

深の都業主委員會

九龍長沙灣道 226-242 號金華大廈 1 樓至 3 樓商場

深の都業主大會記錄

- 日期：2007 年 9 月 13 日 (星期四)
- 時間：晚上 7 時 30 分
- 地點：九龍油麻地梁顯利社區中心一樓禮堂
- 出席：總出席業主/商舖共佔全部不可分割業權份數 600 份之 567.46 份，即 94.58%。出席者名單請參閱業主出席簽到表。
- 列席：法律顧問利炳輝律師
管理顧問李偉雄先生
深水埗民政署社區幹事張耀中先生
深水埗民政署社區幹事吳志榮先生
劉千石議員辦事處議員助理周小文先生
- 大會主禮：林振枚先生 - 深の都業主委員會主席
- 大會副主席：林俊峯先生 - 深の都業主委員會委員
- 會議主席：趙勇全先生 - 深の都業主委員會副主席
- 會議記錄：姚志豪先生 - 深の都業主委員會秘書

會議內容：

- 一、大會主禮林振枚主席首先發言：他指出本來不想提及管理公司仲量聯行，因為仲量聯行和我們沒有直接關係。和我們有直接關係的是龍亞行，但龍亞行是失職的。我們已多次邀約龍亞行見面，要求解釋一些問題和澄清例如會計賬等，但龍亞行完全沒有出現，處處迴避，完全不尊重我們。分公契內有很多條文都不合理，比如說我們要付錢，但我們不是老闆；本人的法律界朋友都認為是很畸形。
- 二、林振枚主席指出：所有業主自收舖至今，由於管理公司多番阻撓和管理不善，粗略計算連物業價值下跌的損失，我們已合共不見了兩億元，所以現在我們必需先解決管理上的問題。雖然仲量聯行內也有很多合作、幫手的人，但仲量聯行的管理層卻出了問題，並慣性地在最後一刻出招阻撓，現在又故技重施。在今天 9 月 13 日，有業主收到仲量聯行的信及一封律師信 [由某律師行提供法律意見予仲量聯行]，指今天的業主會議因未有超過 20% 業權份數的業主召集，故此會議是不合法的。林主席指出，由於業委會已學乖了，所以有了準備。業委會早已集齊足夠的召集人名單，所以是合法的；況且仲量聯行要向業主發出任何信件，理應要預先取得業委會同意，他們現在未經業委會同意而發出這樣的一封信，已經不對。今天的業主會

深の都業主委員會

議是合法召開的，會議如能通過任何議案，亦屬合法和有效的。

三、林振枚主席表示：由於另一封律師信可能會令一些業主有理解上的困擾，他會以一個普通人而並非法律界人士的角度，向在座業主說明。

四、林振枚主席稱：該信件其實寫得頗為中肯，仲量聯行可能只想看到有利自己的一面，故而忽略了去理解全文的意義。信中只是照商場分公契的條文抄列出一些條款，例如信中說有兩個條件是龍亞行不再成為管理人的情況，其一是發展商 China Tender Limited 不再是本商場業主後兩個月，其二是龍亞行自動辭職，這和我們的理解一樣。由於全個分公契並無說明不能開除，這封律師信上故此也沒有指出不可開除，所以，我們依法律意見 [林主席表示曾詢問多個法律意見]，和一個普通人對普通法的理解，是可以開除龍亞行的，只是條件問題。另一點是說有關法例 [建築物管理條例] 上開除管理公司的條文，有關法例指出適用的情況是立案法團，而我們是業主大會，所以該條文不適用。此點我們的法律顧問早有提及，但我們的分公契容許我們引用該法例，則我們是否可以套用該法例，這需交由法官決定 [見今天決議事項(二)]。

五、林振枚主席最後呼籲：我們大家要團結，而今天我們估計有七成的業主支持，扣除大業主持有的兩成多票數，即小業主中支持我們行動的有九成，這是極為重要和難得的。只要大家團結，商場是會有希望的。

六、繼而由林俊峯委員發言。林俊峯委員向在座業主展示手上當天有部分業主收到的仲量聯行的信件。林委員指出：信頭是仲量聯行的，但信的下款卻沒有展示發信負責人和沒有署名，他懷疑此信是否冒用仲量聯行的名義發出，又或者是仲量聯行無人有膽承認責任？林委員繼而表示，現場既有仲量聯行的人在，是否可告訴他是什麼人寫的？還是什麼亞貓亞狗的傑作？有種的便站出來承認責任 [現場無人回應]。

七、林委員指出：該信內容不盡不實，我們商場的管理人在合約上是龍亞行，並非仲量聯行，但仲量聯行一直表示他們是代表龍亞行，卻從來沒有提交管理合約向我們證明他們的合法性，我們根本不能確定仲量聯行是否可以代表，本人懷疑仲量聯行連今天在這裡聽的資格都沒有。此信的目的是要挑撥所有業主和業委會之間的關係，期望在座的業主對今天的議案投反對票，讓仲量聯行可以坐收漁人之利，希望各位業主人明察，不要中了別人的計。林委員並指出：整體商場業主的損失已超過一億五千萬，相對如果真的要打官司可能會動用到五十萬元，這五十萬元其實不算什麼。

八、林振枚主席將會議交予趙勇全先生主持。

九、會議主席趙勇全先生隨即向在座各業主報告：出席簽到的業權份數已達商場總份數的 90% 以上，已超過深の都商場分公契規定要有 30% 以上業權份數的法定開會人數。會議主席宣佈業主會議將按照開會通知所訂，進入議程決議事項。

深の都業主委員會

十、會議主席趙勇全先生表示，如有業主想發言，請先通知姚志豪秘書，以確定業主身份。

十一、 及後會議主席宣佈會議進入決議程序。

十二、 會議主席宣讀決議事項(一)：鑒於深の都商場管理不善及業主不滿管理方法等種種問題，深の都商場業主大會議決不信任本商場管理人龍亞行，並要求該管理人引咎辭職。

趙主席詢問在場是否有人動議，委員陳耀輝先生舉手；趙主席再問是否有和議，在場有半數業主舉手和議。 會議主席隨即宣佈開始投票。

此時有一男子持業主授權書向姚志豪秘書申請在大會發言；姚秘書通知會議主席，趙主席表示該男子可以發言，但基於決議事項進行中，不希望受拖延，故向該男子表明限時發言五分鐘。

林振枚主席點出該報稱周志樂的男子為仲量聯行經理，要求該周先生清楚表明其發言所代表身份。 周志樂先說自己是以個人身份要求發言，但隨即有在場業主表示反對其以個人身份發言，如果是代表仲量聯行說話，則更是沒有資格發言。 周志樂隨即改口稱自己是代表業主 China Tender Limited，並說自己的說話可能不中聽，但希望能將其意見寫入會議記錄。 周志樂即說其個人對信中提及的一些事亦有少少質疑，其後又說公契規定要有百分之二十的召集人，其個人意見認為此觀點是對的。 林俊峯委員提醒他不能以個人身份發言，只能以業主代表身份發言，要求周志樂應即放下該信，而只說有關業主的意見。 周志樂此時又說自己是代表龍亞行，但卻不能出示龍亞行的授權證明；林振枚主席即時指出周志樂混淆，一時說代表自己，一時說是代表 China Tender Limited，一時又說代表龍亞行，說話內容又代表仲量聯行，要求周志樂立即澄清自己身份。 一番拖延，周志樂始終未能說明自己發言的身份。 此時在座各業主開始不滿，全場報以噓聲。 有業主指周志樂已浪費了五分鐘時間，但仍不能清楚說出自己的身份，大會不應任其阻礙會議進度。 另有業主高聲表示已過了發言時限五分鐘，該人應即停止發言。 周志樂表示自己未說完，要求繼續。 會議主席趙勇全先生指發言時間已夠，大家亦聽到他的意見，其意見也會寫入會議記錄中，他已不必再說；繼而收回咪高峰，但周志樂仍不肯離開，有其他業主上前勸其離開 [主席台附近繼而出現少許混亂]。

[其後，周志樂致電報警，聲稱遭人打，但又隨即改口稱只是被人推了一下。]

[再其後，周志樂報警後仍站在主席台附近，為免再出現混亂情況，利律師勸諭周志樂先返回其原來之業主坐席安坐。]

[稍後，警務人員到場後，周志樂、林俊峯委員離開會場協助警方調查。]

[會議後事項：警方邀請周志樂前往警署正式落案並錄取口供，周志樂猶疑多時後拒絕。 警

方隨後收隊。]

此時投票已有結果，會議主席宣佈：贊成通過議案票數為 435.5 票，反對票 131.01 票。投票率是商場總票數的 94.42%，贊成票達商場總業權份數 600 份的 72.59%。會議主席宣佈決議事項(一)獲得通過。

十三、會議主席宣讀決議事項(二)：鑒於深の都商場管理不善及業主不滿管理方法等種種問題，深の都商場業主大會，根據深の都商場業主大會擁有的一切權力，及根據深の都商場分公契第十一章第四節規定(引用本港建築物管理條例第三四四章附表七第七條)，議決以三個月通知開除龍亞行作為本商場管理人之職務。

趙主席詢問在場是否有業主動議，姚志豪秘書舉手，趙主席再問有無和議，全場大部分業主舉手和議。會議主席宣佈即時進行投票表決。

有業主詢問，可不可以用一個月通知？林主席也說，可不可以用一個月通知。利律師回答：三個月通知是為符合建築物管理條例的規定。

會議主席宣佈投票結果，贊成通過議案票數為 436.45 票，反對票 131.01 票。投票率是商場總票數的 94.58%，贊成票達商場總業權份數 600 份的 72.74%。會議主席宣佈決議事項(二)獲得通過。

十四、會議主席宣讀決議事項(三)：議決如因開除龍亞行作為本商場管理人而可能引起任何法律訴訟，深の都商場業主大會同意可動用本商場管理費盈餘以支付相關法律費用，上限為港幣伍拾萬元正。

趙主席詢問現場是否有業主動議，委員李麗珍小姐舉手，趙主席再問有無和議，全場大部分業主舉手和議。會議主席宣佈即時進行投票表決。

會議主席宣佈投票結果，贊成通過議案票數為 436.45 票，反對票 131.01 票。投票率是商場總票數的 94.58%，贊成票達商場總業權份數 600 份的 72.74%。會議主席宣佈決議事項(三)獲得通過。

十五、會議主席宣讀決議事項(四)：議決於開除龍亞行作為本商場管理人之職務後，由商場業主委員會安排招聘新商場管理人，並交由深の都商場業主大會通過委任。

趙主席詢問現場是否有業主動議，姚志豪秘書及委員李麗珍小姐舉手，趙主席再問有無和議，全場大部分業主舉手和議。會議主席宣佈即時進行投票表決。

會議主席宣佈投票結果，贊成通過議案票數為 436.45 票，反對票 131.01 票。投票率是商場總票數的 94.58%，贊成票達商場總業權份數 600 份的 72.74%。會議主席宣佈決議事項(四)獲得通過。

十六、至此，所有開會通知上要議決事項全部完成。

深の都業主委員會

[利律師向會議主席提議可先宣佈散會，如有其他業主希望發言，可在會後提出，以免阻礙其他想離開之業主。]

十七、 會議主席邀請其中一位姓馮業主簡要告訴在座其他業主有關其在另一商場被管理公司阻撓成立業主立案法團達二十年的經歷；馮業主勉勵各業主應團結和繼續努力。

十八、 再無其他事項討論，會議主席宣佈散會，會議於晚上 8 時 30 分結束。[宣佈散會後再無其他業主發言，所有人士隨即離場。]

深の都業主委員會秘書簽署：

深の都業主委員會主席簽署：

秘書：姚志豪先生

日期：2007 年 9 月 14 月

大會主禮：林振枚先生

日期：2007 年 9 月 14 月

深の都業主大會會議主席簽署：

會議主席：趙勇全先生

日期：2007 年 9 月 14 月