

拒公開賬目 業主交足費反被追數

法例雖然規定法團必須定期公開財務報表，但條例卻未有設定懲罰制度，使個別法團有恃無恐。連續六七年未曾公布預算報表及年終核數報告的將軍澳居屋景明苑，早前遭前物業管理公司入稟追討600萬元欠交的管理費，最終屋苑敗訴，需要集資819萬元賠償予管理公司，否則全幢大廈有可能被釘契。

根據法庭判詞，該屋苑的業主每月將管理費交予法團，再由法團存入管理公司的信託戶口，涉事的16個月法團累積收到超過800萬元管理費，要繳付600萬元管理公司服務費是綽綽有餘，但法團賬目一直是個謎，個別業主計劃報警，但手上毫無證據，調查困難重重。

西貢區區議員方國珊表示，景明苑的例子只是冰山一角，不少法團與管理公司之間簽收文件等流程不清晰，賬目一團糟，資金去向十分難查。

儲備監管寬鬆 挪用11萬買佛具

對於法團如何運用儲備，法例的監管相當寬鬆，只規定價值超過20萬元或超過法團每年預算20%的開銷須登報公開招標，20萬元以下則由法團成員自行決定，此規定容易被人鑽空子，將大工程分拆成每項不超過20萬元的小型工程，逃避公開招標。其中，位於坑口的和明苑，2013年爆出時任法團以「拆單」手法繞過招標，在13個月內揮霍逾200萬元管理費，豪花11萬元買佛具。

接獲該屋苑居民求助的方國珊指，和明苑時任法團成員已被推翻，據律師行調查結果，時任法團涉及不當開支的金額超過240萬元，當中法團會議室裝修共花近74萬元，另購買總值超過11萬元的佛具，水族器材、魚類等，費用約7萬元，其他問題開支還包括買酒、委員津貼等不合理費用。

主席欠費不稱職
工程拖延無進展

現有法例賦予法團過大權力，法團成員尤其是主席的個人操守很大程度上決定法團是否稱職。吳小姐住黃大仙一私人屋苑，她向本報記者出示管理處紀錄，顯示該大廈時任法團主席於2020年全年的管理費繳交紀錄，被塗改液修改至空白，其他業主均蓋有「已交」印章，業主們懷疑主席利用職務之便，拖欠管理費。

除了懷疑欠交管理費外，主席也被指拒交工程費用，放任大廈消防維修工程拖延。根據收費紀錄，截至去年3月，大廈共44戶中僅12戶已交工程費用，法團主席的支票更是「彈票」。

吳小姐表示，消防工程毫無進展，主席不能以身作則履行職責，帶來的便是惡性循環，工程拖延至今毫無進展。



上集本報專題報道業主委員會經常被揶揄是「無牙老虎」，有實權的業主組織「業主立案法團」卻是另一極端，它是根據《建築物管理條例》第344章成立，獲法例賦予財政獨立、廢除管理公司等實權，若法團、小業主、物業管理公司及民政事務總署四大持份者能互相監察、制衡，該制度理論上可以讓大廈管理更妥善，但一旦失衡，便衍生法團權力過大的隱患。本報接獲多個屋苑業主的求助，反映法團成員監守自盜或濫權，以及賬目不清等弊端，甚至有業主因法團的「糊塗賬」被管理公司告上法庭，單位瀕臨被「釘契」。

文/圖：專題組



「義工」誘導業主簽署授權書 企圖操控選舉

觀塘區區議員柯創盛接受本報訪問時表示，第334章賦權容許未能出席業主大會的小業主，簽署「授權書」委任他人出席及投票，但法例卻沒有制定防舞弊措施，使別有用心者能鑽空子，操控法團選舉、騎劫法團。

將軍澳一個屋苑早前需要大維修，入圍承辦商的工程費竟高達1.7億元起跳，各小業主決意在業主大會上透過手上一票使招標程序推倒重來。大會舉行前夕，屋苑內卻離奇地出現一批自稱「義工」的人，以各種「話術」誘導業主在一張只露出下半部空白處的紙張上簽名，當業主揭開被遮蓋的上半部分，發現文件是授權書，疑有人收集授權書操控選舉結果。

根據規定，授權他人出席業主大會及投票的業主，會收到授權書副本收據。該屋苑的業主關小姐從沒授權他人出席大會，卻在信箱收到授權書副本，懷疑自己「被授權」，遂向管理處查閱紀錄，發現其單位的一票已授權予法團主席。



業主立案法團成立流程

步驟1：委任召集人及申請召開業主會議

方法1

由擁有不少於5%業權份數的業主們委任一名業主擔任召集人，召開業主會議。

方法2

由擁有不少於10%業權份數的業主們，向土地審裁處或民政事務處申請召開業主會議。

方法3

由擁有不少於20%業權份數的業主們，向民政及青年事務局局長申請召開業主會議。

步驟2：發出業主會議通知

步驟3：業主會議當日

法定出席人數：大廈業主人數10%，每業權份數為一票。

選出管委會委員、主席、副主席（如有需要）、秘書和司庫各一名。

步驟4：申請註冊成為法團

管委會須在有關業主會議舉行後的28天內，向土地註冊處申請註冊成為法團。

步驟5：法團業主周年大會

須在法團註冊成立當日起計的15個月內召開第一次業主大會。

換屆規定：第一次業主周年大會後的12至15個月期間，須召開另一次業主周年大會，委出新一屆管委會。

