

無法人身份無財權無罷免權 難以制衡監察

業委會無牙虎 對物管冇晒符

樓宇管理亂象之一
業主組織

全港目前有逾4萬幢私人住宅樓宇，日常的保養管理，以至每30年一次的定期大維修均涉及數十萬元甚至上億元工程費，但香港兩類業主組織雖有其優點，但局限性亦不少，加上《建築物管理條例》沿用半世紀只是小修小補，不時出現法團或業委會賬目混亂，物業管理公司被拖欠管理費，將一眾小業主告上法庭。香港文匯報今起一連三輯通過案例拆解管理亂象背後的成因和改善建議，本輯會先揭露僅屬於諮詢組織的「業主委員會」，本身並無法人身份，既無財政大權、又無權罷免管理公司，難以制衡及監察管理公司，令業主淪為「無牙老虎」，若要推翻平等條款，往往要籌錢與管理公司法庭相見。

◆文/圖：香港文匯報專題組



◆業委會會議常見混亂場面，持不同意見的業主代表發言爭執激烈，甚至大爆粗口。資料圖片

香港的業主組織大致分為「業主立案法團」及「業主委員會」兩類。在全港4.15萬幢私人住宅樓宇中，1.95萬幢已成立法團，1.42萬幢成立業委會及其他居民組織，其餘則為「三無」大廈。

僅屬諮詢組織 無權插手管理

業主組織本質上的不同，直接影響小業主、發展商及管理公司三方的制衡關係。其中，業委會與法團最大不同的是，它的本質僅屬協助加強各業主和管理公司溝通的諮詢組織，而管理公司又通常是發展商的關連公司。若屋苑只成立業委會，而無立案法團，屋苑財政大權就會落在管理公司手中。業委會既不能罷免管理公司，也無權查核整份財政報告，更無權插手屋苑管理。

「管理費我哋有份界，啲錢點使我哋竟無權知？」這是屯門一個入伙4年多屋苑業主的心聲。該屋苑只成立了業委會，屋苑大小事務由管理公司操控，而業主的責任是每月定期支付管理費，但每月管理費都似投入黑洞裏一樣。儘管每戶每月交齊管理費，入伙首3年多每月結餘都赤字。業主吳先生向香港文匯報說：「一般管理公司按每月開銷預算釐定管理費，達至最起碼的收支平衡，但我們過去管理費年年上調，卻經常赤字。」

吳先生指出，在現行的制度下，業委會對物管公

司缺乏監管權。小業主只知屋苑大概的財政狀況，無從得知每筆錢的去向，例如該屋苑高峰時聘用員工包括保安、清潔等共32人。在小業主窮追不捨地追問下，管理公司才透露，過往每月員工薪金（不包括強積金、花紅及津貼等）約73萬元，即平均每人工資逾2.2萬元，後來因招聘困難，人手減至28人。

令吳先生等一眾業主疑惑的是，即使人手有所減少，但屋苑每月員工薪金開支仍維持73萬元左右。管理處至今未能作出合理解釋，也不肯公開整份賬目，還業主一個明白，還管理公司一個清白。「疫情下大家都很難，我哋作為業主只是想清楚知道我哋嘅管理費用咗去邊。」

發展商「糊塗賬」轉嫁小業主

業委會又發現幾筆「糊塗賬」，首先是發展商本承諾在屋苑入伙首年，沙井若出現問題，維修費全由發展商支付，但後來業主無意中發現，保養期間有沙井倒灌，物管公司竟將維修費算在業主們的頭上。業主們為討回公道，夾錢請律師提供法律意見，然後與管理公司力爭到底，「我哋苦苦追討，與發展商及管理公司進行多次談判，最後才爭取到由發展商埋單，負責返呢條數。」

該屋苑分為住宅及停車場兩部分，住宅由各小

業主立案法團及業主委員會對比

	業主立案法團	業主委員會
成立依據	按《建築物管理條例》（第344章）成立	根據大廈公契成立
性質	獨立法人	諮詢機構
權力		
查核屋苑所有財政	✓	×
代表全體業主提告	✓	×
任免管理公司	✓	視乎公契規定（通常無）
財務掌控	法團能掌管屋苑財政，小業主將管理費交給管理員後，由職員入數到法團戶口，再由法團支付屋苑各項開支	小業主的管理費交予管理員後存入管理公司信託戶口，供管理公司使用，管理公司負責財務報表
好處	能代表全體業主監督管理公司，甚至提告推翻不合理的公契規定	管理公司以其專業管理屋苑事務，減省小業主的精力和時間
弊端	法團權力過大，若監察機制失效，容易出現利益輸送	業委會無實權，管理公司權力過大，且難以監察管理公司，小業主容易受制於物管及發展商

◆整理：香港文匯報記者



◆香港樓宇日漸老化，需要由業主組織牽頭籌集維修費用。資料圖片

特稿

公地竟納入地契 小業主硬食九成維修費

在目前的制度下，業委會的責任遠多於權力，經常觸發小業主與管理公司及發展商之間的矛盾，新界東一個私人屋苑近月就為權與責的不對稱發生糾紛。該屋苑交通配套完善，好處是方便就腳，但世上沒有免費的午餐，在屋苑規劃之初，發展商參照官批地契擬訂屋苑公契，將24小時公眾通道及之間的升降機、接駁港鐵站和發展商名下商場的扶手電梯等公共地方也納入地契範圍，屋苑小業主需要承擔這些公眾地方九成以上的維修保養費用，而發展商只分攤不足1%費用。

發展商「意見接受 態度照舊」

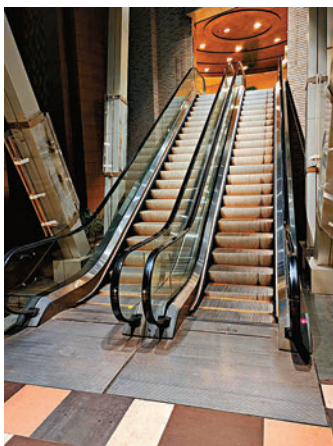
屋苑業委會早前獲大量業主投訴指，大量邨外路人使用該公眾通道內4部升降機及兩條扶手電梯往返港鐵站，以及到達發展商旗下商場購物，故邨外路人、商場業主及商舖經營者才是有關設施的最大用家及受益人，但該業委會提供文件顯示，屋苑業主今年需承擔有關公共地方96.38%的保養費，而商場大業主（即發展商）只需承擔商業及公共大堂合計0.34%保養費，另外3.28%由其他相關租客承擔。

跟進該屋苑業主投訴的西貢區區議員方國

珊指出，該屋苑的業委會過去多次向政府、發展商等反映問題，要求採用公平的分比承擔公共地方的保養費，但業委會的本質就是諮詢機構，發展商「意見接受，態度照舊」，業委會也無可奈何。這案例正反映業委會在現有機制下，無法制衡管理公司、發展商，「業委會制度好與唔好，全視乎發展商係咪公道、有無社會責任，我知有啲屋苑都係成立業委會，但公共設施費用，四成由商場業主分攤，六成由業委會支付，我覺得這個比例較合理。」

業委會無權代全體業主興訟

長期協助業主組織處理大廈管理事務的沙田法團聯席秘書長祝慶台指出，與法團不同，業委會沒有法人地位，一旦業主與管理公司出現爭拗或對公契條款不滿，業委會也無權代表全體業主提出訴訟，更無法推翻不公平的公契條款，「當然，小業主亦可以個人身份提出訴訟，但不能代表全體業主，更無法用屋苑資金請律師。勝訴也是他個人贏，其他業主要逐一提告，才有可能推翻公契，涉及的費用將會是天價。」



◆公眾通道及發展商名下商場的扶手電梯，竟由小業主承擔逾九成維修保養費用。香港文匯報記者攝

話你知道

揀業委會或法團 大廈公契決定

一幢大廈或屋苑是成立業委會，抑或立案法團取決於許多因素，最決定性是大廈公契規定。一般而言，發展商會在大廈入伙前草擬公契，為管理大廈定立許多規章，若公契定明大廈要成立業委會，入伙後業主就無可選擇地要成立業委會。在一般情況下，這些只有業委會的屋苑，入伙前已聘用發展商旗下管理公司，由於業委會沒有任免權，有關管理公司也能「永續」下去。

若公契無明確規定，業主就有權選擇採用任何業主組織。隨着大廈不斷老化，1970年政府推行第344章《建築物管理條例》鼓勵公契無明確規定的大廈成立立案法團，但仍有不少這類大廈採用被揶揄為「無牙老虎」的業委會。

中小型私人屋苑多選業委會

沙田法團聯席秘書長祝慶台解釋，這些看似「有得揀」的大廈最終採用業委會主要有3個主要原因：

一是政府只注重宣傳成立法團的好處，但未能向法團提供支援。

二是多數小業主並非物管及財政專業人士，無信心能處理大廈大小事務，擔心一旦管理不善，甚至有圍標集團滲入法團，他們就會遭殃，故寧願成立諮詢性質的業委會，並授權管理公司處理屋苑事務。

他說，這種情況多見於中小型私人屋苑，以居屋或租置公屋尤甚，「（居屋或租置公屋）至少房委會對管理公司有所監督，若成立法團，一切責任就拋給小業主，責任好大。成立業委會就唔同，有房委會選派的管理公司處理。」

三是，即使公契沒限制成立哪種形式的業主組織，但實際上小業主未必夠票成立法團，因為大型屋苑由於單位眾多，法例規定出席業主大會的法定人數相當於10%業權，而在大會上還要集合30%業權份數支持才能通過，「不少大型屋苑，發展商未必賣晒所有單位，加埋停車場、商場等，可能手握近三成單位或業權份數，發展商為了通過管理公司控制屋苑財政及管理，一定會運用手上的票否決成立法團。」