



## 小業主維權的前世今生

### Turbulent Quest of Small Owners For Justice

B2Simple  
-02/11/2017

#### 五十年代前的香港居住環境

香港物業市場的發展，和香港的社會及經濟狀況牢不可分；說貧富懸殊，英治開始至戰後十多二十年整整一個世紀，比現在有過之而無不及，富人田宅連綿，家財萬貫，物業不是以牌號碼而非住宅單位數計算，窮人貧無立錐之所，只能在偏遠地帶搭建寮屋居住，政府無暇管理，任由自生自滅；市區居民租住板間房，和現時的劏房相當，著名電影七十二家房客便是當時寫照。

#### 人口暴增的窘境

1903年法例限制樓宇不能多於5層，1955年為應付難民湧入，放寬樓層限制，才開始有七層唐樓；大多是一梯兩伙，沒有升降機，其中上面6層住宅，地面為店鋪，電錶就安裝在地面梯旁的牆上，樓梯下的少許空間便是設施雜物房，很多時甚至出租為小店，也有些是平價出租給單身漢，兼職看更。七十二家房客的由來，大概是住宅樓層每層一千數百呎地方間成約12個房間，大業主嫌收租麻煩鎖碎，較精明的房客便充當二房東賺些差價。

由於住宅需求殷切，商人霍英東窺見機會，以樓花(即預售)及拆售方式建成當時最高大廈—蟾宮大廈，開創了物業市場經營的革命，一些本來無力購買整個號碼地段的中產或小資便可以購買拆售的單位，帶動了物業市場的發展，最後這個經營理念更推廣到全世界。

說些題外話，由建築條例之改變和分權共契物業之出現，可見法無定法，因時而化才是善法；法律因應建造技術、經濟資源及社會狀況而發展變化，撇除客觀環境，孤立地比較法制，以為一時一地之法律比其他地區發達先進的什麼法治階段論或法制優越論，實際是不諳世情及昧於歷史之書呆子見解。

#### 分權共有契約的誕生和普及化

用今天角度看霍先生的創舉，預售是財技，發展商可減少向金融機構借取高息資金；拆售是營銷策略，擴大客戶群，讓商品供應價和購買力匹配。這是天才之作，但是當時未有為長遠的物業管理作出太多規劃，買賣契約簡單，大家要求也不高，樓宇沒有太多公用設施，在共權擁有的物業中，各小業主的權責並不清晰，政府也沒有及早在行政和法制上作出準備，任由小業主自發組織進行協調，樓宇老舊後，問題便陸續浮現，特別是商住物業對維修費用的攤分問題，是後期土審經常處理的糾紛。

---

這也難怪，宏觀經濟理論開山師祖凱恩斯有言：「長遠而言，我們都一命烏呼！」(In the long run we all dead.)，聰明睿智如凱恩斯也教人不要想得太遠，又何苦要強求當時一位追求利潤的普通商人(霍先生成為中港社會賢達領袖是後話)，不是說普通法不禁止的都是合法嗎？完善法制是政府之責任，商人只求在合法情況下謀利。六十年代開始，香港經濟進入高速增長期，成為四小龍之一，中產階級急速壯大起來，購買分拆物業單位漸漸由少數先行者之冒險行為變成市民普遍接受的經濟活動，美孚新邨是當時的一個具有標誌性的地產項目，樓宇建設由單棟式走向大型屋苑，雖然只是多了共享花園，已是劃時代之創舉，也開啓了物管的先河。只是65年的銀行擠提和67年的動亂拖慢了地產市場的發展，七十年代才真正進入大規模建屋期，加上人口暴增，公屋大量興建，政府本身自然地成為最大的物管公司，開始意識到日後物業管理的問題。

公契的擬定，名義上是發展商(developer)，第一買家(first purchaser)和管理人(estate manager)三方委任律師撰寫而成，英資發展商自然是找有數之幾個英資大行，華商自然屬意華人律師事務所，選擇更不多。當年華資地產商現在已長成地產巨無霸，超越英資。為這幾家地產商服務的華資律師事務所亦成為業界翹楚；但無論是英資還是華資大行，在那個年代撰寫公契時都是摸著石子過河，內中之條款設定，只能說是差強人意，日後須要法庭澄清的爭議極多；最大問題是公契帶有向發展商、大業主和管理人傾斜之傾向；管理人身份為公契執行人，按公契擬定的法理邏輯，管理人屬獨立專業人士，不涉物業各方利益，可是現實中的第一買家和管理人大多數是發展商的相關人士和集團公司，利益關係過於明顯，很難令人相信會公正不阿，後來事例亦證明確實如此，由此遂引發後來的各式矛盾，特別是小業主維權的風風雨雨。

## 大廈管理及相關法例之誕生、成長和發展

在公共屋邨，為協助管理樓宇和改善當時的治安，政府推動互助互員會(mutual aid committee)的成立；至於私人物業，政府在1970年制定香港法例第344章《多層大廈（業主立案法團）條例》，鼓勵私樓居民自行成立業委會(owners committee)或業主立案法團(incorporated owners)，為香港分權共有契約的物業提供了一個法律框架。前者負責一些聯絡協調諮詢的次要任務，後者則自行管理自己的物業。

早期居民要求不高，有一個屬於自己的物業容身何止是「小確幸」，所以對參與管委會或法團事務並不熱心，對物管的認知水平亦不高，經常出現不足員或流會的景象，鑑於實際情況，法例上對法定人數之標準定得很低，這是因應業主的冷淡態度而作的無奈設定，而對公契修改的要求，門檻設置則非常高，要全數同意才能啟動修改程序，在現實操作上根本是不可能的任務，這是因應業主認知水平而作出的保護措施，避免公契被胡亂修改；簡單一點來說，七十年代至回歸初期，一般的業主對物業管理這個新生事物，是處於既無心，亦無力的混沌期。

在這時期大型屋苑的設施亦因為物業市場的興旺而不斷增加及提升，風、火、水、電、煤成了標準配套設施，共享的如屋苑泳池，遊樂場，健身室，俱樂部等亦應有盡有，管理漸漸走向專業化，管理費水漲船高，成為地產公司另一財源。93年政府將香港法例第344章《多層大廈（業主立案法團）條例》修改正名為第344章《建築物管理條例》，被視為現代版物管條例的原始版本，因為社會變化太快，在97年便出了一個重大修訂，此後每十年便一大改，成為慣例，二零一七年的諮詢便在五月結束，蘊釀重大修訂。

## 地產商、物管公司、大業主和小業主間的利害關係及衝突

---

八九十年代地產市道持續興旺，資產價值在一片樂觀氣氛下不斷攀升，居民對居住質素要求提高，對專業物業管理的認識及要求日漸提升的同時，對管理收費的水平亦同樣關注，物管公司，大業主，小業主和租戶之間的各類矛盾糾纏不清，逐漸擴大，業戶對物管處於有心但無力的時期，有心是不解自明，無力則有兩面，一是業主個人認知未能跟上物管的要求，二是客觀條件制肘不容小業主擴大權力。

七十年代甚至到八十年代，一般人的觀念，物業管理不過是看更工作的一種，那裡知道風火水電煤後需要那麼多的專業知識來維修管理，認知不足很自然，從業員也好不到那裡，很多發展商更是任人為親，將屋苑的物管職位當成安頓有關係人士的肥缺，只有一些商用物業如寫字樓，商場，酒店，豪宅才擁有一些較專業的物管人員團隊，而物管公司在公契的坦護下，經常以公契執行人身份延續地產發展商的霸權，管理人酬金通常是收入的10至15%，工程開支還可加收同比率的工程管理費，實際上卻少有盡責或稱職的管理人履行職務，屋苑入不敷出情況普遍，業主以為自置居所能一勞永逸，卻發現管理費負擔不斷上升，成為供款以外一筆可觀支出，形成小業主和管理人的矛盾對立。

第二個矛盾對立，是大業主和小業主間的利益衝突，大業主很多時和發展商有千絲萬縷的關係，一些更是集團公司之一，對屋苑維持決定性的業權份數，加上管理公司的偏袒，公契對小業主諸多設限，時常對小業主有不公平之小動作，日積月累，怨懟日深，但法制上苦無維權方法。

再就是住宅單位和商業單位業戶間的矛盾，早期的分權共契物業，借用了很多股份公司的權責概念，分權共契下的業戶，權責上既有共同享用或承擔的成份，亦有獨自享用或承擔的情況(joint and several)，可是股份性質一致，即使有A B之分，也是事先透明公開，惟不同業戶之權責，千差萬別，權如何界定，早期公契，可說是不清不楚，引起連番官司。八十年代後期，地政署的公契指引逐步將有關爭議事項釐清，令部份爭議減少，例如住宅和商舖業戶對管理及維修費用的攤分，大致界定清楚，可惜業主的認知並未更新，要了解契約條文談何容易，不少人便只憑感覺或個人一知半解的認識來解釋公契，令矛盾激化。

## 民粹和專業的碰撞，物管專業化步履艱難

本地大專院校，早期並無物管的專門課程，印像中港大是最早設立專門課程的大專院校，詳細開辦年期一時間找不到資料，現時大部份大專院校都有開辦，一般以 **Building Services Engineering** 的名目在工程系內設立，也有兼讀課程讓在職人士進修，以往紅褲子出身的從業員漸漸由受過學院正統訓練的學員取代，奈何業內文化改變非十年不為功，社會文化移風易俗更是動輒以百年為計，法團管委既有千歲團隊抱著數十年前觀念來管理大廈，也有各式懷著不同目的但並無多少物管概念的人士爭相加入，民粹高漲，以外行指揮內行的方式進行管理，物管行業成厭惡性行業，優秀人才卻步。

## 過猶不及，維權刁民難辨

隨着社會政治化加劇，任何的社會矛盾都可能被政客轉化為政治能量來源，維權遂由個別事件演變成泛社會化的運動；除了政客，還混雜了各式人等，諸如純理想主義者，渾水摸魚之徒等等，前者如信奉環保或自管之烏托邦主義份子，後者包括圍標內應、政客釘子戶或純為個人名利奪權上位的小人物；他們紛紛打著為民請命的旗幟走出來，有實力背景的是豪奪，沒實力背景的則以各式從近年政客學得的手段將原有管理團隊或競爭對手醜化抹黑，襯托出自己的賢能熱誠，以各種

---

手段向自己臉上貼金，藉此奪取管理權，目的可能是建立政治樁腳，也可能是作圍標內應，更有可能是直接謀取個人私利，令一般業戶人鬼難分，無所適從；過去數十年乏人問津的大廈自治組織，竟然出現猶如區域選舉般的熱鬧情況，7x24的街站，人盯人的宣傳拉票，聯群結黨的洗樓工作隊，居民大會與及管委會會議成為戰場，物管由純粹的民生自治活動變質成互相攻擊抹黑的鬥爭，縱使有心有力的業主，也望而卻步，被無理取鬧的業戶日夜地地指罵，物管人員並不好過。一個屋苑的管理和矛盾對立，究竟是地產和物管霸權魚肉小業主而引致的維權行動、民粹刁民作亂、還是圍標內應活動等等，已是難以一概而論，物管進入人鬼神魔並存的混沌期。

### **但求安居，何苦與鄰為敵**

在一個人與人朝夕生活近在咫尺的小社區內搞這類互相批鬥行動，究竟是禍是福，我們沒有水晶球，也不是先知，不能預知，只能按理據和過往的歷史經驗分析和推測。要知道，要讓陌生成為朋友須要長時間了解溝通，但要令朋友成為敵人只要片刻時間，要化敵為友則更是難於登天，以此觀之，只要稍為有道德良知且心理正常的人，又如何能為一己之私而為之。

- 完 -