

新屯門中心業主立案法團  
第十一屆管理委員會第十八次常務會議  
會議紀錄

日期：2022年9月30日(星期五)  
會議開始時間：晚上8時30分  
會議地點：新屯門中心L3自修室  
出席委員：朱鉅唐先生(副主席)  
俞偉華女士(司庫)  
葉沛強先生  
張瀚文先生  
江月萍女士  
趙可鏗先生

請假委員：張德偉先生

物業及設施經理：吳耀成先生  
物業主任：李健勤先生  
高級工程服務主任：巫就軍先生  
助理物業主任：楊勁桐先生(記錄人)

列席：10A27

註釋：

- 1) 新屯門中心業主立案法團：(下稱「法團」)
- 2) 新屯門中心管理處：「啟勝管理服務有限公司」(下稱「服務處」)

## **議程 1.1- 議決重新召開第 22 次業主周年大會安排**

服務處李健勤先生匯報，早前於 8 月 21 日下午 3 時舉行的第 22 次業主周年大會，礙於疫情影響，截至當日下午 3 時 30 分，親身及授權出席的業主人數只有 283 名，未能符合法定最低 10% 的出席業主人數要求 (即 335 名)，故此大會未能成功召開。現需要就重新召開大會進行討論，事項包括決定大會日期、延會日期、及會否就管委會選舉再次進行委員招募等。

就大會召開日期，服務處李健勤先生建議法團可考慮於 10 月底至 11 月初重新召開第 22 次業主大會。副主席朱鉅唐先生查詢，現行法例上有否規定重新召開會議的限期。服務處李健勤先生回覆指法例上並沒有明文規定，但法團有責任在合理的時間內重新召開大會。各委員表示憂慮在短時間內重新召開會議有較大機會流會，浪費屋苑資源。服務處李健勤先生建議可延長大會宣傳時間，例如在大會一個月前張貼議程 (法例規定於大會日期至少 14 天前張貼)，讓居民有更充足時間填寫授權書委任代表出席。

有在場業戶建議大會地點可設置於公開地方進行，例如 L4 平台或網球場，從而吸引更多業戶參與大會。副主席朱鉅唐先生表示，據過往經驗，於 L4 平台進行活動會引來低層居民的投訴，亦曾發生高空擲物事件，擔心會衍生安全問題；此外戶外地方亦容易受天氣影響。

副主席朱鉅唐先生查詢有關屋苑財政預算案需在何時議決。服務處李健勤先生表示屋苑財政年結為 12 月 31 日，法團理應於年結前通過新一年財政預算案。而按法例要求，若屆時於新一個財政年度展開時仍未能決定管理開支總額，須當作與前一財政年度的管理開支總額一樣運作，直至新一個財政預算案獲得通過為止。副主席朱鉅唐先生表示希望能在本年內完成管委會換屆，並由新一屆管委會決定來年財政預算案，避免產生爭議。

經各委員討論後，決定重新召開業主大會日期為 2022 年 11 月 20 日，延會日期為 2022 年 12 月 18 日，並於 10 月下旬張貼議程及招募新一屆管委會委員，而任何報名參加新一屆管委會選舉的居民均容許在屋苑內協助收集委任授權書。大會地點為社區中心。點票方式為人手點票。

## **議程 2.1- 討論屋苑索賠個案**

### **月租車 BN7 索賠個案**

服務處李健勤先生匯報，於 2022 年 6 月 11 日約下午 3 時 05 分月租車輛 (車牌:BN7) 於新屯門中心 L3 層停車場 73 號車位的車頭被銹水沾污，懷疑天花滴水所致。車主就事件向屋苑索償維修費用 \$3,000。

副主席朱鉅唐先生表示就相片所示有關車輛受損輕微，相信可以用清水清抹。經各委員討論後，一致認為 \$3,000 維修費用過高，認為安排抹車已能修復損傷。若車主不接受，可考慮將個案轉交至「小額錢債審裁處」跟進。

## **月租車 WE7128 索賠個案**

服務處李健勤先生匯報，月租車輛 WE7128 於 2020 年 6 月 10 日停泊在 L3 層 108 號車位期間被天花喉管滴水弄污一事，車主梁先生於早前已將個案入稟「小額錢債審裁處」。案件在 2022 年 7 月 26 日已在西九龍法院進行了初步聆訊，裁判官初步了解案件後，於庭上有以下事宜提醒雙方。

1. 舉證責任在於申索人一方；
2. 申索人提出申索薪金、車費等雜費，屬於訟費性質。法庭只會於審訊完結時，判決勝訴一方可向敗訴方申領訟費；
3. 申索人的車輛為二手車，法庭一般會考慮車輛折舊及各種不同維修方法的價格，而決定賠償金額；
4. 案件預算需要 5 至 6 次聆訊，為期多於一年，雙方應考慮達成和解。

按審裁處指示，申索人梁先生需於 2022 年 9 月 6 日前就法團提供的答辯書作回應。而法團一方，需要於 2022 年 10 月 18 日前就對方提交的資料作回應。案件排期至 2022 年 11 月 8 日上午 9 時 30 分於西九龍法院聆訊。

於 2022 年 9 月 6 日，服務處已接獲梁先生提供文件共 224 頁，內容包括梁先生將索償金額由 \$37,659.00 提升至 \$47,750.10，申索內容主要是增加了薪金、車費等雜費。

服務處已將上述文件提交屋苑保險公司跟進，經公正行審視後，保險公司建議以 \$15,000 與申索人提出和解，屋苑則需支付 \$10,000 墊底費。

副主席朱鉅唐先生表示，申索人原於第 15 次常務會議中與法團達成口頭協議以更換副廠/雜廠玻璃及賠償 \$180 清潔費作為和解，然而申索人卻沒有履行承諾，更不斷地提高申索金額。礙於案件中車輛受損情況輕微，申索人提出的申索金額 \$47,750.10 與受損程度實不合乎比例，法團為保障屋苑利益實無法答應申索人要求。既然申索人無意作出合理的和解，案件只能繼續巡司法程序處理，相信法庭會作出公正的裁決。

經各委員討論後，認為案件仍需時商討，決定暫緩保險公司建議的和解方案。服務處會向屋苑法律顧問「禰氏」諮詢意見並代為草擬答辯文件，在 2022 年 10 月 18 日前提交「小額」。

## **議程 2.2- 滙報大維修集資欠款個案跟進**

服務處李健勤先生匯報，就第 8 座某單位尚未支付大維修集資款項一案，已於 2022 年 6 月 30 日在「小額錢債審裁處」繼續進行聆訊。

按 2022 年 6 月 30 日聆訊的審裁處指示，法團（申索人）需就案件於 2014 年派送文件過程作進一步陳述。服務處按照「馮霄、馮國基律師行」的建議，安排於 2014 年負責派送文件的服務處同事作為案件證人，以證明有關聆訊文件已於 2014 年派送至被告人單位。相關書面供詞已於 2022 年 8 月 8 日提交「小額」及以掛號方式派送孫先生（被告人）申報的住址。孫先生原需於 9 月 22 日前提提交答辯文件，惟本處接獲「小額」通知，指孫先生提出申請延期，並獲批准延至 10 月 13 日前提提交答辯文件。案件排期於 2022 年 12 月 5 日下午 2 時 30 分於西九龍法院聆訊。

## **議程 2.3- 討論維修事項**

### **第 9、10 座遊樂場設施損壞**

服務處李健勤先生匯報，服務處接獲有業戶反映第 9、10 座遊樂場設施陳舊破損，要求進行翻新。有關第 9、10 座遊樂場設施於近年已陸續破損，例如第 9 座遊樂場頂部裝飾已被颱風吹毀，運動區地氈拱起鬆撲，有部份遊玩配件損壞已拆除。

副主席朱鉅唐先生查詢翻新工程費用。服務處巫就軍先生表示翻新整個 9、10 座遊樂場工程估計約 100 萬。副主席朱鉅唐先生表示有關工程費用比較鉅大，服務處可先索取工程報價，留待下一次會議再作商討。

### **車路壁燈損壞**

服務處李健勤先生匯報，有業戶反映 L4 平台車路共有 12 盞牆邊壁燈損壞，要求進行維修。經工程部檢查後發現壁燈線路暗藏，維修成本會較為昂貴，現時車路以燈柱作為主要照明用途，壁燈以裝飾及輔助作用為主。

經委員討論後，認為屋苑資源有限，應優先投放在較迫切的維修項目，非必要維修可暫緩。

### **行人天橋損壞**

服務處李健勤先生匯報，服務處發現行人天橋有不少紙皮石已經爆裂，基於安全理由，建議屋苑聘請合資格工程師進行專業評估。

服務處巫就軍先生表示，建議可先由合資格註冊工程師進行專業評估報告，內容包括評估行人天橋結構安全並提出建議維修方法，根據檢查報告再另行招標聘請工程承辦商進行維修。由於天橋下方是馬路，亦有輕鐵軌道及高壓電纜，故維修前必先獲得「港鐵」或相關政府部門審批才能進行，維修會有一定困難，工程費用亦會較為昂貴。

副主席朱鉅唐先生查詢天橋評估報告所需費用。服務處巫就軍先生表示初步估算為大約 18 萬。副主席朱鉅唐先生表示行人天橋下方有大量途人及車輛經過，屬高風險項目，實有需要進行維修，服務處可先行索取報價，留待下一次會議再作商討。

## **議程 2.4- 滙報借出社區中心作 2021 年立法會投票站事宜**

服務處李健勤先生匯報，服務處接獲「選舉事務處」通知，因 2021 年立法會選舉日超時 3 小時，「選舉事務處」將補貼場地費用 \$526.32 及人手超時補貼每人 \$90/小時。收入會全數存入法團帳戶。

## **議程 2.5- 第 7 座天台發射站加裝天線事宜**

服務處李健勤先生匯報，續上一次會議，法團已否決「中國移動香港有限公司」在第 7 座天台加裝 3 支天線的申請（月費由 \$19,500/月調升至 \$21,000/月）。服務處近日再次接獲「中國移動」申請，表示有意將上述計劃的月費由 \$19,500/月調升至 \$22,500/月，加裝天線的計劃內容不變。

經各委員討論後，由於法團曾接獲個別居民就有關議程提出爭議，建議留待下一次會議再作商討。

## **議程 2.6- 屋苑定期存款事宜**

副主席朱鉅唐先生表示，就早前會議中討論將屋苑定期存款 (HK\$4,470,400.00) 由公契經理人「新屯門中心管理有限公司」託辦改由法團另立新戶口管理一事，經各委員商討後一致贊成有關決議，現委託服務處代為通知「新屯門中心管理有限公司」處理有關事項。服務處李健勤先生表示會跟進。


服務處李健勤先生表示，有關定期存款需要待期滿後才可以轉賬，而且銀行開戶需時，期間將需要先暫存款項在法團現有的活期存款戶口，而活期存款戶口利率會比定期戶口為低，屆時屋苑利息收入將會減少。副主席朱鉅唐先生表示了解，而開新戶口程序會由下一屆管委會辦理。

## **議程 2.7- 業戶意見**

有在場業戶反映屋苑商場多年來欠缺西醫診所服務，令住戶帶來不便。副主席朱鉅唐先生表示，新屯門商場並非由法團管理，因此無權干預商場運作，但是法團可將居民意見向商場業主轉達。服務處表示會跟進。

會議於 2022 年 9 月 30 日晚上約 10 時 30 分結束。



  
新屯門中心業主立案法團  
第十一屆管理委員會  
副主席朱鉅唐先生