



物業管理業監管局
PROPERTY MANAGEMENT
SERVICES AUTHORITY

索償
附件 19.

本局檔號：E1710/2022

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）早前收悉你對負責管理九龍興業街 14 號永興工業大廈（大廈）的物管公司「宜高物業管理有限公司」（宜高）及其總經理梁冠明先生（梁先生）作出有關的投訴及要求。監管局已跟進處理，並於 2022 年 12 月 8 日向你作出書面回覆。

2. 期後，你於 12 月 12 日向監管局發送傳真，就你曾持有的物業「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事宜，作出類同的投訴及要求。監管局就你於上述的傳真所提及相關的事宜已作出跟進處理，現謹覆如下。

3. 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。

4. 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（但並不規定必須）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/>）

5. 就你投訴及要求的事宜，監管局已跟進處理，並向宜高及相關人士作出查詢，而宜高及相關人士亦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律師一直有處理你的查詢及投訴事宜，並已作出回覆。

(2) 有關該案件 LDBM 61 of 2002 日期為 2002 年 4 月 22 日的判定（即附件 2a 及 2b，你向宜高索償金額 HK\$401,554 的事宜）已被法庭頒令作廢（詳見鍾沛林律師行於 2022 年 9 月 22 日發給你的信函）。

- 2 -


- (3) 你於上訴案件 CACV 332 of 2006 中，就案件 LDBM 48 of 2005 向宜高作出 HK\$300,000 的索償（即附件 1a 的文件）已被法庭撤銷（詳見鍾沛林律師行於 2022 年 9 月 22 日發給你的信函）。
- (4) 你於 2007 年 12 月 13 日已將 C4 單位轉讓給另一業主，而你亦不是案件 DCMP 254 of 2018 任何一方的與訟人，因此宜高不宜向你披露或解釋有關案件詳情。

6. 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。

7. 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。

8. 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，歡迎與本局職員梁崇康先生（電話：36961115）聯絡。

物業管理業監管局



(梁崇康 代行)

2022 年 12 月 28 日

附件

鍾沛林律師行 CHUNG & KWAN, SOLICITORS

NOTARY PUBLIC, AGENTS FOR TRADE MARKS & PATENTS
ESTABLISHED 1981

Principals:

#*+ @ Ms. Chung Ching May 鍾靖儀律師 2852 9645
*+ @ Mr. Chung Pui Lam 鍾沛林律師 2543 7808
@ Mr. Chan Chi Wah 陳志基律師 2852 9620
@ Ms. Tong Yuk Chun 湯玉珍律師 2852 9618

Consultants:

Mr. Fung Ping Cheung 馮炳祥律師 2545 1216
Mr. Ng Kai Fan Frankie 伍啟帆律師 2852 9636
Mr. Chan Chi Hong 陳智康律師 2852 9644
Mr. Chan Ka Lok 陳家樂律師 2852 9642

Associates:

Mr. Wong Shing Tak 黃成德律師 2852 9644
Mr. So Chi Fu 蘇智富律師 2852 9636
@ Ms. Lau Mei Bo 劉美寶律師 2852 9616
Ms. Chan Yuen Ji Lydia 陳婉芝律師 2852-9616

14/F, Tung Hip Commercial Building, 244-252 Des Voeux Road Central, Hong Kong
香港德輔道中 244-252 號東協商業大廈十四樓

Tel. 電話 : 2543 3011 Fax 傳真: 2815 3571
E-mail 電郵 : office@chungandkwan.com

* Notary Public 國際公證人 + China-Appointed Attesting Officer 中國委託公證人 · Justice of the Peace 太平紳士 @ Civil Celebrant of Marriages 婚姻註冊人
Managing Partner 管理合夥人

Our Ref : CPL/92549/16/BMO/FN Your Ref :
(Contact Person : Mr. Frankie Ng 伍啟帆律師)

Date :

致 : 林哲民先生 :

傳真 30078352

關於 : 永興工業大廈 13 字樓 C4 單位及天台 C4 部份

就閣下日期為 2022 年 9 月 14 日給本行及 2022 年 9 月 15 日給敝當事人之信函，回覆如下 :-

1. 法庭於 DCMP 254/2018 作出賣樓令時已考慮所有存檔文件。
2. 閣下於 CACV332/2006 之上訴已因閣下沒有依法庭命令付訟費保證金而被上訴庭撤銷。上訴庭於 CACV332/2006 沒有作出要敝當事人賠償的命令。
3. 本行重申，閣下並非有關物業業主，DCMP254/2018 中的被告人並不是閣下，本行無需提供此案的文件給閣下。敝當事人有權於 DCMP 254/2018 對業主追討。
4. 附件 1 的兩份文件並非法庭命令。
5. 附件 2 的兩份日期均為 2002 年 4 月 22 日的判定，閣下應很清楚已於之後被法庭(黃一鳴法官)頒令作廢，閣下當時有到庭應訊。

此致

鍾沛林律師行

2022 年 9 月 22 日