



宏福苑業主立案法團

第十二屆管理委員會

檔案編號: WFCI0/Letter/12/No. 067/2 November 2024

特別業主大會會議記錄

日期：二零二四年十月五日（星期六）
時間：晚上 7 時 30 分
地點：大埔浸信會公立學校雨天操場
出席：宏福苑業主/業主代表
出席人數為 569 人（包括授權其他人士代表出席），佔全苑 1,984 戶數的 28.7%，出席總業權份數為 7,419 份。[全苑總業權份數為 25,794]

第十二屆管理委員會委員

徐滿柑先生、麥志雄先生、
江祥發先生、陳文浩先生、
馮靜欣女士、葉碧兒女士、
林嘉韻女士、謝寶森先生、
蘇倩婷女士、徐念忠先生、
林慧敏女士
何仲行先生、張梓雲女士
羅曉楓議員
聯絡主任何璋明先生
聯絡主任柯煒妍女士
助理總經理陳志東先生
物業經理黎永利先生
工程主任林文欣先生
物業主任鄭芷盈女士

第十二屆管理委員會秘書及司庫
大埔區議員
大埔民政事務處

置邦興業有限公司

主持：徐滿柑先生
司儀：黎永利先生
紀錄：鄭芷盈小姐

會議記錄

業主進場及進行登記程序

大會司儀在晚上 7 時 30 分宣佈錄得 23.14% 業主出席，已超過 10% 業主法定要求之開會人數。大會主持徐滿柑主席多謝各業主出席，並解述是次大會議決外牆物料飾面是因應市建局的建議，由於更換物料有機會涉及工程金額的調整，法團須整理及向業主公佈有關資料，並於業主大會上供業主們投票議決，以配合大維修工程進度。

工程顧問公司「鴻毅」黃先生就有關轉換外牆物料飾面的背景作出四點說明：

標書設計階段

首先於最初標書設計時工程顧問留意到公契設有條款限制屋苑外觀上不能改變，

並建議法團向屋苑法律顧問索取意見。隨後按獲得的回覆指出，有關以上的條款適用於是次的改善工程上，因此標書內使用原裝紙皮石的基礎由此產生，於 2022 至 2024 年間舉行的多場諮詢會及發佈的公開資料上均有提及以上的安排。

提出轉換建議

直至半年前在合約簽訂後，前任法團管委會表示收到有不少業主希望外牆飾面轉用磚瓦。工程顧問按指示提供意見，如要考慮更換，應從問題的源頭作出解決，即再向法律顧問諮詢進一步的意見並研究相關案例資料。根據法團取得的法律意見指出，於深入研究有關條款以及參考類似的案例後，認為如外觀只有些微的改變，按照法律不問瑣事原則並不構成重大影響，意即有條件可考慮轉換外牆物料。

合約條款

由於是次工程是採用總價承包合約，因此改動需要法團及承建商雙方同意才可行。如更改飾面為磚瓦，便不再需要外牆透明面油，其價值為 \$15,412,920。承建商根據前任管委會的要求已書面回覆同意無條件刪除該項目，而該款項會應用於轉用磚瓦物料上。另一方面，就轉換瓦磚方面承建商需收取物料連相關費用的項目總值為 \$16,046,524，即當中有差價產生，但因前任管委會曾要求改動後的項目價值不可多於原合約的總值，故承建商縱然在轉換物料後會有多出的費用亦最終同意及已書面回覆不會向法團徵收差價，即合約雙方達成共識可於合約工程總價維持不變的情況下轉換物料。

市建局意見

根據市建局的回覆，局方尊重各業主的決定，而轉換物料必須於業主大會上議決，各業主應參考上述資料及按個人喜好投票決定。

最後，「鴻毅」黃先生就工程顧問於此問題上的立場及意見再次向出席業主作出說明。除非在採購物料方面遇上不可抗力的問題，否則應準確按原合約既定的條款進行工程，工程顧問於以上問題一直保持有關立場，於以往多次的解說會上表述有關意見，及向法團提供書面資料解釋以上情況並作出建議。

現場業主提問如選用磚瓦，會否被其他人以法律行動挑戰？

「鴻毅」黃先生引述屋苑法律顧問的書面意見及案例，說明律師的意見認為在法律上這微小的變動是可行的，惟日後會否有其他人士去法院作出控告，則無人可預測。工程顧問認為公契屬於規限全苑 1984 戶的文件，如全體業主認為轉換磚瓦對整體美觀及保護方面帶來更好的效果，自然無需過分擔心受到法律挑戰，即使有出現相關挑戰，根據普通法原則，法庭亦會參考類似的案例作出裁決，如屋苑法律顧問提供的意見及案例合適，相信結果應如其意見一致，但工程顧問建議各業主應深入考慮各方案的利弊及可能出現的潛在風險而作出最適合的選擇。

業主查詢紙皮石及磚瓦的物料的尺寸有不同，磚瓦會否較易脫落？

「鴻毅」黃先生表示要物料飾面穩固是需要將外牆飾面下的石屎底做妥，再採用合適的物料黏合及按物料供應商的施工指引進行工作，一般是不會出現剝落情況，再者在完成鋪設飾面後亦需要符合政府認可實驗室的拉力測試標準以作出認証。

有業主認為外牆屬於公用部分，需要所有業主同意才可作出變更。

「鴻毅」黃先生指出於審視屋苑公契及相關註冊記錄後，同意屋苑外牆符合建築物管理條例有關公用部分的定義，而法團作為外牆業權擁有人有權力去進行外牆維修工程。

法團主席徐先生表示是次大會讓各業主投票揀選外牆物料飾面是考慮不同業主的意見，參照法律意見及按市建局的指引辦事。就有關如日後因改變外牆物料飾面而產生的潛在法律風險，各業主亦需要注意及考慮。

表決事項

- 1) 議決大維修工程外牆物料飾面事宜

投票結果：

| | 得票業權份數 | 百分比 |
|--------|--------|--------|
| 原尺寸紙皮石 | 4,012 | 54.59% |
| 2x4吋磚瓦 | 3,338 | 45.41% |

因此，大會通過大維修工程外牆物料飾面為原尺寸紙皮石。

餘無別事，大會主持於晚上8時50分宣佈會議結束。

