

團體倡理順法團選舉制度 賦予民政處監督權

立案法團握巨款 修例杜絕牟私利

業主自保
懶人包

樓宇
管理

亂象

之三

法律基礎

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章是法團的法律基礎，是法團日常運作的依據。有關注法團運作的團體向香港文匯報表示，絕大多數法團都是有心服務居民的，但由於條例沿用逾半個世紀，難免過時，令個別利益集團有機可乘牟取私利。要解決問題，就要先從修例入手，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去監督法團。

◆文／圖：香港文匯報專題組



◆祝慶台處理過不少業主組織的樓宇管理問題，深切體會《建築物管理條例》的不足之處。



◆不少屋苑業主都有為樓宇管理問題發生過爭執。受訪者供圖

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。

他解釋，自己遇過有發展商、園標集團，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。最常見的情況是，法團和承辦商串通，透過拆細工程項目繞過公開招標，「第344章最為人詬病的是規定涉款20萬元以上的工程必須公開招標，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。」

倡購單位3年者才能參選

要堵塞漏洞，祝慶台認為應先由法團選舉制度入手，以防止立心不良者

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。」

他又建議第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、繞過公開招標等問題，祝慶台認為，若完全禁止工程不得拆單是不切實際的，而分期付款也應符合常理，故建議第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，在某些範圍內可拆多少單，高於某個數額又可拆為多少單，施工時長同樣亦可

納入參考。」

授權書簽收核實藏漏洞

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，長遠而言應取消授權書制度，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。」

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

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

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的情況，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

民政處「保持中立」小業主孤立無助

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只有約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，沙田法團聯席秘書長祝慶台建議政府投放更多資源支援法團。

祝慶台親睹不少涉及法團糾紛的個案，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因為缺乏法律支援，甚至要傾家蕩產。」

他指出，第344章規定每隔12至15個月要召開業主大會。他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，令該小業主被迫賣樓賠償。

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，而小業主若想推翻失職的法團，惟有召集5%業主支持重選法團，但就經常因不公的法團選舉制度走入死胡同。

他建議應修改第344章，賦予民政事務處更多權力，例如法團或管委會未定期召開業主大會，該處有權強制召開，否則法團或管委會須負上法律責任，以及嚴密監測法團選舉，小業主才不至於求助無門，被迫「賣樓打官司」。

屋邨維修多糾紛 房委會應出手解困

「租者置其屋」計劃下的公共屋邨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金圍標集團垂涎，不少圍標集團密謀染指租置屋邨的大維修工程，不擇手段「搶標」而引發糾紛。在這情況下，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，令情況變本加厲。

屋邨維修基金成圍標票「獵物」

房委會1998年推行「租者置其屋」計劃，並為計劃下每個屋邨設立「維修基金」及一次過注入數額相等於每一住宅單位1.4萬元的款項，以支付屋苑公用地方與設施的重大維修工程費用。該計劃至今共涉及39個屋邨獲超過18萬住戶認購單位，同時有約4萬個由房委會擔任業主租予合資格公屋申請人的未售出單位，換言之，房委會在租置屋邨

平均手執約兩成業權。

這些屋邨不少建於上世紀八十年代末，迄今已達到強制驗樓或大維修的30年期限。物業管理行政及文職人員協會主席吳家業向香港文匯報表示，這些屋邨單位眾多，動輒數千萬元的維修基金，有利可圖的情況下，引來圍標集團虎視眈眈。

沙田法團聯席秘書長祝慶台認為，無論是租置屋邨，還是居屋，房委會都持有相當大比例的業權，但就在屋邨各項投票表決時置身事外。據他觀察，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，但在絕大多數情況下，房委會代表均沒有發言及投票。

他明白，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，然而站在社會責任的角度，房委會有義務行使手上神聖一票，「房委會有相當豐富的房屋管理經驗，理應在重大決議上投票，以及為小業主提供適當建議，畢竟市民對政府意見有一定信任度。」

新加坡設「理事會」統籌物管事務

特稿

新加坡及內地各地政府對物業管理參與度都比香港高。新加坡的「組屋」類似香港的居屋，佔當地八成以上住宅樓宇，物業及設施管理測量師姚潔凝在接受香港文匯報訪問時介紹，新加坡政府授權各區域成立一個半官方機構「市鎮理事會」，一站式管理區內的「組屋」，在收取業主管理費後進行清潔、綠化，及預留逾三成管理費支付日後維修開支。

新加坡：市鎮理事會管組屋

「市鎮理事會」猶如香港民政總署與

法團的混合體，姚潔凝建議香港仿效，將民政總署對大廈及物業管理的權力下放予早前成立的物監局。物監局無須直接介入法團、業委會或管理公司工作，而是負責監察避免任何一個持份者權力過大。

她指出，在學習新加坡管理模式的時候也要考慮香港社會自身特點，如香港正面對「雙老化」危機，即人口與樓宇同時急速老化，「尤其很多大廈由退休人士義務擔任法團或業委會委員，可惜他們大多非專業人士，缺乏大廈管理的必要知識，要加強技術支援。」

事務律師、立法會議員江玉歡在接受文匯報訪問時指出，香港現行的大廈管

理條例及措施未能與時俱進，加上大廈管理涉及複雜的大廈公契及法律問題，並非一般小業主能處理，必須要有專業人士提供支援，建議擴大物監局職能，並參照內地做法加強管理。

內地：物管辦擔當溝通橋樑

「除咗新加坡，內地好多城市通過政府物管辦來統籌物管事務。」她指出，內地物管辦是一個政府綜合平台，政府不但能通過平台發放通知，業主投票等情況亦在平台上電子操作，「內地建立中央廚房式電子平台統籌大廈管理事務，主動為市民擔當溝通橋樑的角色，而不是僅作見證人。」

物監局目前的職能是對物業公司發牌和規管，該局主席、立法會議員謝偉銓在接受香港文匯報訪問時表示，截至今年8月底，已發出超過3,300個物業管理人員牌照，該局並會處理市民對物管公司及物管人員的投訴，投訴若成立，會影響牌照申請及續牌，嚴重者可被「釘牌」。

他贊同擴大物監局職能的思路，現在大廈管理被劃分為居民組織（法團、業委會）和物管公司兩部分，前者由第344章法例監管，後者由物監局發牌監管，又強調綜合統籌大廈管理及物業管理是未來方向，「希望在物監局運作成熟後，能夠朝此方向改進。」



◆謝偉銓（右）接收由香港物業管理聯會會長黃健平（左）代表旗下30多間會員公司提交的物業牌照申請。