



保護業主協會
ASSOCIATION FOR PROTECTION OF BUILDING OWNERS

香港黃竹坑道 25-27 號 甄沾記大廈 20G 樓
電話: (852) 2851-6639 傳真: (852) 2851-6702
電郵: protectowner@yahoo.com.hk

2011 年 1 月 21 日

立法議會

司法及法律事務委員會

傳真: 2509 9055

委員會秘書處 panel_ajls@legco.gov.hk

敬啟者，

為了體現司法公義，政府有責提供法律援助給予被濫用公權欺凌與錢財無力聘請律師爭取權益的業主及敦請立法議會/司法及法律事務委員會於 1 月 24 日議會上准予保護業主協會有表述訴求的機會

每當香港普通小業主遇到不良的業主立案法團/管委會損害業主的公私業益時處於無助情況，如有小業主敢於站出反對，常被法團/管委會視為「阻物」串連成勢針對欺凌，且更可濫用公帑雇請同一口徑律師以官司迫害至賣樓賠償訟費，置家破人亡慘痛的境地。小業主既無財力請律師，又不熟悉法律條文和程序，只以一股傻勁尋求公義，原來極容易被權力不對等有法不依隨心所慾使用公帑的法團/管委會聘請法律執業者在法庭上主導論題兼誤導審裁官，小業主的正義行為反變成逾越那法律兼破壞社會和諧的罪人。

法團是一個法人組織，委員責任重大，但良莠不齊，政府只提供組織法團的資訊，營運的支援全無，一旦有事發生，所有業主均需負上責任。由於「法團管委會」（那幾個人至拾幾人）擁有動用資金的權力，凡涉及大數額使用公帑時，費用都需要經由法團主席及負責財務的委員簽名批核，巨款當前（習慣性黑箱作業兼有法不依），過去曾有法團主席涉嫌挾大廈營運開支的資金失蹤。亦有法團每年只在居民大會上提交一家維修商作投票，被指「黑箱作業」，明益「自己人」；更有小業主質疑業主大會的出席人數以及授權書的真偽，造假集資費等等，蠱惑招數層出不窮。業主立案法團代表整幢大廈以至整個屋苑的小業主，負責管理樓宇運作及維修等各方面工作，法團隨時坐擁大量資金，不排除有委員會千方百計監守自盜，大廈儲備金與集資金額隨時付諸東流。

法團管委會和小業主之間的爭拗和糾紛看來只是茶杯裏的風波，但很多時在缺乏政府部門支援下導致是對簿公堂。更甚者，法團管委會濫用公權，未經法團(整幢大廈的業主亦即當事人)知悉或議論議決和授權，法團管委會(即代理人)便擅自挪用巨額公帑動輒興訟非置對手小業主賠償巨額訟費為止。當小業主發覺「法團管委會」的律師費一堂比一堂貴，做管委會對手的小業主真係感受到相當恐懼和不安，即使小業主幾咁相信道理其實在自己那邊。小業在土地審裁處勝訴又怎樣？「法團管委會」即使敗訴一次還有公帑上訴，小業主是否可仍有足夠金錢同「法團管委會」把官司打到上高院和上終審變成疑問？

民政事務處曾接獲要求處理過案：「C女士(她為討回多收3,000元的維修集資費)被「法團管委會」當權一派弄權枉法以大量公帑做支援請多位律師訴訟纏繞下，導至她獨力難支二度爆血管現成半身癱瘓。僅存擁有的單位亦被「法團管委會」獨斷專行以追討訟費為名「賤價」拍賣咗，丈夫猝死家破人亡，一貧如洗孑然一身。知情者，稍有道徳感，良知和公義心的人，情何以堪？但我們那口嚷著支持和諧共融的法團管委會與民政事務處就遺棄咗佢，自生自滅，求助無援，現靠我們這些朋友接濟幫助。

最慘痛的事，C業主的案件並非絕無僅有而是後繼有來多位業主如有雷同的遭遇。小業主動輒輸官司賠訟費，在評定訟費時，小業主又不懂以彌償基準法則來要求自保，代表法團律師以天價的律師費強加於小業身上，壓迫小業主賣樓賠錢。賠錢後，多半健康惡化，年老的業主中風病倒，輕則連累下一輩潦倒待奉病牀，重則冤死。特區不是被譽為文明與法治彰顯冠全中國的嗎？怎會有這人間慘事存在？就恍如謀財害命！

如此慘事，都是因為小業主們沒有法律知識和沒有錢財請律師來保障自己的法律權益。法律對等地位既唔公平，在於呢個制度當中的「風險成本」，分別對於挪用公帑的法團管委會與用自己積蓄打官司的小業主，有極大的差距。好多時候一個法律遊戲結束的原因，並唔係因為仲裁公平合理地作出咗裁決，而係參與其中的小業主，再有能力承受去繼續訴訟的「風險成本」，而被逼放棄。但被逼放棄的背後：就係法團管委會以「代理人」的身份在欠缺公事公決和授權及無良律師教唆陷法庭於不義的情況下，法庭聆案官就向小業主宣示破產或拍賣其產業，法庭草率從事和馬虎之處，弱勢無援的小業主胡里胡塗全部承擔了「代理人」有違法紀的擅作主張。

請各位身負高職尊貴的議員想想，香港最少有幾多個業主，原來他們都係最無助的一群人，當發現法團/管委會有問題時，才發現政府所有的部門都係因權責不清而求助無援且導至問題惡化。民政事務總署/民政事務處這個部門沒有理解自己的職責進行法團監管和支援各業主的投訴，這個部門把業主的投訴一律採取敷衍塞責，一拖再拖將投訴石沉大海便不了了之。其他政府部門更是大耍太極拳，推得一乾二淨。

表面上看，成立業主立案法團可解決樓宇失修與無人管理的問題，但這政策運行

至今已 20 多年，出現的問題實在多不勝數，近年更有惡化的跡象。除了法團管委會數目混亂，委員中有人操控選舉，中飽私囊，假公濟私之外，業主立案「法團管委會」更利用法例給予的權力向小業主動輒訴訟迫害，輕則要求罰款賠償，重則將物業釘契，甚至申請業主破產或「賤價」拍賣其所屬物業。同處困境的是小業主，也是被法團管委會和管理公司欺壓的小業主，卻因沉重且昂貴的訟費當前被壓迫到不敢出聲，懦弱地竟是賣樓走人或將自己的單位交予管委會任其拍賣。

在香港這寸金尺土的城市裏，市民大眾要花一輩子的積蓄，才能置業安居，但現今在業主「法團管委會」控制之下，動輒可以無授權，「代理人」便可擅自釘契甚至拍賣物業，試問市民大眾如何可以安居樂業，還談什麼共建和諧社會？歸根究底，全是業主立案法團管委會權力過大，而且欠缺有效監管和無按法律辦事所置，他們在掌控大筆金錢底下，容易令主席/委員變質。業主要捍衛尊嚴和自身利益，就要採取法律行動，問題也同時出現，採取法律行動，往往所費不菲，更不幸就是讓觀望中法團/管委會知道政府和法律都傾斜向法團時而小業主又無財無勢無法律知識，無良委員紛紛都恨下心腸加入偷呃拐騙的行列。慘遭業主立案法團/管委會宰割的小業主，除了失去物業，金錢外，還被無法無天的業主立案法團/管委會 吸食盡他們的時間，聲譽，精神，家庭和健康。政府對這些社會不平事只是袖手旁觀，沒有採取任何糾正措施。

香港 今日小業主生活的安全感也正面臨重大的衝擊，小業主的法律保障和權利受到嚴重的剝削，加重社會的怨氣。冀望 政府官員 及議員重視民間疾苦的存在，成立「法團監管局」和給予小業主「法律援助」，幫助我們小業主脫身於訴訟無助的困境，了解香港之民情，使香港社會能真正和諧無間，毋令升斗小業主日夜處於被不良法團/管委會欺凌剝削的生活之中。

此呈 香港特區立法議會 / 司法和法律事務委員會

保護業主協會

主席 羅仁

義務秘書 何桂儀 (代行)

