

2006/05/12 PM 03:06

法團代單位業主申請貸款事

二〇〇六年五月八日

戴燕萍女士：

多謝來函。本人經反覆琢磨該附件，產生如下看法及疑問。

1. 首先是擔心目下已經自我不斷膨脹起來的法團管委會，肯定會利用新例所賦予的權力，毫無節制地亂告一通，雖然要經法團業主大會通過，但有誰會反對呢？有算有足夠現場反對票數，但還是難敵莫名其妙的不知從那裡冒出來的授權書票控制大局。該等授權書由管理公司配合及控制，還製出私隱條例為擋箭牌不肯提供公開查核。由於沒有監察機制，隨時可以弄虛作假，雖經多翻向有關方面投訴，如法團管委會、管理公司、區議員、民政事務處主任以及大廈資源中心等等，惟皆不能解決這個疑團。

如果授權書可以公開查閱，則馬上可以儘速堵塞弄虛作假的成分，所選出來的委員肯定要盡心盡力才可以嬋聯，否則只有引誘原班人馬步向腐敗而已。難道業主姓名只有管理公司及委員可以知道，而一般法團業主成員則不能享有這個知情權？

本人最擔心的是法團委員會沒有一個機制來監察，最簡單的莫如本人所住之法團管委會，連接到來信要覆信的基本要求也不能做到，竟然對本人來函置若罔聞，最遺憾的是本人所提疑團無法得到答覆，況且該會多位成員皆受薪，並非義務工作者，既然是受薪，更加有責任對本苑事務負責，否則如何向各業戶交代。

絕對的權力就會產生絕對的腐敗。法團管委會便連本苑民政主任劉小姐的要求也不理睬，處處以344章法例沒有規定為擋箭牌，連核數報表規定要主席及司庫或秘書簽署的條例也不遵從，還通過律師顧左右而言他式覆信要本人遵守344章條例，不要過問這些事，真真是莫名其妙！

2. 本條例看起來是一般性的指引，為什麼不循行之有效的小額錢債程序追討。據本人經歷，小額錢債程序對自住的業戶已經有足夠的制約作用，毋庸另設新例佐輔。

假如是對付不是自住的業主，則釘契加小額錢債程序亦可達到目的。據知九成以上的業主皆會就範。

絕對不擔心自住及非自住業戶將向政府借款責任卸給法團，除非法團委員會濫用這個法例，本人恐怕會有這個可能性。

現下比較麻煩的是失蹤業主，如果是這樣的話，為什麼不在條例內指

明本條例乃對付這類業主之用。否則法團委員會又會利用本條例衍生遐想，就以藍田康華苑為例，利用344章沒有清楚指出，既拒絕業戶影印月會會議紀錄副本，又以每份影印費二百五十大元來堵塞業戶影印大廈會計報表，並說是接受所聘顧問律師的意見得出結論。核數報告只在大會現場派發，過後索取便又要 250 大元，一派我行我素的作風。觀塘區民政主任陳小姐獲本人知會後，沒有意見，還確認 344 章條例沒有這方面規定為由，不加意見或勸導，任由該法團委員會儘情發揮！據說是民政事務處沒有這方面的權力。

3. 縱觀法例原意好像是規限於經政府發出的法定指令 / 命令 / 通知為主。是否本條例不適用於自發性的維修工程，如果是自發性的工程，是否適用呢？

4. 就本人經歷，一個肯負責任肯承擔的法團管委會或管理公司，處理大型維修工程時，必然要披荆斬棘，任勞任怨，不偏不倚，本著求人不如求己的風格，否則處處倚賴政府，實難有所成，最低限度也是事倍功半。

基於這幾年來的接觸，本人體會到有部份法團管委會的成員非常戀棧，未知是熱心公益抑或別有所圖，抗拒其他人加入委員會，處處設障，而不是採取歡迎參加，發揮眾事眾理、群策群力的精神，我恐怕如果政府不與重視修例的話，部份法團委員會必然會聯同有關管理公司在可見的將來繼續利用見不得光的授權書來操控大局，以達到不可告人的目的。

黃 傑