



全港的業主立案法團是根據《建築物管理條例》(344章)註冊成立，第344章也是法團的法律基礎和日常運作依據。有關注法團運作的組織指，絕大多數法團是有心服務居民，但由於條例沿用逾半個世紀，難免過時，使個別利益集團有機可乘牟取私利，要解決問題先要從修例入手，透過修例理順法團選舉制度、將法律明文清晰化、提升法團透明度，以及賦予民政事務處更大權力監督法團。

文 / 圖：專題組

# 陳年例難監管 購單位操控法團

倡修法堵漏洞 賦民政處大權監督



■業主宜多留意法團財務收支，了解屋苑管理情況。 資料圖片



## 業主自保懶人包

- 屋苑管理：**多參與業主大會，了解屋苑財政狀況及管理情況。
- 查看公契：**留意公共地方（商場通道、電梯、停車場道路等）定義及所佔業權份數，維修責任攤分比例，管理費支付比例。
- 飼養寵物：**了解公契是否允許養寵物。
- 交費細項：**除管理費外有無其他費用，例如維修基金月供款、維修攤分款等。
- 留意樓齡：**是否接近或超過30年，有沒有做過大維修。
- 釘契糾紛：**請律師查冊單位有無釘契的情況，以往有無法律糾紛，尤其滲水賠償問題。
- 維修集資：**有無拖欠管理費或維修費用等，查看屋苑維修基金及儲備金情況，近期有無集資計劃。
- 財務收支：**看每月收繳的管理費是否足夠應付屋苑開支，如有赤字，則要有增加管理費的心理準備。
- 過往新聞：**有無出現屋苑管理問題、法團訴訟、大維修糾紛、業權不清晰等新聞。
- 實地視察：**留意僭建情況，周邊有沒有斜坡，業權及維修保養責任誰屬等。

屋苑進行大小工程動輒需數十萬元甚至上億元，是不少工程界眼中的「肥豬肉」，若能操控法團，油水便源源不絕送上門。沙田法團聯席秘書長祝慶台協助過不少小業主及居民組織排難解憂，他接受本報訪問時指出，不少法團糾紛源於過時的344章未能配合現今樓宇更新殷切的大環境。

祝慶台更曾遇過有發展商、圍標集團，甚至管理公司不惜工本購入屋苑單位成為業主，藉此參選成為法團委員操控屋苑事務。最常見情況是，法團和承辦商串通，透過拆細工程項目繞過公開招標，「第344章最引人詬病是規定涉款20萬元以上的工程才必須公開招標，20萬元以下就由法團內部決定，因此部分已滲入利益集團的法團，將工程拆細使涉款不超過20萬元，法團就能作主。」

要堵塞漏洞，他認為應先由法團選舉制度入手，以防止立心不良人士滲入法團，「例如對參選的業主設資格限制，舉例樓齡超過15年的大廈，只有在該屋苑購買單位滿3年的業主才有資格參選法團。」另外，他建議第344章引入具法律效力的利益申報制度，「申報是否為工程公司董事或曾在工程公司任職等，如有虛假陳述，要負上法律責任。」最重要的是第344章必須訂立罰則，對嚴重違法、違規的法團成員予以罰則，以加強阻嚇力。

針對工程拆細、繞過公開招標的

問題，祝慶台認為若禁止工程不得拆單是不切實際，分期付款也應符合管理，建議第344章新增有關拆分工程款項的限制，「譬如總金額不超過某個數額不允許拆單，施工時長同樣亦可納入參考。」

觀塘區區議員柯創盛指出，法團選舉另一敗筆是授權書制度，在該制度下業主可以授權他人出席會議投票選法團委員，「這制度原意是方便無法出席投票的業主，但現在授權書的簽收及核實等都有漏洞，使立心不良的人士能哄騙業主簽授權，甚至冒認已獲授權。」他建議，長遠而言取消授權書制度，或者增加更嚴格的限制，「首先民政事務處應加大對授權書的宣傳，尤其要讓長者理解授權書的意義；其次應加強授權書核實及提升透明度，授權書簽署後應先由第三方確認核實，然後在大廈或屋苑內公布，及早讓業主識穿有人冒認授權。」

## 房委會保中立 小業主陷苦戰

「租者置其屋」計劃下的公共屋邨亦是法團糾紛重災區之一，有業內人士解釋，租置屋邨樓齡正值約30年的大維修期限，加上房委會早年設立了「維修基金」，動輒上千萬元的法團儲備惹圍標集團垂涎，不少圍標集團密謀染指租置屋邨的大維修工程。然而，仍持有約兩成業權的房委會往往在業主大會上保持中立，任由小業主苦戰圍標集團。

據祝慶台觀察，房委會代表基本上會出席九成以上的法團管理委員會會議及業主大會，但絕大多數情況下，房委會代表均沒發言及投票。祝慶台指，房委會採取中立態度，是希望鼓勵業主主導參與屋邨管理事務，但站在社會責任角度，房委會有義務行使手上神聖一票。



■不少屋苑都為樓宇管理問題起爭執。



■祝慶台（後排左一）協助處理業主組織的樓宇管理問題。

## 民政處可解散法團 鮮行使權力

業主立案法團、小業主、物管公司和民政事務處原本是4個互相制衡、監察的持份者。當小業主與法團出現糾紛時，當區的民政事務處理應擔當主持公道的角色，惟該處負責法團等工作的聯絡主任全港約570人，雖已較10年前大幅增加三四倍，但面對近2萬個法團仍屬杯水車薪。另外，祝慶台親睹不少涉及法團的糾紛，小業主往往處於下風，「目前負責大廈管理事務的民政事務處參與度遠遠不足，他們在多數問題上都『保持中立』，令小業主孤立無助，要與法團打官司往往缺乏法律支援，甚至要傾家蕩產。」

祝慶台曾接獲沙田一個屋苑的小業主求助，指業主立案法團數年未召開大會，但當區民政事務處未有動用權力督促法團召開大會。後來，該名業主因批評法團運作欠透明度，被法團以誹謗罪告上法庭，最後小業主敗訴，須向法團象徵式賠償500多元，但真正的懲罰是約180萬元的訟費，令該小業主被迫責樓賠償。

祝慶台指出，倘有法團未依時召開業主大會違反第344章，民政事務處有權解散該法團，但處方甚少行使該權力。