



《個人資料（私隱）條例》簡介

物業管理業

個人資料私隱專員鍾麗玲

日期：2021年10月25日

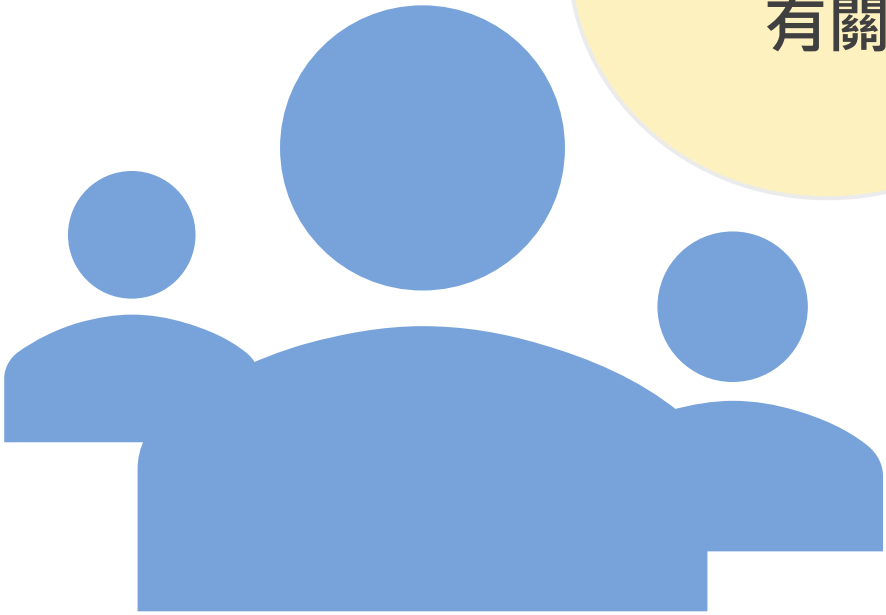
甚麼是「個人資料」?

有關物業管理的資料

包括業主、住戶、租戶、訪客的資料



甚麼是「個人資料」?



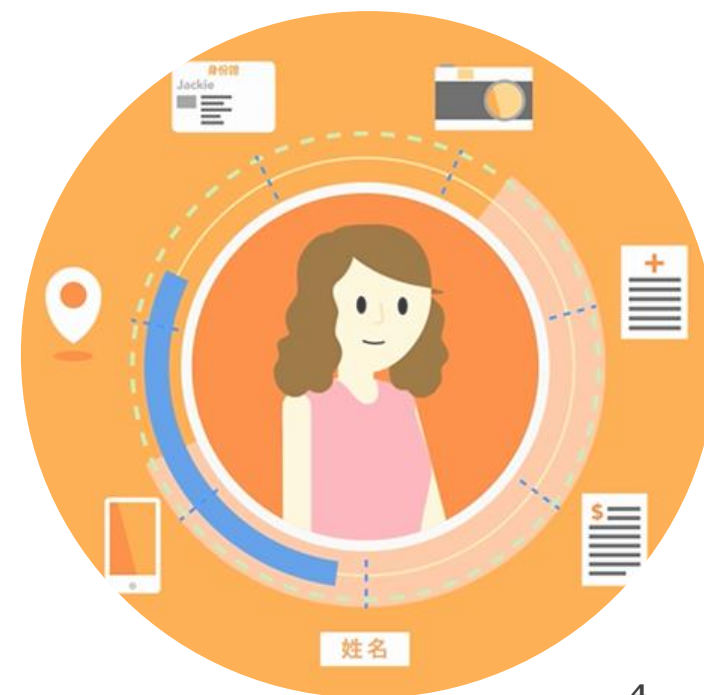
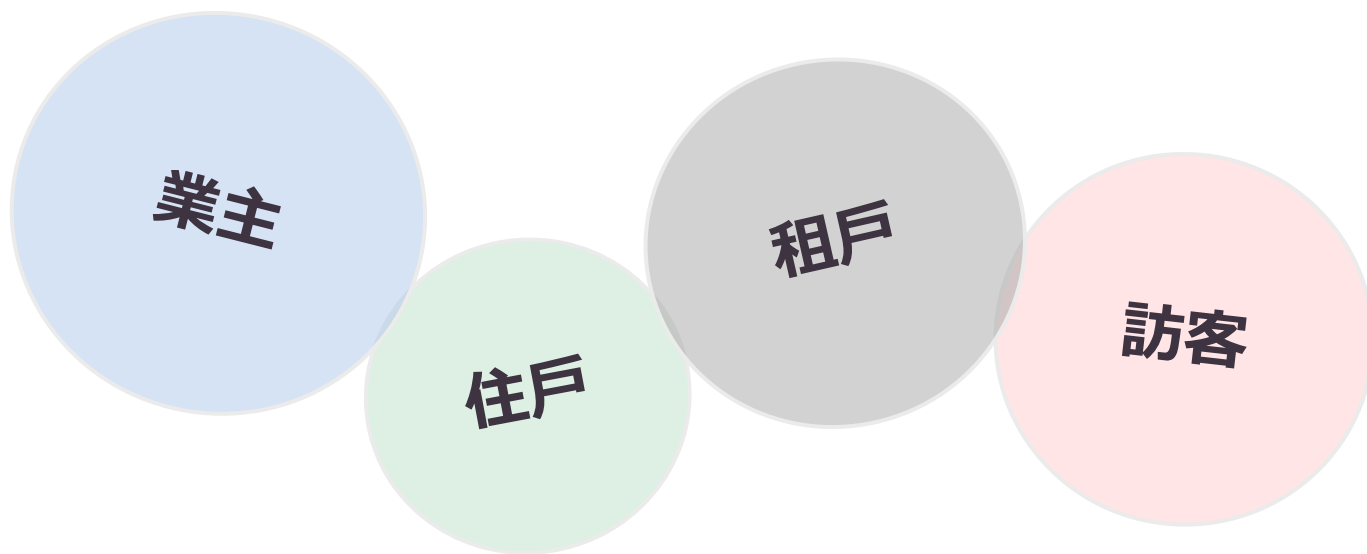
直接或間接
與一名在世人士
有關

直接或間接地**確定有
關的個人的身分**是切
實可行的

該等資料的**存在形式**
令予以**查閱及處理**均
是切實可行的

誰是「資料當事人」?

- 屬該個人資料的當事人的在世人士。
- 已故人士的資料不屬《私隱條例》定義下的個人資料，故該人士亦不屬資料當事人。



誰是「資料使用者」?

- 「資料使用者」是指**獨自或聯同**其他人共同控制個人資料的**收集、持有、處理或使用**的人士。
- 「資料使用者」可涵蓋政府部門、公營機構、私營機構、個別人士。



個人資料（私隱）條例（第486章）（私隱條例）

六項保障資料原則

- 私隱條例的核心規定
- 函蓋個人資料由收集、持有、處理、使用至刪除的整個生命週期
- 資料使用者必須遵守保障資料原則

6 保障資料原則 Data Protection Principles

PCPD.org.hk

- 1 收集目的及方式 Collection Purpose Et Means** 

資料使用者須以合法和公平的方式，收集他人的個人資料，其目的應直接與其功能或活動有關。
須以切實可行的方法告知資料當事人收集其個人資料的目的，以及資料可能會被轉給哪類人士。
收集的資料是有實際需要的，而不超乎適度。

Personal data must be collected in a lawful and fair way, for a purpose directly related to a function/activity of the data user.
All practicable steps shall be taken to notify the data subjects of the purpose of data collection, and the classes of persons to whom the data may be transferred.
Data collected should be necessary but not excessive.
- 2 準確性、儲存及保留 Accuracy Et Retention** 

資料使用者須採取切實可行的步驟以確保持有的個人資料準確無誤，而資料的保留時間不應超過達成原來目的之實際所需。

Practicable steps shall be taken to ensure personal data is accurate and not kept longer than is necessary to fulfil the purpose for which it is used.
- 3 使用 Use** 

個人資料只限用於收集時透明的目的或立直接相關的目的，除非得到資料當事人自願和明確的同意。

Personal data is used for the purpose for which the data is collected or for a directly related purpose, unless voluntary and explicit consent is obtained from the data subject.
- 4 保安措施 Security** 

資料使用者須採取切實可行的步驟，保障個人資料不會未經授權或意外地被查閱、處理、刪除、喪失或使用。

A data user needs to take practicable steps to safeguard personal data from unauthorised or accidental access, processing, erasure, loss or use.
- 5 透明度 Openness** 

資料使用者須採取切實可行的步驟來公開其處理個人資料的政策和行事方式，並交代其持有的個人資料類別和用途。

A data user must take practicable steps to make personal data policies and practices known to the public regarding the types of personal data it holds and how the data is used.
- 6 查閱及更正 Data Access Et Correction** 

資料當事人有權要求查閱其個人資料；若發現有關個人資料不準確，有權要求更正。

A data subject must be given access to his personal data and to make corrections where the data is inaccurate.

原則 1 — 收集資料的目的及方式

- 須為直接與資料使用者的**職能**或**活動**有關的合法目的而收集。
- 收集的方法須是**合法**和**公平**。
- 收集的資料對該目的是**必需**、**足夠**的，但**不超乎適度**。
- 須以**所有切實可行的步驟告知**資料當事人是否必須提供其個人資料，收集資料的**目的**，以及資料可能**會被轉移給哪類人士**等。



- 如不收集該項資料仍可達致有關目的則不應作出收集
- 向資料當事人提供「收集個人資料聲明」

原則 1 — 收集資料的目的及方式

收集資料的目的



住戶證申請表：「收集個人資料聲明」

本公司收集閣下個人資料之目的，是用作**處理住戶證申請**以履行**物業管理職責**的用途。此外，有關資料亦可能在匿名化的情況下用於內部統計調查及分析用途。

資料當事人有責任抑或是可自願提供資料
拒絕提供資料所需承受的後果



我們**有必要**收集閣下於表格中的資料，以處理閣下住戶證申請。倘若閣下未能提供所需資料，我們將**不能**向閣下提供有關服務。

資料可能會轉移給甚麼類別的人



在未取得閣下的同意前，本公司**不會向其他人士或機構披露**所收集得關於閣下的資料。

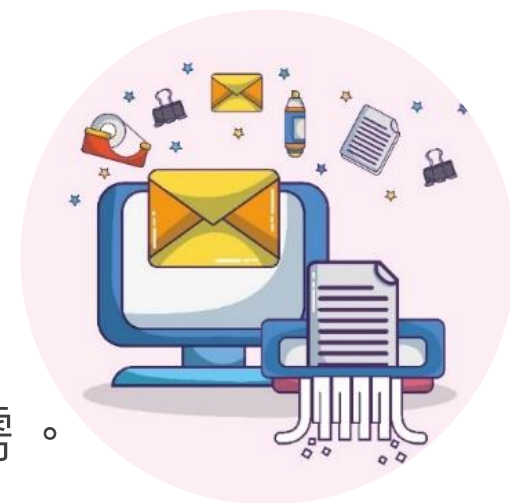
查閱及要求改正個人資料的權利
處理有關要求的人士的職銜及地址



閣下**有權要求**存取或更正本公司所持有關於閣下之個人資料。倘若閣下欲**查閱或更正**本公司所持有有關閣下的個人資料，請**電郵** ABC@ABC.com.hk，或**郵寄**有關要求至九龍A大廈1樓，以便由本公司的**資料保障主任**作出處理。

原則 2 — 個人資料的準確性及保留期間

- 資料使用者須採取切實可行的步驟，確保：
 - 個人資料的**準確性**
 - 個人資料的**保存時間**不應超過達致使用資料目的的實際所需。
- 如聘用**資料處理者**處理個人資料，須透過合約規範或其他方法，防止轉移予資料處理者處理的個人資料被保存超過所需時間。



- 在使用久未更新的住戶個人資料前，應先確認有關資料是否仍然準確才使用。
- 在沒有發生保安事故的情況下，訪客登記冊內的資料應定期刪除而不應保存超過一個月

原則 3 — 個人資料的使用

- 如無資料當事人的**訂明同意**，個人資料不得**用於新目的**。

「新目的」指在收集資料時擬使用的目的或與直接有關的目的以外的目的

- 「有關人士」於特定情況下可代資料當事人給予訂明同意。

原則 4 — 個人資料的保安

- 資料使用者須採取**所有切實可行的步驟**，以確保由資料使用者持有的個人資料受保障，而不受**未獲准許的或意外的查閱、處理、刪除、喪失或使用所影響**。
- 個人資料在儲存、處理及轉移方面均得到**妥善保障**。
- 如聘用**資料處理者**，資料使用者須透過合約規範或其他方法，防止轉移予**資料處理者**處理的個人資料**未獲准許或意外地被查閱、處理、刪除、喪失或使用**。



- 避免訪客在訪客登記冊上看到其他人士的資料(可使用獨立表格)。
- 以密碼管控電子方式儲存的個人資料，只限獲授權人士查閱及知悉有關密碼。

原則 5 — 資訊須在一般情況下可提供

透明度

- 資料使用者須提供：—
 - 個人資料的**政策及實務**；
 - 持有個人資料的**種類**；及
 - 個人資料會為何種**主要目的**而使用；



物業管理公司可考慮將《私隱政策聲明》上載至網站，並在有人欲索取或了解公司的個人資料的政策時，向其提供紙本的《私隱政策聲明》。

原則 6 — 查閱個人資料

資料當事人的權利

資料當事人有權要求查閱其個人資料；若發現有關個人資料不準確，有權要求改正

資料使用者須於收到查閱/改正資料要求的40天內依從該項要求

(《私隱條例》第19及23條)



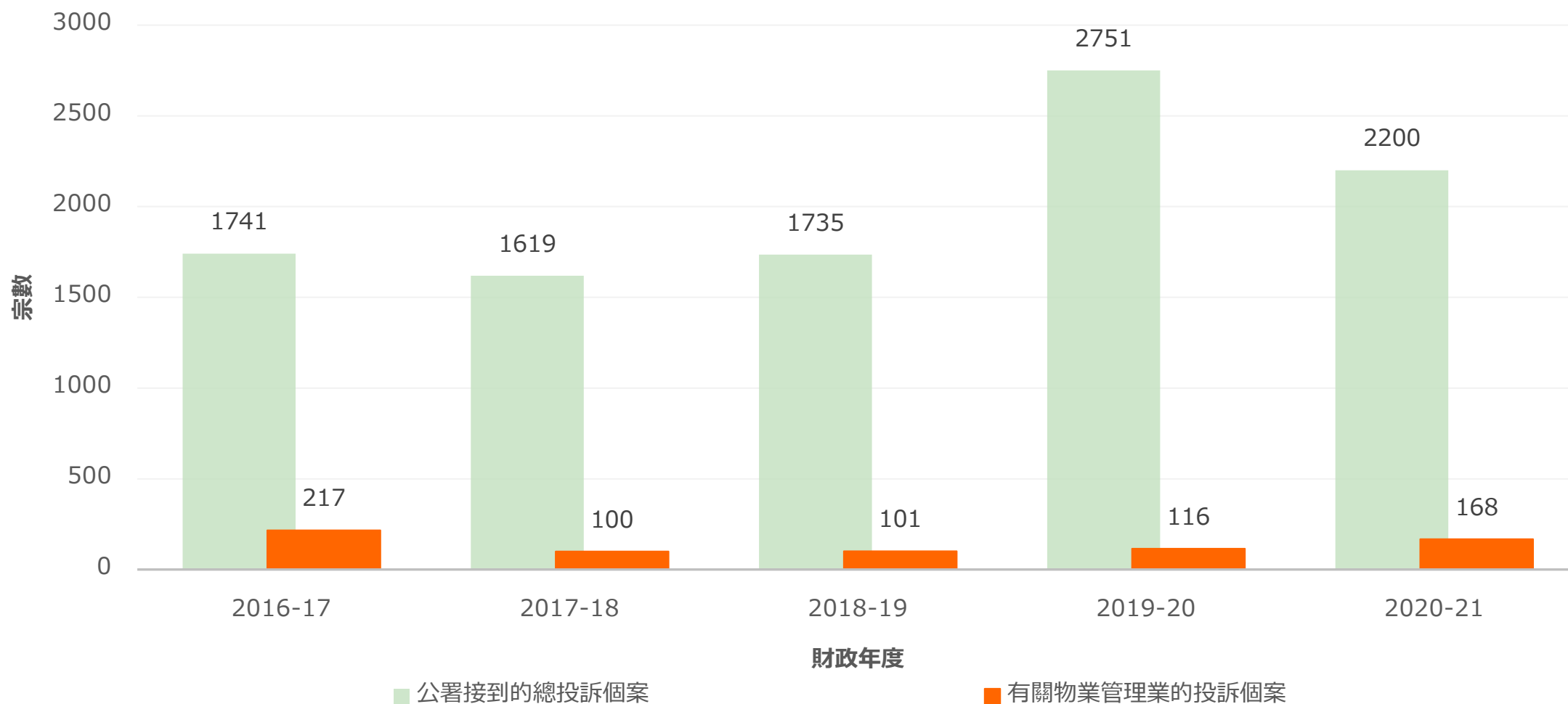
13

《個人資料（私隱）條例》於 物業管理業的應用

- 常見的投訴事項



有關物業管理業的投訴數字



*「起底」個案不計算在內

收集住戶及訪客的個人資料

在任何涉及收集個人資料的活動中，物業管理團體須因應其職能及活動目的，收集不超乎適度的個人資料。

籌辦活動或收集意見

- 小心衡量擬收集的個人資料項目與達致有關活動的目的而言是否必需。
- 提供「收集個人資料聲明」。
- 訂明資料的保存期，在完成與上述活動相關目的後作出銷毀。

收集訪客的身份證號碼

- **不可強制收集訪客的身份證號碼**，須向訪客**提供其他侵犯私隱程度較低的方法**以代替提供身份證號碼（例如邀請住客識辨訪客身份，或接納他的職員證或工作證明以識辨其身份）。

處理住戶的投訴

投訴人的個人資料只可以使用或披露於處理投訴的目的或與此直接有關的目的。

- 提供「收集個人資料聲明」
- 告訴投訴人其個人資料會用於處理投訴有關的目的，以及可能會向那些人士披露（例如轉介予政府部門跟進），並尊重投訴人的意願行事。

良好行事方式

- 為避免誤會，可在轉介投訴個案予第三者前，先取得投訴人的書面同意。



張貼載有個人資料的通告

與張貼目的無關而非必需的個人資料不可在大廈通告公開展示，尤其是身份證號碼及個別人士的聯絡資料。

張貼載有個人資料的通告

- 須仔細考慮及衡量公開個別人士的個人資料的**必要性**及**程度**。
- **與張貼目的無關而非必需**的個人資料應從通告上略去，以免構成過度披露個人資料。

例如：

- ✘ 公開張貼一封投訴法團的信件，上面載有投訴人的電話號碼。
- ✘ 公開張貼一張載有所有逾期繳交管理費的業主姓名的名單。



展示法律程序通知

法定要求：

《建築物管理條例》第26A條指出凡法團屬任何法律程序的一方，管理委員會須在收到開展該法律程序的任何法院文件後的7天內，在建築物的顯眼處展示載有該法律程序的詳情的通知。



https://www.pcpd.org.hk/tc_chi/enforcement/decisions/files/AAB_9_2020.pdf

可展示法律程序通知的內容* (例如傳訊令狀及申索陳述書)

- 行政上訴委員會在行政上訴第 9/2020 號的意見：「訴訟另一方姓甚名誰，是最基本的資料，而實際上最簡單、直接、準確及穩妥披露訴訟詳情的方式，就是公佈完整傳訊令狀及申索陳述書，因這是訴訟人依法說明訴因的最根本及重要文件」。
- 惟當中涉及訴訟任何一方敏感的個人資料時，仍須在展示前妥善地遮蓋有關資料。

閉路電視與私隱

《私隱條例》並沒有禁止任何人士為保安目的安裝閉路電視系統

- 如會透過閉路電視系統「收集」某特定人士的個人資料，便須遵守《私隱條例》的規定。
- 何時會涉及「收集」個人資料？
 - 閉路電視須已開啟攝錄功能，並非只作實時監察。
 - 可透過有關影像清楚看到特定人士的容貌。
 - 會透過拍攝得的片段識別有關人士的身份。



閉路電視與私隱

通知途人閉路電視正在運作

- 確保其安裝於物業公用地方的閉路電視**安裝於適當位置**，以免不必要地侵犯他人的私隱。
- 公眾應該明確地被告知他們正受到閉路電視的監察。
 - 於入口及監察範圍內**當眼位置**張貼明顯的告示。
 - 列明使用閉路電視的資料使用者身份、監察目的及有關人士可向誰人查詢有關閉路電視的個人資料私隱的事宜。



閉路電視與私隱

攝錄影像的保存及保安

- 就收集了的資料的保存及保安等制定政策，妥善處理攝錄影像。
- 如沒有事故發生，安裝作保安用途的閉路電視，其攝錄的影像應定期以可靠方式刪除。
- 採取所有切實可行的保安措施防止閉路電視系統遭未獲授權的查閱，包括適當的查閱控制，訂明誰人可在甚麼情況下查閱攝錄影像。

指引及資料單張

香港個人資料私隱專員公署
Office of the Privacy Commissioner
for Personal Data, Hong Kong

指引資料

擬備收集個人資料聲明及私隱政策聲明指引

引言
本指引旨在為資料使用者在擬備(資料聲明)及(私隱政策聲明)方面提供有關收集個人資料聲明及(私隱政策聲明)使用者應從《個人資料(私隱)條例》保障資料第1(3)原則(「第1(3)原則」)(「第5原則」)規定的重要工具。

法律規定
第1(3)原則規定,資料使用者在直接事人收集個人資料時,須採取所有可行的步驟,以確保:

- (a) 在收集資料當事人的個人資料時,以明確或暗喻方式告知資料當事人,其自願或有責任提供該個人資料,他不得提供該個人資料;
 - (b) 資料當事人:
 - (i) 在其個人資料被收集之時,明確告知該個人資料將會及該個人資料可能轉移的人;
 - (ii) 在個人資料首次被使用之前,獲通知他要求查閱及資料的權利,及處理向有關者提出該等要求的個人的權利及其地址。
- 第5原則規定,資料使用者須採取所實可行的步驟,以確保任何人能確者在個人資料方面的政策及實務,資料使用者所持有的個人資料的處理者所持有的個人資料是為或將會為的而使用的。

本指引的建議是根據《個人資料(私隱)條例》(「條例」)就有關收集個人資料的主要規定而作出的。

關於使用閉路電視以監察及記錄僱員工作活動,可參閱香港個人資料私隱專員(「私隱專員」)發出的《保障個人資料私隱指引:僱主監察僱員工作活動須知》³。

PCPD
PCPD.org.hk

指引

閉路電視監察及使用航拍機指引

引言
在公眾地方或大廈的公共範圍使用閉路電視¹作保安用途或監察非法行為²(例如高空擲物)越趨普及。由於閉路電視可能會攝錄大量的個人影像或有關個人的資料,因此,其用途應受適當的管制,以防止侵犯個人私隱。

本指引旨在向資料使用者(包括機構和個人)就應否及如何負責任地使用閉路電視提供建議。由於無人駕駛飛行儀器(普遍稱為「航拍機」)用於拍攝、測量及監察日益普遍,本指引的結尾部分亦從個人資料私隱保障的角度就使用航拍機提供建議。

若閉路電視系統沒有錄影功能來說使用該系統未必涉及條例因而未必受條例規管。

另一方面,就家居或個人使用閉路電視系統(例如在住宅安裝攝錄機)是否受條例規管是否會收集或匯集被識別人士

如僱主使用閉路電視監察僱員的工作活動⁴。

PCPD
PCPD.org.hk

指引資料

物業管理指引

摘要
本指引涵蓋以下範疇:

- 為簽發住戶證收集個人資料——物業經理在住戶證申請表上收集獲授權人士的姓名及聯絡電話號碼一般已足夠達成追查身份的目的;申請表內亦應載有「收集個人資料聲明」。
- 記錄訪客的身份證號碼——收集訪客的身份證號碼前,物業經理必須考慮採取其他方法來核實訪客的身份,並應在可行的情況下,讓訪客選用其他侵犯私隱程度較低的方法。
- 訪客登記冊——物業經理應採取適當措施避免訪客從訪客登記冊上看到其他人士的資料;登記冊內的資料在導致原來收集資料目的後,應盡快被刪除。
- 處理住戶的投訴——物業經理應先告訴投訴人其個人資料會用於處理投訴有關事宜及可能會向那些人披露。
- 張貼載有個人資料的通告——物業管理團體在公開張貼通告時,應仔細考慮及衡量公開個別人士的資料之必要性及程度;身份證號碼及其持有人的聯絡資料不應於公眾地方展示。
- 位於大廈公共地方的閉路電視——公眾應明確地被告知他們正受到閉路電視的監察,並列明資料使用者是誰、進行監察的目的等。
- 以電子方式儲存及網上發放個人資料——物業管理團體應確保以電子方式儲存的個人資料不受未獲准許的或意外的查閱、處理、刪除、喪失或使用。查閱這些個人資料應只限於「有需要知道」的人士,並以密碼管控。
- 外判服務——物業管理團體應就處理個人資料及如何有效監察前線員工制定清晰的指引及工作程序。

導言
物業管理團體(包括業主立案法團、業主委員會、互助委員會及物業管理公司)保障及尊重個人資料,可贏得住客的信任及支持,有助其履行物業管理職責。相反地,物業管理團體不當處理住客的個人資料,可能會引起爭端,甚至妨礙住客參與大廈管理事務。

這份指引旨在協助物業管理團體了解《個人資料(私隱)條例》(下稱「條例」)在其日常工作的應用情況。

物業管理指引

PCPD
PCPD.org.hk

指引資料

資料外洩事故的處理及通報指引

引言
本指引旨在協助資料使用者處理資料外洩事故及

下列是一些資料外洩事故的例子:

- 遺失儲存個人資料,例如筆記電腦、USB記憶碟、便攜式硬碟、備份磁帶、文件檔案
- 不當處理個人資料,例如不當放置、把資料錯誤地發給他人或僱員未獲准許而查閱資料
- 資料使用者載有個人資料的資料庫遭黑客入侵或遭他人未經授權查閱
- 第三者以其手法從資料使用者取得個人資料
- 在電腦安裝檔案分享軟件而導致資料外洩

資料外洩事故可構成違反《個人資料(私隱)條例》(下稱「條例」)附表1的保障資料第4(1)及(2)原則、保障資料第4(1)原則規定資料使用者須採取所有切實可行的步驟,確保由資料使用者持有的個人資料受保障而不受未獲准許的或意外的查閱、處理、刪除、喪失或使用所影響,尤其應考慮該資料的種類及如該等事情發生可能造成的損害。保障資料第4(2)原則規定,如資料使用者(不論是在香港或香港以外聘用)資料處理者,以代該資料使用者處理個人資料,該資料使用者須採取合理的措施或其他方法,以防止轉移該資料處理者作處理的個人資料未經准許或意外地被查閱、處理、刪除、喪失或使用。

資料外洩事故處理及通報指引

尊重他人的個人資料

「訪客登記要謹慎」
「張貼通告要細心」

「處理投訴要謹慎」
「失物認領為第一」

香港個人資料私隱專員公署
Office of the Privacy Commissioner
for Personal Data, Hong Kong

有關個人資料的詳情,可瀏覽香港個人資料私隱專員公署網址:
www.pcpd.org.hk

如有疑問或建議,你可考慮向你的物業公司反映

PCPD
PCPD.org.hk



問答時間

聯絡公署

查詢熱線

2827 2827

傳真

2877 7026

網址

www.pcpd.org.hk

電郵

communications@pcpd.org.hk

地址

香港灣仔皇后大道東248號

大新金融中心13樓1303室