

## 業主立案法團是個〔怪胎〕 前法團秘書 萬國良

二〇〇〇年十二月八日及十二月十四日，先後在蘋果日報之〔蘋果論壇〕拜讀了葉肖萍小姐和李志廣先生的文章。他們所談的都是有關法團的工作，由於一個是貶法團；一個是褒法團，這正好說明法團的規則模糊不清，權力可大可小、可有可無，難道還不怪嗎！

我不想在這裏批評葉小姐，更不會讚揚李先生，只想道出我十年來所關心下的法團工作，並請大眾閱後，提供更完善的意見把大廈管理好。

我參與法團的工作，自創會日起足足經歷了十年，也一直在擔任秘書，若問我在這十年來有何感受？那只能用〔吃力不討好〕五個字來形容。究其原因，是一些不明事理的小業主，以為當了法團委員就擁有特權，有〔油水撈〕。他們一有不滿意，或想得到他們想像中的〔特權、油水〕，動輒大肆抨擊法團的維修報價不夠透明，還污衊法團有人貪污。像這些事例不知凡幾！所以一些委員或層代表，在不甘受辱下中途辭職或下屆不參選。而留任的委員為了要實現那些人的〔夢想〕，就推選他（她）進入法團，但結果那些人幹了不足一屆就〔失望〕而走！本來是個群策群力的業主立案法團，就給那〔權力來自業主〕所玩死！

我非常不滿意建築物管理條例第 344 章！美其名它是保障小業主的利益，但亦是緊箍管理委員會的金剛罩，使法團工作難於有效地、迅速地展開。以下之兩宗事例就是最好的證明：

一九九六年六月，本大廈收到屋宇署的修葺令，當然要依足 344 章辦事。首先公開招標聘請建築師，法團收到標書後，按他們的經驗、價格，挑選其中三間供業主在大會中作最後通過選擇其中一間。業主大會選出建築師後，則由建築師負責撰寫標書公開招標聘請承造維修商。與選擇建築師一樣，經過法團選擇若干家承造商及約談後，再篩選最後三家供各業主在大會中選擇；並即時向各業主科款。這個過程大約花了半年時間。（業主都是喜歡選擇價低者，這是最失敗的選擇！）

由於各委員非專業人士，所以全權由建築師負責，並分項列出大廈須維修的地方，這也是 344 章所規定。按照建築師所列出的各項維修費用，大約須要六百萬元。經各委員商討後，按急緩次序、經濟原則，先把嚴重損壞的先維修，結果維修費縮減至不到二百九十萬元。

問題終於發生了！原來八十天的工程合約，結果逾期三百五十天才完成；但並不完善。本來建築師列明要更換的鋼窗，承造商竟說有部份是屬私人所有，不予更換；而建築師又不責成承造商一定要全部更換，這引起了部份業主的不滿。當然，各委員對建築師的公信力也起了懷疑！並覺他有誤導法團之嫌。

另一宗事情的發生是這樣的：管理公司、清潔公司及電梯保養公司，慣例是每年簽約一次，只要他們保持良好的服務，一般來說都不想更換，尤其是管理公司及電梯保養公司。因牽一髮而動全身，亦是各委員的共識，一向相安無事。

各委員都是全心全意，為做好大廈的管理工作而犧牲了私人時間。但萬萬想不到竟有一個上文所指：想〔撈特權〕的新委員，向政務處、ICAC 投訴，（相信他又懷疑有委員貪污吧！）結果該次例會變成火爆會、受訓會。不過 ICAC 的王先生非常有禮貌地

向我們解釋有關賄賂條例；而政務處則不敢恭維！本來已派了兩個人來，但當會議進行時，卻來了三名大漢，原來又是來自政務處！但事前並無通知法團主席，完全不尊重法團！只是來向法團解釋 344 章條例，是否需要五個人來？那確是〔權力來自政府〕！

其中一位陳姓的先生，發表了近乎教訓我們的講話，並說那些合約一年的總額已超出十萬元，所以必須招標，以符合 344 章。主席回應說：我們這樣做，是不想年年變動，以免影響服務質素，何況該等公司在合約期中亦無犯錯，所以與他們續約是順理成章的事。我問陳先生：你所居住的大廈有否年年更換上述服務公司？如有，法團不怕換了公司而影響服務質素，以致引起不必要的意外？假如一定要符合 344 章，那法團每三個月與他們簽約一次好了！你同意嗎？有委員回應說：法團無可能樣樣照足 344 去辦事，如果幾年前本廈電巴爆炸時，也要依足 344 章最少須有五份標書才能維修，（因金額已超過十萬元）相信最少一個星期以上才能完成招標，到時各委員定必被罵得狗血淋頭！當然，整幢大廈廠戶的損失也將難於估計！

我們合情合理的回應，陳君當然無法解答，只好自圓其說：〔我不會正面回答你們，但我尊重你們的決定〕。你看，多麼官僚的〔官〕！明明那是過時的法例，說甚麼爲了保障小業主的利益而諸多掣肘法團。那不是保障小業主的利益，而是犧牲小業主的利益！

我建議政府儘快修改建築物管理條例第 344 章，將那些不合時宜、妨礙法團運作的條例改得更好。尤其是大維修時，法團所聘請的認可建築師，必須是來自政府的另設獨立部門，提供協助及監管承造商，不讓小部份無誠信之建築師誤導、欺騙法團。至於釘契一項則不能廢除，如果人人都不交管理費，何來有錢管理好大廈！而拍賣該業主的物業，則值得商榷。

對法團則有六點建議：一.主席要輪流擔任，每人最多任期四年；二.工作忙而常缺席的委員應自動退出，讓給有時間擔任的業主；三.取諸於民，用諸於民。要善用業主每月交來的管理費，勿把錢只放在銀行生息，而不維修將快塌下的廁所、通道天花！四.設立業主意見欄，讓有意見之業主可在意見欄貼大、小字報，提供改善大廈的管理方法。當然，提意見者請勿攻擊、漫罵，要真誠；五.設立文康職位，每年組織旅行、聚餐一次，以作聯繫各業主的感情。莫小覷此職位，它比主席、秘書還重要；六.公平、公正、公開，事事透明。這樣的業主立案法團，誰敢說〔無王管〕！

投稿人：萬國良

2001 年 1 月 2 日