的輻射實合乎安全標準。至於其他地方的標準，証人就不大熟悉，但認為各地方的標應按當地實際情況，製定規則和標準，不能一概而論。

11. 林先生其實以盤問形式，詢問這些証人，不斷地質疑他們的誠信，作出非常嚴重的指控。本席認為這些指控，不是真實，並接納他們的證供。本人裁定這些天綫合乎本港規定，沒有對大廈使用者造成危險。

12. 這些天綫是否會造成滋擾，不單要看客觀環境，也要看個別業主的看法，並且不應只考慮涉案業主的情況，實要包括其他業主。天綫位置其實遠離兩個涉案單位，若造成滋擾，程度不及其他業主。

13. 林先生和馬先生憂慮天綫的輻射會造成身體傷害，憂慮若是合理便足可構成滋擾。林先生不是電訊輻射方面的專家，計算輻射時，他自己的証人指出了他誤用程式，得出了錯誤結果。引讀一份報章報導時，林先生又曲解內容，把天綫輻射等同加瑪射線等高能量輻射。他的憂慮如代表宜高的大律師所指，是他計算輻射錯誤和曲解新聞資訊所引致，馬先生的憂慮，卻是受林先生誤導的結果。這些憂慮是不合理，天綫對涉案兩個單位的業主來說，沒有構成滋擾。對其他業主來說，也沒有証據證明有滋擾或其程度。

業主大會的決議

14. 另一爭議是業主大會有關決議是否有效。林先生和馬先生肯定宜高沒有通知頂層業主開會，被問及為何有其他頂層業主出席，則推說這是被迫的。本席相信宜高所提的証據，曾依法通知所有業主開會，決議是依法通過。

15. 林先生與馬先生沒有提出一個基本點，就是此項決議是否可授權宜高租出地方予他人安裝天綫。他們兩個只顧就滋擾問題和會議程序上爭拗而忽略了這個基本點。本來審裁處不應處理沒有提出的論點，但基於本案特殊及上訴庭案例：*陳偉連、梁麗貞 V 香港房屋委員會 CACV925/2001*；*The Incorporated Owners of Goa Building V Wui Tat Company Limited CACV349/2002*（應用於 LDBM163-166 of 2003 一案），本席認為應該主動處理這被忽畧了的基本點。

16. 有關決議是容許天台上安裝天綫，但實際上天綫是安裝在外牆及大廈光井的牆壁上，所佔用的地方，雖是公用地方，但不是天台一部份，所以與決議所描述的公用地方不符。查實當時業委會還沒有收到安裝天綫的圖則，不可能知道天綫確實位置，安裝所需要的外牆部份，所以從客觀角度看，天綫所處的位置，所佔的地方都不是決議案所明示或暗示的公用部份。

17. 基於上述理由，業主大會決議的授權有效，本席也看不出宜高有什麼其他理由可租出此等外牆地方。話雖如此，但兩個業主沒有損失，所以本席拒絕兩位所要求的濟助，禁制令除外。

禁制令及其他

18. 本席現頒令宜高盡一切努力終止現行有關協議。

19. 林先生和馬先生拒交管理費的理由和等同申請禁制令的理由，要求賠償也只花了很少時間，所有的爭拗都是糾纏在輻射滋擾門問題，並經常浪費時間。綜觀各情況，各自負訟費最適合。此訟費命令為臨時命令，6星期內不作申請更改，自動作實。

容耀榮法官
土地審裁處

LDBM No. 393 of 2004

申請人：由鍾沛林律師行 Ms. WAI 大律師代表。

第一答辯人：馬文豪先生親自應訊。

第二答辯人：由第一答辯人馬文豪先生代表。

第三答辯人：由第一答辯人馬文豪先生代表。

第四答辯人：由第一答辯人馬文豪先生代表。

LDBM No. 394 of 2004

申請人：由鍾沛林律師行 Ms. WAI 大律師代表。

答辯人：林哲民先生親自應訊。

LDBM No. 48 of 2005

申請人：林哲民先生親自應訊。

答辯人：由鍾沛林律師行 Ms. WAI 大律師代表。

LDBM No. 53 of 2005

第一申請人：馬文豪先生親自應訊。

第二申請人：由第一申請人馬文豪先生代表。

第三申請人：由第一申請人馬文豪先生代表。

第四申請人：由第一申請人馬文豪先生代表。

答辯人：由鍾沛林律師行 Ms. WAI 大律師代表。

CACV 332/2006
[2019] HKCA 69

香港特別行政區

高等法院上訴法庭

民事上訴案件2006年第332號

(原本案件編號：土地審裁處建築物管理申請2004年第393
號、第394號、2005年第48號和第53號)

香港特別行政區

土地審裁處

建築物管理申請2004年第393號

申請人 宜高物業管理有限公司

及

第一答辯人 MA MAN HO

第二答辯人 MA WAI WA

第三答辯人 MA YIN LAI KITTY

第四答辯人 MA CHEUNG KAI SAMMEL

香港特別行政區

土地審裁處

建築物管理申請2004年第394號

申請人 宜高物業管理有限公司

及

答辯人 LIN ZHEN MAN

香港特別行政區
土地審裁處
建築物管理申請2005年第48號

申請人 LIN ZHEN MAN (林哲民)

及

答辯人 宜高物業管理有限公司

香港特別行政區
土地審裁處
建築物管理申請2005年第53號

第一申請人 MA MAN HO (馬文豪)

第二申請人 MA WAI WA

第三申請人 MA YIN LAI KITTY

第四申請人 MA CHEUNG KAI SAMMEL

及

答辯人 宜高物業管理有限公司

主審法官： 高等法院上訴法庭副庭長林文翰

高等法院上訴法庭法官袁家寧

書面陳詞日期：2018年9月13日、10月19日及23日

判案書日期：2019年1月21日

判案書

上訴法庭副庭長林文瀚頒發上訴法庭判案書：

前言

1. 本申請由答辯人宜高物業管理有限公司提出，要求法庭頒令上訴人林哲民先生(下稱「林先生」)就本上訴繳付訟費保證金，否則本上訴將被撤銷。

背景

2. 2006年9月18日，林先生與馬文豪先生(下稱「馬先生」)向法庭存檔一份上訴通知書，就四宗建築物管理案件提出上訴。

3. 本上訴的答辯人為一幢工業大廈(下稱「該大廈」)的經理人，而林先生與馬先生(以及其他人士)為該大廈頂層單位的業主。事源於林先生及馬先生拒絕向答辯人繳交管理費，以抗議答辯人允許一間電訊公司在該大廈公用部份安裝流動電話天線，認為天線影響他們使用其相關單位。答辯人因而入稟土地審裁處，向林先生及馬先生(及其他人士)追討他們所欠的管理費(案件編號分別為 LDBM 394/2004 及 LDBM 393/2004)。其後，林先生及馬先生亦入稟向答辯人追討林先生及馬先生因安裝天線而造成人身傷害及滋擾的損失(案件編號 LDBM 48/2005 及 LDBM 53/2005)。

4. 上述四宗案件於土地審裁處一併處理。經過 12 天的聆訊，審裁處法官容耀榮在 2006 年 8 月 30 日頒下判案書，拒絕接納林先生與馬先生欠交管理費的理由，頒令林先

生和馬先生(以及其他相關人士)需要繳付管理費。同時，審裁處認為林先生與馬先生亦未能提供任何證據證明他們因天線而造成任何人身傷害或其他損失，因此否決林先生及馬先生(及其他相關人士)提出的所有金錢濟助。但是，因為天線安裝的位置與業主大會的決議不符，審裁處法官認為業主大會的決議無效，同時頒下禁制令，答辯人須要盡一切努力終止他們與電訊公司的協議。

5. 林先生及馬先生就上述判決提出上訴。

6. 在林先生及馬先生提出本上訴後，答辯人亦於2006年10月11日向法庭提交答辯及交相上訴動議通知書。

7. 其後，林先生就聆案官就上訴文件冊所發出的指示提出上訴。2007年1月18日，上訴法庭副庭長鄧國楨(當時官楷)拒絕林先生的申請；並且於2007年4月18日拒絕發出許可讓林先生就該決定向上訴法庭提出上訴。

8. 於2009年7月及11月期間，馬先生(以及其他人士)相繼申請撤銷上訴，並獲法庭批准。

9. 從2007年4月，直至2018年2月，林先生再沒有就本上訴進行任何跟進行動。

訟費保證金申請

10. 於2018年8月8日，答辯人以傳票形式提出本訟費保證金申請。

11. 雙方亦按照《實務指示》4.1 第 36 段存檔誓章及陳詞。

12. 經審閱相關文件後，本庭認為本申請適宜以書面形式處理，毋須舉行聆訊。

法律原則

13. 《高等法院規則》第 59 號命令第 10(5)條規定：

「上訴法庭在特殊情況下可命令就上訴的訟費提供公正的保證。」

14. 若上訴人經濟能力欠佳，敗訴後將無力支付勝訴一方的訟費，或因種種情況使勝訴一方執行訟費命令會遇到困難及額外的開支，這會對在上訴中勝訴一方構成金錢上的損害，造成不公。所以，在很多案例中，上訴人經濟狀況不佳或使答辯人執行訟費命令會遇到困難及額外的開支均被法庭認定為可以引用上述條文頒令上訴人支付上訴訟費保證金的特殊情況，參考：*Chung Kau v Hong Kong Housing Authority* [2004] 2 HKLRD 650、*Shum Yeung v Skynet Group Ltd* CACV 140/2016，2016 年 10 月 14 日、*Kwai Tak Ming v KS Capital One Ltd* CACV 132/2016，2017 年 1 月 20 日。

15. 在 *Chung Kau v Hong Kong Housing Authority* [2004] 2 HKLRD 650 一案第 14 段，馬道立法官就這方面的法律作了清楚的分析，本庭不再詳細覆述。簡單來說，若上訴答辯人有證據顯示上訴人經濟能力欠佳，一般來說上訴人必須展

示一些抗衡的因素以反對訟費保證金的申請。其中一個經常引用的抗衡因素，是上訴人持有十分充份及有力的上訴理據。

16. 在考慮上訴理據是否充份及有力時，法庭不需亦不宜作十分詳細及深入的探討，只需作一個初步的衡量。若在該衡量後法庭不能認定上訴成功機會十分高，法庭便需尋找是否有其他抗衡因素否定訟費保證金的申請。

17. 針對土地審裁處的判決所提出的上訴，香港法律第17章《土地審裁處條例》第14(2)條¹規定上訴庭祇可審理以審裁處法官在判決中犯上任何在法律觀點上的錯誤為上訴理據的上訴。

討論

18. 在考慮過答辯人的證據和陳詞後，本庭認定假若答辯人在本上訴中取得勝訴，他們極可能在執行訟費命令上遇到困難及額外開支。

19. 答辯人在2018年8月7日的盧碧儀之誓章中指出，雖然林先生聲稱擁有該大廈相關單位的業權，但是根據最近的土地查冊，到目前為止該單位的業權仍是在林先生的前妻名下。此外，在林先生的破產案件中，林先生以居籍不在香

¹ 在2006年有效的條文為：「除任何條例中關於就審裁處的決定而提出上訴的條文另有規定外，在審裁處席前進行的法律程序的任何一方，均可以審裁處的裁定或命令在法律論點上有錯誤為理由，而針對該項裁定或命令向上訴法庭提出上訴。(由1998年第25號第2條修訂)」

港為由提出上訴，並成功推翻他的破產令：見 *有關林哲民 (判定債務人) 的事宜* CACV 149/2012，2013 年 3 月 7 日。

20. 林先生並沒有在反對誓章或反對陳詞中反駁上述事宜。

21. 此外，本庭亦注意到，在反對誓章及反對陳詞中，林先生提供了兩個地址，一個為該大廈單位的地址，但註明是「已出租，只可收取普通信件」，而另外一個是內地深圳市鹽田區的地址。所以，本庭有理由相信，香港並非林先生現時通常居住的地方，答辯人因此在執行訟費命令上將可能遇到困難及額外開支。

22. 儘管法庭信納答辯人在執行訟費命令時有可能遇到困難及額外開支，法庭仍可酌情考慮其他抗衡因素，以決定該訟費保證金命令是否一項公正的命令。

23. 就林先生的上訴中有否其他抗衡因素的問題上，本庭詳細考慮了林先生的反對誓章、反對陳詞、以及上訴通知書。本庭認為，林先生在這些文件中的陳述均未有清楚指出審裁處法官在判決中如何犯上在法律觀點上的錯誤，足以推翻該判決。本庭也看不到林先生有很強的上訴理據以抗衡訟費保證金的申請。審裁處法官在 2006 年 8 月 30 日的判案書第 2 段清楚及正確地說明相關的法律原則，並在第 4 至 13 段交待林先生人身傷害及天綫滋擾之申索缺乏證據及事實基礎。

24. 在林先生所提交的文件中，林先生並沒有提出任何充分及有力的論據，足以抗衡頒發訟費保證金命令予答辯人。

25. 基於上述理由，本庭認為在本上訴中，頒發訟費保證金予答辯人，是一項公正及合宜的做法。

26. 至於訟費保證金的金額方面，答辯人要求港幣 229,000 元。經過考慮答辯人擬備的簡要訟費單，本庭認為金額略為偏高。本庭認為公正及合宜的保證金的金額為港幣 150,000 元。

27. 至於本申請的訟費，本庭認為林先生需要支付答辯人在本申請的訟費。經過考慮答辯人所提交的訟費陳述書後，本庭評定答辯人就本申請的訟費金額為港幣 20,000 元。

28. 本庭頒令如下：

(1) 除非林先生在 2019 年 2 月 18 日下午 4 時或之前把港幣 150,000 元繳存法庭作為答辯人就本上訴的訟費保證金，本上訴將在該期限屆滿後自動（毋需另行作出命令或通知）被撤銷。屆時，林先生須支付答辯人就本上訴的訟費，訟費金額由聆案官釐定。

(2) 由現時至 2019 年 2 月 18 日，本上訴的所有法律程序擱置，直至林先生把上述第 (2) 段訂明的訟費保證金全數繳存法庭。

(3) 不論最終上訴結果如何，本訟費保證金申請的訟費由林先生支付答辯人，金額循簡易程序評定為20,000元。

(林文翰)
高等法院
上訴法庭副庭長

(袁家寧)
高等法院
上訴法庭法官

上訴人：無律師代表

答辯人：由鍾沛林律師行代表