

香港特別行政區  
土地審裁處

001

[第 77(c)條]

表格 29  
根據《建築物管理條例》  
提出的申請通知書  
依據附表 10 第 \_\_\_\_\_ 段

建築物管理申請編號 **LDBM 393/2004**

申請人姓名或名稱, 地址及法律地位: 宜高物業管理有限公司 (Equal Property Management Limited)  
Room 2104C, Tower 1, Admiralty Centre, No.18 Harcourt Road, Hong Kong. (Building Manager)

答辯人姓名或名稱, 地址及法律地位: ① Ma Man Ho, ② Ma Wai Wa, ③ Ma Yin Lai Kitty, ④ Ma Cheung Kai Sammel :  
Factory C11, 13<sup>th</sup> & Roof Floor, Wing Hing Industrial Bldg. (Rear Block), No.14 Hing Yip St., Kowloon. (Name of Owners)

建築物的地址: Factory C11, 13<sup>th</sup> & Roof Floor, Wing Hing Ind. Bldg. (Rear Block), No.14 Hing Yip St., Kowloon.

申請人申請作命令, 而該命令是有關 申請人乃永興工業大廈之大廈經理人, 申請人之法定地位是  
按照永興工業大廈公契第 12 頁第 5(b)項及第 22 頁第 8 項執行大廈經理人職務的。

永興工業大廈管理委員會 (依照大廈公契第 23 頁第 8(a)項, 以大廈總業權份數 10%) 作召集人召開業主  
大會, 在二零零零年一月十四日之業主大會 (依照大廈公契第 23 頁第 8(k)項) 合法的出席人數及總業權  
份數 53%, 一致議決通過聘用申請人為大廈之經理人。

而辯答人擁有永興工業大廈 13 字樓 C11 室連天台物業 (共佔業權份數 9 份), 因此答辯人亦應依照大廈公  
契第 14 頁第 5(h)項每月繳付管理費予申請人 (永興工業大廈之大廈經理人)。

永興工業大廈管理費分攤以業權份數計算 (依照大廈公契第 26 頁), 而每份業權定為港幣 \$135.00, 答辯  
人擁有 9 份業權即每月須繳付之管理費金額為港幣 \$1,215.00。

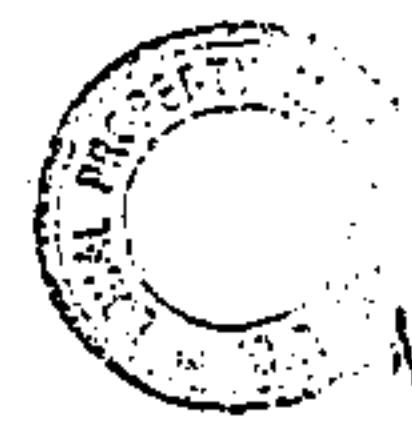
(指明提出申請所依據的附表 10 適當段落下的事項)

+2. 預予裁定的法律問題、釋義及強制執行或其他事項為:

二〇〇五年壹月十日

須計算或分攤的款額或其他數額的詳情為: 答辯人拖欠永興工業大廈之管理費由 2003 年 6 月  
1 日至 2005 年 1 月 31 日共 44 個月總數合共為港幣 \$53,460.00。

日期: 2005 年 01 月 12 日



(由申請人或其代表簽署)

致: (1) 土地審裁處司法常務官  
(2) 答辯人

申請人的送達地址: Room 2104C, Tower 1, Admiralty Centre, No.18 Harcourt Road, Hong Kong.

註: 你如擬反對此項申請, 必須於本通知書送達之日 21 天內或在法庭指定的期限內親自來到土地審裁處登記處, 並以表格 7 提交反對通知書。

+ 刪去不適用者, 並因應需要作其他修改。

土地審裁處地址: 九龍加士居道 38 號土地審裁處大樓 (地鐵佐敦道「B2」出口)

土地審裁處熱線電話: 2771 3034

香港特別行政區  
土地審裁處

002

[第 77(c)段]

表格 29  
根據《建築物管理條例》  
提出的申請通知書  
依據附表 10 第 \_\_\_\_\_ 段

建築物管理申請編號 LDBM 394/2004

申請人姓名或名稱、地址及法律地位：宜高物業管理有限公司 (Equal Property Management Limited)

Room 2104C, Tower 1, Admiralty Centre, No.18 Harcourt Road, Hong Kong. (Building Manager)

答辯人姓名或名稱、地址及法律地位：Lin Zhen Man : Factory C4, 13<sup>th</sup> & Roof Floor, Wing Hing

Industrial Building (Rear Block), No.14 Hing Yip Street, Kowloon. (Name of Owner)

建築物的地址：Factory C4, 13<sup>th</sup> & Roof Floor., Wing Hing Ind.Bldg. (Rear Block), No.14 Hing Yip St., Kowloon.

申請人申請作命令，而該命令是有關 申請人乃永興工業大廈之大廈經理人，申請人之法定地位是  
按照永興工業大廈公契第 12 頁第 5(b)項及第 22 頁第 8 項執行大廈經理人職務的。

永興工業大廈管理委員會（依照大廈公契第 23 頁第 8(a)項，以大廈總業權份數 10%）作召集人召開業主  
大會，在二零零零年一月十四日之業主大會（依照大廈公契第 23 頁第 8(k)項）合法的出席人數及總業權  
份數 53%，一致議決通過聘用申請人為大廈之經理人。

而答辯人擁有永興工業大廈 13 字樓 C4 室連天台物業（佔業權份數 8 份），因此答辯人亦應依照大廈公契  
第 14 頁第 5(h)項每月繳付管理費予申請人（永興工業大廈之大廈經理人）。

永興工業大廈管理費分攤以業權份數計算（依照大廈公契第 26 頁），而每份業權定為港幣\$135.00，答辯  
人擁有 8 份業權即每月須繳付之管理費金額為港幣\$1,080.00。

(指明提出申請所依據的附表 10 適當段落下的事項)

+2. 預予裁定的法律問題、釋義及強制執行或其他事項為：  
2005年 壹月 12日

須計算或分攤的款額或其他數額的詳情為：答辯人拖欠永興工業大廈之管理費由 2001 年 9 月  
1 日至 2005 年 1 月 31 日共 41 個月總數合共為港幣\$44,280.00。

日期：2005 年 01 月 12 日

  
(由申請人或其代表簽署)

致：(1) 土地審裁處司法常務官  
(2) 答辯人

申請人的送達地址：Room 2104C, Tower 1, Admiralty Centre, No.18 Harcourt Road, Hong Kong.

註：你如擬反對此項申請，必須於本通知書送達之日 21 天內或在法庭指定的期限內親自來到土地審裁處登記處，並以表格 7 提交反對通知書。

+ 刪去不適用者，並因應需要作其他修改。

土地審裁處地址：九龍加士居道 38 號土地審裁處大樓（地鐵佐敦道「B2」出口）  
土地審裁處熱線電話：2771 3034

ACCOUNTS OFFICE  
FEESPAID  
JUN04 05'

香港特別行政區法院

土地審裁處

LDBM 2004 年 第 394/393 宗

Amended as in red this  
2.6.2005  
pursuant to the Order of  
H.H./Dep. Judge Yung  
/Member  
dated 19.5.05  
申請人  
Assistant Registrar

MESS1

LDBM393/2004

宜高物業管理有限公司  
Room 2104C, Tower 1, Admiralty Centre, No.18  
Harcourt Road, Hong Kong. CSH 55.00  
(Building Manager) TOTAL 55.00  
47-010-004-012360 11:15

~~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

MA MAN HO (馬文豪)  
MA WAI WA  
MA YIN LAIKITTY  
MA CHEUNG KAI SAMMEL  
Factory C11, 13/F & Roof Floor. Wing Hing Industrial Building (Rear Block), No.14 Hing Yip Street, Kowloon. Name of Owner

//  
Factory C11, 13/F & Roof Floor. Wing Hing Industrial Building (Rear Block), No.14 Hing Yip Street, Kowloon.

根據《土地審裁處條例「決定的覆核」的第 11A 條規定條例》  
《高等法院規則第 2 命令規則第 2 條規則》  
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

~~修訂的~~ 合併反對通知書

理由及詳情一：

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

~~LDBM 394/2004~~  
答辯人

~~LDBM 393/2004~~  
答辯人  
第 1 名答辯人  
第 2 名答辯人  
第 3 名答辯人

建築物的地址：



000 六月 2005

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！

理由及詳情二：

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：

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)凹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)，顯示爲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. 這極爲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. 爲 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，這可以成爲爭議焦點。
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。
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露。
6. 在屋頂上過度的(電離輻射)暴露健康環境是有其均勻性的，很可能是因爲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。

本答辯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，而天臺 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人員進入屋頂目前亦即是答辯人 C-4 頂樓單位，這可以成爲爭議焦點！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)暴露超過安全指引；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！

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並投票通過，“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並需遠離公眾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樓及天臺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”一再與電訊商簽約並明知故犯侵權，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！

“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”到答辯人，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”故多推卸責任，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並首先是賠償本案所追索的管理。

由於答辯人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，答辯人有權拒絕交納管理費並有權要求“宜高物業管理有限公司”賠償租值包括差餉等等損失。賠償額為政府差餉單上的租值為準。

另一個問題是，原“永興工業大廈管理委員會”並無就出租天臺位置給予電訊商安裝發射天線一事草擬在召開會議的通知書上，違法以及侵權私自出租天臺權益！違反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)。

因此，業主委員會自授權“宜高物業管理有限公司”出租天臺權益的合約無效。

在合併案中的 LDBM 48 & 53/2005 存檔的誓章附件 7 是大廈所安裝的天線說明書，發射功率標明為 500W；附件 8 則為根據中國環境保護法而制定的“環境電磁波衛生標準”(GB 9175-88)，該標準 2 衛生要求圖表的微波(300MHz~300GHz)容許輻射強度分級標準規定微波功率密度 S 為必須小於  $10\mu\text{W}/\text{cm}^2$  或  $0.1\text{W}/\text{m}^2$ ，又根據該標準附錄 A(即第 4 頁)A.2.6 轉換為容許電場強度 E 為  $6.14\text{ V/m}$ ；

在本大廈客用電梯旁天井的發射天線半徑 5 米為扇形的區域就已經幅蓋了 13/F 走廊，半徑 10 米為扇形的區域幅蓋了 C-4 單位，半徑 20 米為扇形的區域幅蓋了整固 C-11 單位，因此根據該標準附錄 A(即第 4 頁)A.2.5.4. 計算公式得出：

A. 5 米該點微波功率密度 S 為  $2,700\ \mu\text{W}/\text{cm}^2$  是容許功率密度的 270 倍：

$$P(500) \cdot G(17\text{DB}) / 4\pi \cdot r^2 (5^2) \cdot 100 \doteq 2,700\ \mu\text{W}/\text{cm}^2$$

B. 10 米該點微波功率密度 S 為  $676\ \mu\text{W}/\text{cm}^2$  是容許功率密度的 67.6 倍：

$$P(500) \cdot G(17\text{DB}) / 4\pi \cdot r^2 (10^2) \cdot 100 \doteq 676\ \mu\text{W}/\text{cm}^2$$

C. 25 米該點微波功率密度 S 為  $108\ \mu\text{W}/\text{cm}^2$  是容許功率密度的 10.8 倍：

$$P(500) \cdot G(17\text{DB}) / 4\pi \cdot r^2 (25^2) \cdot 100 \doteq 108\ \mu\text{W}/\text{cm}^2$$

再經該標準附錄 A(即第 4 頁)A.2.6 轉換為容許電場強度 E 分別為：

$$A. E = \sqrt{s} \cdot 377 = \sqrt{27} \cdot 377 = 100.89\ \text{V/m}；$$

$$B. E = \sqrt{s} \cdot 377 = \sqrt{6.76} \cdot 377 = 50.48\ \text{V/m}；$$

$$C. E = \sqrt{s} \cdot 377 = \sqrt{1.08} \cdot 377 = 20.17\ \text{V/m}；$$

以上的算式是任何一位法官或只要俱備中學生程度者都可以不假他人之手輕而易舉地驗算求証，而無須專家作證，這充分證實了一直以來 C-4 單位處於法律規定容許功率密度的 67.6 倍及出入走廊 270 倍的輻射；C-11 單位也絕對地處於法律規定容許功率密度的 10.8 倍及出入走廊 270 倍的輻射；因此，根據中國環境保護法而制定的“環境電磁波衛生標準”(GB 9175-88)明確的規定，C-4 及 C-11 單位就是一座危樓，一座嚴重危害身體健康的危樓！

現不管“宜高物業管理有限公司”大廈管理人的身份是否可接納，在大廈管理人清楚出租安裝的天線有如此的危害性之後，在向大廈管理人投訴之後有責任跟進，大廈管理人同時違反香港法律第 314 章佔用人法律責任條例，大廈管理人是天線出租合約的佔用人，合約在佔用人對第三者的法律責任方面須負的謹慎責任，而 314 章第 6 條“合約內的隱含條款”更同時指出“...佔用或控制該處所的人由於

該處所的狀況所產生的危險或由於在該處所作出或遺漏作出的事所產生的危險而對該等人負上的責任是有賴於合約內一項隱含條款，而該條款是由於合約授予該權利而隱含在合約內的，則該責任即為一般謹慎責任。”大廈管理人合約人有責任跟進如此嚴重的輻射危害，很可惜不僅沒有，更進一步延續租期，導至成為危樓而失去商業價值，香港人權法案規定人人有權享有身體自由及人身安全，答辯人有權棄用該危樓，也因此可以拒絕交納管理費並提出失去商業價值的索償。

日期 2005年5月31日

~~C-4 答辯人~~

~~Lin Zhen Man (林哲民)~~

C-11 答辯人   
MA MAN HO (馬文豪)



二〇〇五年六月式日

申請人：宜商物業管理有限公司

答辯人的送達地址：九龍興業街14號永興工業大廈13字樓C11室