

# 香港特別行政區法院

土地審裁處

LDBM 2005 年 第 48 宗

015

申請人

Lin Zhen Man( 林哲民)

Factory C4, 13/F & Roof Floor. Wing Hing Industrial Building (Rear Block), No.14 Hing Yip Street, Kowloon.

Name of Owner

答辯人

宜高物業管理有限公司

Room 2104C, Tower 1, Admiralty Centre, No.18  
Harcourt Road, Hong Kong.

(Building Manager)

建築物的地址：

Factory C4, 13/F & Roof Floor. Wing Hing Industrial Building  
(Rear Block), No.14 Hing Yip Street, Kowloon.

根據《永興工業大廈公契第 8b 條規定》

《344 建築物管理條例附表 8 的「如與公契一致則加入的條款」

及

《香港法律第 123F 章 建築物(規劃)規例 第 4 條規定》

《香港法律第 344 章建築物管理條例第 34I 條公用部分規定》

向土地審裁處提出申請的

## 傷害申索書

理由及詳情一：

根據大廈公契如下條規：

### MEETING OF OWNERS

8 (b) Every such meeting shall be convened by at least seven days notice in writing specifying the time and place of the meeting and setting out the agenda therefore.

344 建築物管理條例附表 8 的《如與公契一致則加入的條款》：

9. 業主會議的通知，須由召開會議的人於會議日期前最少 14 天送達每名業主，通知須指明會議日期、時間、地點，以及擬提出的決議(如有的話)。

大廈在招開業主大會得到通過後，才許可出租天台公共場所給予任何人，但公契 8B 規定，必須提前 7 天在通知書寫清楚業主大會的時間、地點、待議諸事項及議程，但本 13/F 層各業主居然無人看到大會通知書上有寫明出租天台公共場所給 CSL 安裝手機發射天線，因此 13/F 業主不能預知待議事項的重要性而決定是否出席大會捍衛利益及影響，這里雖有業主委員會責任，但宜高物業管理有限公司一慣

起草及派發通知書，作為一家具歷史具規模的高物業管理有限公司來說，顯然為了獲取授權出租權益協助隱瞞，因此高物業管理有限公司必須承擔安裝天線帶來對 13/F 常住辦公人員身體損害的責任。

#### 理由及詳情二：

根據香港法律第 17 章土地審裁處條例「決定的覆核」的第 11A 條規定，審裁處只可在其作出任何決定的日期起計 1 個月內的時限內，才可以決定覆核該項決定並可按其認為足夠的理由，將該項決定作廢，或推翻、更改或維持該項決定。

以及根據高等法院規則第 2 命令規則第 2 條規則也明確規定，任何命令作廢的申請，除非是在合理的時限內及申請一方在察覺該宗不符合規定事件後尚未採取任何新步驟前作出，否則不予准許。

由於法律對時限的規定是如此明確，土地審裁處於 2002 年 6 月 18 日是無權決定覆核或批准作廢的申請由上述答辯人為代表的 LDBM 61/2002 原告人於 2002 年 4 月 22 日獲得的兩份土地審裁處的蓋印命令，並不管答辯人該兩份蓋印命令有錯誤或如何不符合規定都好，土地審裁處是無權決定或批准作廢的申請！

也就是土地審裁處排期主任公開違反土地審裁處條例「決定的覆核」的第 11A 條規定及高等法院規則第 2 命令規則第 2 條規則在先，並引起了一連串非法的聆訊及判決引至原告人獲得的兩份命令無法執行，也讓宜高物業管理有限公司以為本應該解散的原永興工業大廈還有權授權他繼續管理永興工業大廈繼續收取管理費！

#### 理由及詳情三：

假設宜高物業管理有限公司有權繼續管理永興工業大廈，但由於高物業管理有限公司在與電訊商 CSL 簽署出租 Factory 13/F & Roof Floor. Wing Hing Industrial Building (Rear Block), No.14 Hing Yip Street, Kowloon 安裝發射天線的位置過低，違反世界各地及香港電訊管理局都以美國國家標準學會(ANSI)及聯邦電信委員會(FCC)必須遠離公眾 20 呎以上的標準。

關於遠離公眾 20 呎以上的標準如下：

Antenna sites should be designed so that the public cannot access areas that exceed the 1992 ANSI 5 [5] or FCC [11] standards for public exposure. As a general rule, the uncontrolled (public) exposure standard cannot be exceeded more than 20 feet from an antenna [18].

[18] For the "panel" antennas used by most PCS base stations, the area of concern is only at the front of the antennas. For the "whip" style antennas used in many cellular base station antennas, the area of concern would be in all directions. This differences becomes clearer after an examination of the RF patterns from each type of antenna (see Q14C).

譯文大約如此：

017

天線所在地的設計，應以一般市民不能進入超出 1992 美國國家標準學會 (ANSI)[5] 或美國聯邦通訊委員會 (FCC) 訂就一般市民所訂暴露標準的地方為依歸。一般而言，在距離天線 20 呎以外地方的輻射水平是不會超出非控制(一般市民)暴露標準的[18]

[18] 譯文

「就大部分個人通訊服務 (PCS) 基站所使用的『panel』天線而言，特別要關注的範圍只是天線的前方。就很多流動電話基站所使用的鞭狀天線而言，關注的範圍則是所有方向。在查看每種天線的射頻輻射圖後，這個分別更為明顯(見 Q14C)」

FCC 關於流動電話發射站的便覽第六及七段更清楚地：

第六段原文

Calculations corresponding to a "worst-case" situation' (all transmitters operating simultaneously and continuously at the maximum licensed power) show that in order to be exposed to levels near the FCC's limits for cellular frequencies, an individual would essentially have to remain in the main transmitting beam and within a few feet from the antenna for several minutes or longer. This makes it extremely unlikely that a member of the general public could be exposed to RF levels in excess of these guidelines from cellular site transmitters. For PCS cell site transmitters, the same type of analysis holds.

第七段譯文分句意列出：

1. 推測相當於"最壞情況"狀況下(所有發射機連續不斷地以最大許可值功率滿載運行)，顯示為了承受程度水平接近聯邦電信委員會的蜂窩頻率限制，人體實質上將會逗留在主要發送波束中天線的幾英尺之內幾分鐘或者更長的時間。
2. 這極為不可能的是一般公眾人員可以接受暴露於蜂窩式天線位置安裝指引的發射天線 RF 的選址標準。
3. 為 PCS 蜂窩式發射機，相同的類型分析被確認。

第七段原文

When cellular and PCS antennas are mounted at rooftop locations, it is possible that RF levels could be higher than desirable on the rooftop itself. This might become an issue if the rooftop were accessible to maintenance personnel or others. However, exposures exceeding the safety guidelines are only likely to be encountered Very close to, and directly in front of, the antennas. Even if RF levels were higher than desirable on a rooftop, appropriate restrictions could be put in place in each case to avoid exposure in excess of the guidelines. Factoring in the time-averaging aspects of safety standards could also be used to reduce potential exposure for persons working on the roof. Excessive exposure conditions on rooftops are even less likely because rooftop cellular and PCS antennas usually operate at lower power levels than antennas on free-standing towers. Those living or working within the building are not at risk.

第七段譯文分句意列出：

1. 當 PCS 蜂窩式天線在屋頂位置安裝，其架設在屋頂更高的水平上是直得如此、是可能的。
2. 如果是維修人員或者其他人員進入屋頂，這可以成為爭議焦點。
3. 雖然，超過安全指引的暴露(電離輻射)很可能只有偶然地接近及直接面對這些天線。
4. 即使 PCS 天線架設在屋頂更高的水平上是比較理想，在各種不同情況下可以適當限制架設地方以避免(電離輻射)暴露超過安全指引。

方以避免(電離輻射) 暴曬超過安全指引。

5. 可以將減少在房頂上工作的人的平均時間方面的因素納入安全標準用以減少潛在的暴曬。
6. 在屋頂上過度的(電離輻射) 暴曬健康環境是有其均勻性的，很可能是因為屋頂的蜂窩式程式天線慣常地在獨立式的高塔上運轉以較低的功率水平啓動天線。
7. 那些在內居住或工作者來講，該建築物是一個危險的地段。

本申索人單位及走廊包括出入電梯時均暴露在 13/F 天井的那一對天線的射頻輻射圖的範圍 20 呎之內，而天台 C3 頂樓外牆對出的那一對天線的射頻輻射圖的範圍亦將答辯人 C-4 頂樓單位包括在內，第七段便覽指如果是維修人員或者其他入進入屋頂目前亦即是答辯人 C-4 頂樓單位，這可以成為爭議焦點！第七段便覽建議天線應架設在屋頂更高的水平上(比 20 呎) 以避免(電離輻射) 暴曬超過安全指引；第七段便覽最指出答辯人 C-4 13/F 及頂樓單位是個危險的地段，就算是維修人員都要減少工作的人的平均時間！天線的電離輻射更嚴重地超超國家標準 9175-88 的『環境電磁波衛生標準』所限制的衛生標準！

也就是說就算“宜高物業管理有限公司”取得原“永興工業大廈管理委員會”的授權出租，而“永興工業大廈管理委員會”又依照大廈公契第 12 頁第 5(b) 項執行大廈管理人職責招開業主大會并投票通過，“宜高物業管理有限公司”出租 13/F 樓及頂層安裝有如此嚴重電波輻射并需遠離公眾 20 呎以上的標準，所發出的電波侵犯答辯人的 Factory 13/F & Roof Floor 空間並且違害健康，“宜高物業管理有限公司”作為出租合約簽署人及大廈管理人的身份，必須處理答辯人的投訴，更重要的是出租的天線是安裝在 13 樓電梯口伸手可及的天井及佔業權份數 8 份的頂樓還必須另行另行取得同意！

顯然的，“宜高物業管理有限公司”又違反香港法律第 123F 章 建築物(規劃)規例 第 4 條規定該天線為固定附著物的建造令答辯人無時不刻地暴曬在嚴重電波輻射潛在危險的擔憂中，安裝的電波發射天線所發射出的電波令 13/F 樓及天台業主承受不必要的微波輻射增加的傷害，哪怕這種微波輻射亦可能暫時性對人體並不影響，但微波輻射有累積效應沒人可以推翻，這都是侵權行為！

而“宜高物業管理有限公司”一再與電訊商簽約并明知故犯侵權，觸犯香港法律第 383 章香港人權法案危及生命安全並有謀殺之嫌！

理由及詳情四：

宜高物業管理有限公司違反的是第 34I 條(1) (b)：

(1) 任何人不可—

(a) 將建築物公用部分的任何部分改作自用，除非該項改變乃由業主委員會(如有的話)藉決議批准者；

(b) 使用或准許他人使用建築物公用部分的任何部分，以致—

(ii) 不合理地幹擾建築物的任何業主或佔用人對該等部分的使用或享用；或

(ii) 對合法在建築物內的任何人造成滋擾或危險。

(2) 任何人違反第(1)款，即當作違反建築物公契對他施加的責任。

很明顯的，宜高物業管理有限公司是與電訊商簽署出租使用公用部分的當事者，該天線不合理地幹擾建築物本業主申索人使用，並造成實質性滋擾及高度傷害性危險。

“宜高物業管理有限公司”管理不善，根據香港法律第 344 章建築物管理條例第 34I 條公用部分規定，所出的天線“滋擾或危險”到本申索人，特別是在安裝天線之前後，本答辯人及 13/F 眾多業主及租戶向“宜高物業管理有限公司”多次提出改正安裝天線高度，但做為出租簽約人的“宜高物業管理有限公司”故多推卻責任，導致本答辯人在非必要時都避免回到上址單位，故上址單位自安裝天線以來都如此空置狀態，故“宜高物業管理有限公司”即當作違反建築物公契對他施加的責任對本答辯人賠償租值的損失并首先是賠償本案所追索的管理。

由於本申索人 C-4 13/F 及頂樓單位是個危險的地段，已無商業用途之價值，答辯人 C-4 頂樓單位原出租，一個 10 多年的長期租客因此辭租，答辯人 C-4 13/F 自用也大幅減辦公，因電波輻射潛在危險的擔憂，也不願轉租嫁禍他人，因此申索人有權要求“宜高物業管理有限公司”賠償及：

1. 租值包括差餉等等損失；
2. 賠償額為政府差餉單上的租值為準；
3. 下令拆除天線；
4. 及賠償精神損失 30 萬。

日期 2005 年 10 月 5 日

申索人   
Lin Zhen Man( 林哲民)