

四大弊端：法團混賬 操控選舉 主席失職 私用公款

立案法團掌實權 監察失衡惹禍患



◆大維修不時引起「圍標」疑雲，小業主與法團爭執，場面一度混亂。受訪者供圖

樓宇管理亂象之二

立案法團

香港文匯報專題昨日報道了沒有監察權的業委會經常被揶揄為「無牙老虎」。不過，有實權的業主組織「業主立案法團」是另一種極端：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，理論上可以讓大廈管理更妥善，但一旦失衡，就會衍生法團權力過大的禍患。香港文匯報近日接獲多個屋苑業主的求助，質疑有關屋苑的法團成員監守自盜或濫權，又出現管理賬目不清等弊端，甚至有業主因法團的「糊塗賬」而被管理公司告上法庭，其單位瀕臨被「釘契」。

◆文/圖：香港文匯報專題組

業主立案法團成立流程

步驟一：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20%業權份數的業主們，向民政及青年事務局長申請召開業主會議



方法3
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

步驟二：

發出業主會議通知



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(如設立的話)、秘書和司庫各一名

步驟三：

業主會議當日



步驟五：

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

步驟四：

申請註冊成為法團



管委會須在有業主會議舉行的28天內，向土地註冊處申請註冊成為法團

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，選出新一屆管委會

成員「拆單」買雜貨 揮霍百萬管理費

2015年度和明苑業主周年大會 (補充資料)

有關李郭律師行報告第六屆法團涉嫌不當支出匯款

法團請李郭律師行做第六屆法團涉嫌不當支出匯款調查，迄今共使用費用約\$78,300。法團與李郭律師行報告內容如下：

項目	涉嫌不當支出	律師建議之金額
法團會議室裝修工程	\$730,399	\$269,366
購買傢俬	\$115,349.30	\$115,349.30
租金費用	\$403,050.01	\$243,120.51
煙酒	\$52,490	\$44,450
買貨	\$70,810.40	\$70,810.40
買貨	\$43,200	\$43,200
電話費津貼	\$19,221	\$18,688
雜項支出	\$988,622.50	\$249,834.6
(例上)交匯費、維修費	\$2,432,142.21	\$1,054,818.81

對法團如何運用儲備，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。有關的規定容易被人鑽空子，將大工程拆分成每項不超過20萬元的小型工程，以逃避公開招標。位於坑口的和明苑，於2013年就爆出時任法團以「拆單」的手法繞過招標，在13個月內揮霍逾200萬元的管理費，包括豪花了11萬元購買傢俬。

接獲該屋苑居民求助的西貢區議員方國珊指出，和明苑時任法團成員已被推翻，根據當年屋苑開支紀錄發現，時任法團展開四期工程，大部分項目涉及數萬元，最大一筆款項約12萬元，另有多筆9,000多元的項目。根據律師行調查結果，時任法團涉及不當開支的金額超過240萬元，其中法團會議室裝修就花費了近74萬元，又購買了總值超過11萬元的傢俬，另有水族器材、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。

業內人士指出，第344章籠統地規定法團可從管理費中保留一筆「合理」款項應付小雜項開支，而這筆款項金額及動用條件均由管委會釐定，「舉例來說，一些法團管委會規定，不超過1萬元的開支由主席一人簽字決定，換言之主席可單憑個人喜好購買不超過1萬元的水族用品放在會議室內。」

◆律師行報告顯示和明苑法團涉及不當開支超過240萬元。受訪者供圖

交足多年管理費 反變欠費要「釘契」?

法例雖然規定法團必須定期公開財務報表，但條例未有訂定懲罰制度，令個別法團有恃無恐。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。此時，一直準時繳交管理費的小業主們才如夢初醒：何以管理費未落入管理公司戶口內？每月所交管理費又落在誰人口袋？連串疑問未解之際，業主再得悉另一噩耗——官司敗訴，小業主要清付拖欠的管理費、堂費、利息，合共賠償819萬元，否則全幢大廈單位會被「釘契」。

去年底，景明苑現任法團被前管理公司入稟追討2016年至2017年期間累計拖欠的16個月共600萬元服務費，最終屋苑敗訴，需要集資819萬元賠償予管理公司，每戶出資6,000元至1萬多元不等，否則全幢大廈有可能被釘契。令一眾小業主不解的是：「我們每月有交管理費，為何法團沒錢找數，還要打官司，敗訴後要我們承擔責任呢？」

根據法庭的判詞，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。在涉案的16個月內，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的，但法團賬目一直是個謎，不少景明苑小業主表示，上任法團有六七年未曾公布財務報告，到底業主每月所交的管理費何去何從？有無人挪用款項？個別業主擬報警，但苦於手上毫無證據，令調查困難重重。

區議員：景明苑例僅冰山一角

據法例規定，法團管委會每年要擬備預算並列明各項支出的預算，每12個月擬備財務報表，以及每3個月擬備收支概算表。西貢區議員方國珊表示，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。法例雖規定法團必須公開賬目，但並沒有懲罰及投訴機制，法團不公開，小業主若控告法團必須自掏腰包請律師，法團卻能動用屋苑儲備請律師，這令小業主猶如以卵擊石。

沒授權他人投票 竟收授權書副本

觀塘區議員柯創盛在接受香港文匯報訪問時表示，第334章賦權小業主透過投票決定法團成員任命、大廈管理、大小工程投標等，好處是讓小業主參與大廈管理，甚至推翻不稱職的法團成員，但最大敗筆是法團選舉制度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，但法例並沒有制定防弊措施，讓別有用心者有機會鑽空子，以操控法團選舉、騎劫法團。

將軍澳一個屋苑早前要進行大維修，入圍承辦商的工程費竟高達1.7億元起跳，惹起居民譁然，各小業主決意在業主大會上透過手一票使招標程序推倒重來。大會舉行前夕，鄰內離奇地出現一批自稱「義工」者。根據街坊住所門口閉路電視拍攝到的影片，「義工們」在大廈「洗樓」期間，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時，發現該文件實為授權書，懷疑有人誤導業主，以收集授權書操控選舉結果。

險上當的居民李先生接受香港文匯報訪問時表示，其母是住所單位的業主，有天獨自在家被陌生人敲門聲稱通知出席大會。在李母表示知曉後，該名「義工」即聲稱：「可否幫我簽個名，證明義工來過通知你。」李先生表示，「好在母親機警，揭開紙紙的上半部分，發現有地址欄等信息，懷疑是授權書，遂拒絕簽名。」

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，「我們從未簽署過任何授權，根本不認識法團主席。就算授權，我也只會授權給親友。」



◆業主大會前，屋苑出現一批自稱「義工」人士拍門疑哄騙業主在授權書上簽名。監控畫面



◆有街坊發現自稱「義工」人士提供的簽名紙實為授權書。受訪者供圖



◆有業主疑「被授權」到警署報案。香港文匯報記者攝

主席拖欠管理費 消防工程無進展

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。居住在黃大仙一私人屋苑的吳小姐

向香港文匯報記者出示管理處的紀錄，顯示該大廈其他業主2020年全年的管理費繳交紀錄均蓋有「已交」印章，但時任法團主席的紀錄就被塗改液修改至空白，業主們懷疑主席利用職務之便，拖欠管理費。直至去年1月至4月，主席始恢復繳交管理費，5月至12月再次欠交，之前所欠的管理費更「一直拖」。

小業主須分別在2020年11月及2021年1月分兩期「夾錢」付工程費。然而根據有關的收費紀錄，截至2021年3月，大廈共44戶中僅12戶已交工程費用，法團主席所繳交的支票更「彈票」。

吳小姐表示，有關的消防工程毫無進展，「連法團主席的支票也作廢，也未督促各業主交齊工程費，承建商未收齊錢，當然唔開工，如今拖延快兩年，大廈消防安全也未能得到改善。」

她批評，主席不能以身作則履行職責，帶來的是惡性循環。工程拖延至今，不少業主見毫無進展，就提議退還暫緩工程，而這一提議主席從未回應，以致個別業主以罷交管理費抗議。

◆管理處管理費收繳紀錄顯示2020年至2021年有多個月，法團主席交費紀錄空白或遭塗改。受訪者供圖



◆管理處管理費收繳紀錄顯示2020年至2021年有多個月，法團主席交費紀錄空白或遭塗改。受訪者供圖