



物業管理業監管局
PROPERTY MANAGEMENT
SERVICES AUTHORITY

索償
附件 17.

本局檔號：E1550/2022

傳真號碼（3007 8352）

林哲民先生

林先生：

物業管理業監管局（監管局）分別於 2022 年 10 月 24 日及 31 日收到你的傳真信函，以及本局職員於 10 月 31 日與你電話聯絡，進一步了解有關你投訴的事宜。你表示，宜高物業管理有限公司（宜高）負責管理觀塘永興工業大廈（大廈）。你曾就你持有的物業九龍興業街 14 號永興工業大廈（後座）13 樓 C4 號（C4 單位）與宜高進行法律訴訟。你作出以下的投訴：

1. 宜高的總經理梁冠明先生（梁先生）並無得到大廈業主立案法團（法團）的授權書，因此其不能代表法團向你採取法律行動；
2. 宜高行賄區域法院的法官，令有關法官作出命令，出售 C4 單位；及
3. 你要求梁先生就案件 LDBM 48 of 2005 向你支付港幣\$300,000 以及就案件 DCMP 254/2018 支付港幣\$100,000 的法庭訟費。

本局是根據《物業管理服務條例》（626 章）（《條例》）第 42 條成立的法定機構，主要職能是透過發牌規管物業管理公司（「物管公司」）及物業管理人（「物管人」）提供物業管理服務，推動物業管理業行事持正，並朝專業化及優質化發展，以提升物業管理業的專業地位及水平。

物業管理業的發牌制度於 2020 年 8 月 1 日起實施，而首三年（即 2020 年 8 月 1 日至 2023 年 7 月 31 日）為過渡期，讓業界有充足時間適應落實發牌制度。物管公司及物管人在過渡期內可選擇（並不規定必須）領牌，但本局一直積極鼓勵業界早日領取牌照。根據《條例》規定，本局可對持牌物管公司及持牌物管人就涉嫌犯違紀行為或不再符合持有牌照所須符合的任何訂明準則的投訴進行調查。（詳情請參閱本局網頁 <https://www.pmsa.org.hk/tc/regulatory/regulating-licensees/>）

就你的投訴事宜，監管局已處理及跟進，並向宜高及相關人士作出查詢，而宜高及相關人士作出以下具體的回應：

1. 大廈的客戶服務團隊以及其所聘用的鍾沛李律師行（律師行）一直有處理你的查詢及投訴事宜，並已作出回覆。
2. 梁先生為宜高的總經理，而宜高是按大廈的業主立案法團指示及授權處理有關法律行動事宜，梁先生本人並沒有代表法團向你作出任何法律行動。

3. 宜高一直根據香港的法例行事並否認行賄區域法院法官的指稱。
4. 有關案件 LDBM 48 of 2005，法庭於 2006 年 8 月 30 日作出判決，並沒有要求梁先生向你支付任何訟費。梁先生認為無需亦不會向你支付任何費用。
5. 你於 2007 年 12 月 13 日已將 C4 單位轉讓給另一業主，而你亦不是個案 DCMP 254/2018 任何一方的與訟人，梁先生不明你向其要求支付港幣 \$100,000 的基礎及理據。梁先生不會向你支付任何費用。
6. 由於你於 2007 年 12 月 13 日之後已不是 C4 單位的業主，期後涉及 C4 單位的事宜及法律行動，宜高不宜向你披露或解釋。

就你的投訴事宜，監管局已作出跟進處理。監管局經考慮相關資料後認為沒有證據顯示梁先生干犯《條例》訂明的違紀行為。雖然宜高並非持牌物管公司，但本局已向宜高及相關人士轉達你的關注，並要求宜高加強與客戶溝通，以釋除疑慮及避免產生誤會，並謀求達成共識，以專業持平的態度提供適切的服務及解決投訴事宜。

監管局為配合發牌制度實施，已發出十四份操守守則及相關良好作業指南為業界不同物管範疇提供實務指引，包括「一般操守守則」、「物業管理公司處理投訴的機制」、「物業管理公司須有效控制物業管理業務」、「物業管理公司處理代客戶收取的款項」、「物業管理公司就其委任的結束須履行的責任」、「防止貪污事宜」、「牌照的訂明條件」、「保障個人資料」、「處理代客戶或安排客戶支付款項」、「向客戶提供訂明資料及財務文件」、「代客戶進行採購服務及防止圍標」、「處理緊急事故」、「處理棚架工作」以及「處理吊船工作」。本局已要求梁先生及建議宜高按載於相關守則及指南的指引行事。有關守則及指南已上載於本局網站（詳見 <https://www.pmsa.org.hk/tc/regulatory/codes-of-conduct>）以供公眾閱覽。

監管局感謝你提供的資料，並已記錄你的投訴事宜，以供未來制訂或更新有關操守守則及相關良好作業指南時作參考之用。市民對物業管理服務的意見，有助本局執行法定的職能以提升物管服務的專業水平。如對上述事宜有任何查詢，歡迎與本局職員聯絡。

物業管理業監管局


(徐錦眉 代行)

2022 年 12 月 8 日