

LDBM 393 of 2004
LDBM 394 of 2004
LDBM 48 of 2005
LDBM 53 of 2005
(一併審訊)

香港特別行政區
土地審裁處
建築物管理申請編號 2004 年第 393 號

申請人 宜高物業管理有限公司

及

第一答辯人 MA MAN HO

第二答辯人 MA WAI WA

第三答辯人 MA YIN LAI KITTY

第四答辯人 MA CHEUNG KAI SAMMEL

香港特別行政區
土地審裁處
建築物管理申請編號 2004 年第 394 號

申請人 宜高物業管理有限公司

及

答辯人 LIN ZHEN MAN

**香港特別行政區
土地審裁處
建築物管理申請編號 2005 年第 48 號**

申請人 LIN ZHEN MAN (林哲民)

及

答辯人 宜高物業管理有限公司

**香港特別行政區
土地審裁處
建築物管理申請編號 2005 年第 53 號**

第一申請人 MA MAN HO (馬文豪)

第二申請人 MA WAI WA

第三申請人 MA YIN LAI KITTY

第四申請人 MA CHEUNG KAI SAMMEL

及

答辯人 宜高物業管理有限公司

主審法官：容耀榮法官

審訊日期：2005年7月25日, 2005年7月26日, 2005年7月27日,
2005年9月28日, 2005年12月1日, 2006年3月9日,
2006年3月10日, 2006年3月13日, 2006年3月14日,
2006年5月12日, 2006年6月30日及2006年7月3日

頒下判案書日期：2006年8月30日

判 案 書

1. 涉案經理人（下稱宜高）准許一間電訊公司，在大廈多處公用部份安裝流動電話天綫，為此，與兩個頂層單位（連部份天台）的業主爭拗，最後引致此四宗訴訟。兩單位業主多年來拒交管理費，以示抗議。宜高因此興訴，分兩案向他們個別追討所欠管理費。兩個單位業主拒交管理費的答辯理由相同，都是以天綫影響他們使用其單位為唯一答辯理由。兩個單位業主也分別立案向宜高提出申索，要求頒令拆除天綫、賠償損失。此四宗案件一起審訊。其中一單位業主林先生親自應訊，另一單位由其中一位聯名業主馬先生代表親自應訊。

管理費的申索

2. 租用公用地方予他人安裝天綫，縱有不當，只是管理質素問題，不是拒交管理費理據。宜高作為經理人是沒有承擔大廈管理開支的基本責任。根據公契和建築物管理條例，一切有關的開支基本上都是由業主共

同負擔，由宜高分攤開來向個別業主以每月管理費形式徵收。每月徵收的管理費不是給予宜高的報酬，宜高若有過失對業主做成傷害，可能要本身負責作出賠償，但不影響業主繳交管理費的責任，或以賠償額作抵消。

3. 兩個單位業主所提出的唯一拒交管理費的理由不成立，本席也看不出有什麼其他答辯理由，因此裁定宜高在追討管理費的訴訟勝訴，並頒令如下：（1）LDBM 393 的答辯人，亦即 LDBM 53 的申請人，須付現欠管理費 75,330 元即由 2001 年 6 月 1 日至 2006 年 8 月 31 日，以每月 1,215 元計算；兼付全數利息，以一半法庭利率，由 2001 年 6 月 1 日起計（2）LDBM 394 的答辯人，亦即 LDBM 48 的申請人，須付現欠管理費 64,800 元，即由 2001 年 9 月 1 日至 2006 年 8 月 31 日，以每月 1080 元計算，兼付全數利息，以一半法庭利率，由 2001 年 6 月 1 日。

人身傷害賠償

4. 林先生沒有說明身心究竟受了什麼傷害，充其量在追問下，只不經意說出每當進入其單位時，心跳加速，但沒有提出任何可信證據，以證明有關天綫的輻射與其沒有說明的傷害有任何關係，遑論證明這等傷害是由天綫輻射所造成。

5. 馬先生訴說其泌尿系統出了嚴重毛病，及後腦位置出現腫瘤，並歸咎有關天綫的輻射。除此之外，沒有提出醫學上或科學上的有關證據。因此，未能證明其所指受傷害的情況和性質，也未能證明這是由天綫的輻射造成。

其他賠償

6. 兩個單位的業主一直都有使用其單位。林先生在天台蓋搭的小屋，顯然是僭建，他不能追討有關租金損失，宜高不要求拆掉，已是寬容。其實林先生所提出的租金損失，沒有可靠證據支持，至於所謂生意上的損失，更是信口開河，不值一哂。

7. 馬先生與其聯名業主更很少上天台，根本證明不到有什麼損失。

拆除天綫強制令

8. 在首兩宗案審訊接近尾聲時，林先生仍堅持天綫安裝的位置極有問題，據他描述，天綫非常靠近他的物業出入口，簡直近至隨手伸展便可觸摸到。當時未知這是極為誇張之詞，因此，本席再重覆提醒他，果真如此，可考慮以「天綫造成滋擾」為理據，禁制宜高容許在天台安裝天綫。考慮後，林先生與馬先生以後兩宗案向宜高提出申索，要求賠償及頒令拆除天綫。

天綫的害處/滋擾問題及有關證據

9. 天綫放出輻射，會造成人體傷害，世界各地政府多有法規管制其安裝，香港特區政府、中國人民政府、美國聯邦政府也不例外。這是不爭的事實。

10. 林先生主要論點是這些天綫不合乎中國人民政府和美國聯邦政府的規定。林先生和馬先生沒有聘用專家協助証案，但傳召了多位牽涉電

訊管理的政府人員作証。他們異口同聲說，這些天綫沒有違反本港的有關指引和規定。有關政府部門曾應林先生所要求做現場測試，結果顯示天綫發出的輻射實合乎安全標準。至於其他地方的標準，証人就不大熟悉，但認為各地方的標應按當地實際情況，製定規則和標準，不能一概而論。

11. 林先生其實以盤問形式，詢問這些証人，不斷地質疑他們的誠信，作出非常嚴重的指控。本席認為這些指控，不是真實，並接納他們的證供。本人裁定這些天綫合乎本港規定，沒有對大廈使用者造成危險。

12. 這些天綫是否會造成滋擾，不單要看客觀環境，也要看個別業主的看法，並且不應只考慮涉案業主的情況，實要包括其他業主。天綫位置其實遠離兩個涉案單位，若造成滋擾，程度不及其他業主。

13. 林先生和馬先生憂慮天綫的輻射會造成身體傷害，憂慮若是合理便足可構成滋擾。林先生不是電訊輻射方面的專家，計算輻射時，他自己的証人指出了他誤用程式，得出了錯誤結果。引讀一份報章報導時，林先生又曲解內容，把天綫輻射等同加瑪射線等高能量輻射。他的憂慮如代表宜高的大律師所指，是他計算輻射錯誤和曲解新聞資訊所引致，馬先生的憂慮，卻是受林先生誤導的結果。這些憂慮是不合理，天綫對涉案兩個單位的業主來說，沒有構成滋擾。對其他業主來說，也沒有証據證明有滋擾或其程度。

業主大會的決議

14. 另一爭議是業主大會有關決議是否有效。林先生和馬先生肯定宜高沒有通知頂層業主開會，被問及為何有其他頂層業主出席，則推說這是被迫的。本席相信宜高所提的証據，曾依法通知所有業主開會，決議是依法通過。

15. 林先生與馬先生沒有提出一個基本點，就是此項決議是否可授權宜高租出地方予他人安裝天綫。他們兩個只顧就滋擾問題和會議程序上爭拗而忽略了這個基本點。本來審裁處不應處理沒有提出的論點，但基於本案特殊及上訴庭案例：**陳偉連、梁麗貞 V 香港房屋委員會 CACV925/2001; The Incorporated Owners of Goa Building V Wui Tat Company Limited CACV349/2002**（應用於 LDBM163-166 of 2003 一案），本席認為應該主動處理這被忽畧了的基本點。

16. 有關決議是容許天台上安裝天綫，但實際上天綫是安裝在外牆及大廈光井的牆壁上，所佔用的地方，雖是公用地方，但不是天台一部份，所以與決議所描述的公用地方不符。查實當時業委會還沒有收到安裝天綫的圖則，不可能知道天綫確實位置，安裝所需要的外牆部份，所以從客觀角度看，天綫所處的位置，所佔的地方都不是決議案所明示或暗示的公用部份。

17. 基於上述理由，業主大會決議的授權有效，本席也看不出宜高有什麼其他理由可租出此等外牆地方。話雖如此，但兩個業主沒有損失，所以本席拒絕兩位所要求的濟助，禁制令除外。

18. 本席現頒令宜高盡一切努力終止現行有關協議。

19. 林先生和馬先生拒交管理費的理由和等同申請禁制令的理由，要求賠償也只花了很少時間，所有的爭拗都是糾纏在輻射滋擾問題，並經常浪費時間。綜觀各情況，各自負訟費最適合。此訟費命令為臨時命令，6星期內不作申請更改，自動作實。

容耀榮法官
土地審裁處

LDBM No. 393 of 2004

申請人：由鍾沛林律師行 Ms. WAI 大律師代表。

第一答辯人：馬文豪先生親自應訊。

第二答辯人：由第一答辯人馬文豪先生代表。

第三答辯人：由第一答辯人馬文豪先生代表。

第四答辯人：由第一答辯人馬文豪先生代表。

LDBM No. 394 of 2004

申請人：由鍾沛林律師行 Ms. WAI 大律師代表。

答辯人：林哲民先生親自應訊。

LDBM No. 48 of 2005

申請人：林哲民先生親自應訊。

答辯人：由鍾沛林律師行 Ms. WAI 大律師代表。

LDBM No. 53 of 2005

第一申請人：馬文豪先生親自應訊。

第二申請人：由第一申請人馬文豪先生代表。

第三申請人：由第一申請人馬文豪先生代表。

第四申請人：由第一申請人馬文豪先生代表。

答辯人：由鍾沛林律師行 Ms. WAI 大律師代表。