



物業管理權之爭是法治精神之考驗

Real Estate Management - Test for Rule of Law

桃仙樸 B2Simple

-14/6/2013

1. 物業管理維修成傳統地產業務以外一門大生意

本地地產商傳統上按業務策略分為長遠投資(real estate investment)及物業發展(real estate development)兩種，簡單來說，長線持有作出租屬投資，建成樓宇全數銷售屬發展，在地產價格長期上升之大牛市，樓宇銷售相對於放租而言，資金回籠較快，將利潤再投入市場，便能產生滾雪球效應，眼光獨到或運氣好，捕捉到市場走勢，業績便較持有出租模式理想得多，七十年代至今之地產大牛市便造就了現今有數之幾家地產巨人。無可否認，當初將樓宇分割出售除眼光及風險外，還充滿創意，可能領先世界，因為往日物業沒有分割單位出售之方式，將多層大廈分割，除須要解決業權分配外，還須要解決公用部份之管理問題，分散業權之大廈管理權，亦隨時間從三不管之爛蘋果演變為小業主必要向物業發展商極力爭奪回來之要塞，原因是直至拆卸為止，大廈管理及維修之風、火、水、電、煤及土木工程原來是個金礦，甚至無須如物業發展般要先行投入一筆龐大之資金便可採之不盡。故此地產商紛紛成立物業管理公司及各式工程公司，憑藉其地產市場中之不對稱權力，包辦旗下物業之管理及維修工作，成為繼續吞食小業主金錢之黑洞。

2. 物業管理維修是吸金黑洞

地產商相對買家之不對稱權力，源自市場壟斷能力，現被籠統稱為地產霸權。評地產霸權，是本著是其所是，非其非之心態而為，反對地產霸權是因為其對經濟民生之傷害，當然有人由此而引申成政治訴求，那是泛政治思維作祟，經濟霸權可以在任何政治體制下存在，用政治方法解決經濟問題更是弊病叢生，後患無窮，正是因為經濟霸權容易為人利用，而思想天真簡單者以為世上真有獨步單方能醫社會百病，一呼百應，安定便無從說起。

2.1 合法而不合理之建築設計

霸權所以能稱之為霸權，是霸者可以不按情理而憑不對稱之權力行事；莫以合法與否作為判斷之準則，立法，執法以至司法皆難保不向霸權傾斜；如果社會輿論不爭取，現時買賣樓宇還依據法例用那毫不反映實際情況之建築面積(gross area)來作指標，香港人更被蒙在鼓裡，以為世界上其他先進國家之物業買賣也是採用建築面積，魔鬼在細節中，法律中之魔鬼細節便特別多，建築面積引發之荒誕事情遠不止面積縮水，據參與興建縮水樓之業內人士透露，一些期內落成樓宇之封力牆壁(load bearing wall)厚度以呎計，非常驚人，跟早期樓宇有別，按道理，作為大廈承托支撐牆壁，愈低層便須加固份屬正常，惟縮水樓之特別處在於封力牆竟採用中空設計，中空柱跟實心柱在承托縱橫應力(tensile stress)之能力接近但節省材料，稍對工程力學有認識者皆知，如天

橋結構便大量採用 [note 1]，但樓宇本身已經是一個中空塔形結構，外牆再用中空結構根本浪費寶貴空間，而且可用 U 型或工字型之設計代替，如果所言屬實，唯一合理懷疑 (reasonable doubt) 是在建築面積不變情況下減少實用面積，從而降低內部設施及粉飾所須成本，而且此類結構出現在縮水樓成為合法增加可售賣樓宇面積政策出爐之後，可見與建築技術無關，只因涉及建築專業，按法治精神，政府之專家不把關，一般人便無從質疑。

2.2 建築設計不考慮日後維修可行性及成本

近年落成樓宇，表面上美侖美奐，且不談用料是否上乘，便是正常維修，亦甚有難度，例如冷氣機就不可能從室內更換，管理公司按公契規定可要求業戶必須 要租用吊船從天台上吊下更換，由於高空工作保險費高昂，加上吊船之日常維護亦有相當費用，維修或更換冷氣機便平白增添一筆數以千元計之額外費用，甚至高於 冷氣機價值。公用設施及地方之維修同樣毫不友善，例如採用特定材料配件，須要向指定供應商採購，或位置難以到達，又或是結構複雜，牽一髮而動全身，增添維修難度及成本；管理公司更可藉監管為名，額外抽取工程佣金或工程監管費 (commission/work supervision fee)，相當工程總額數個百份點至十個百份點不等，這是一個可觀銀碼，普通一個中小型住宅物業 (300-1000 方呎) 之外牆及有關喉管維修，便由幾萬 至十萬元不等，較講究之物業，可高達數十萬元，一幢大廈單位過百，屋苑則過千，管理公司工程佣金之豐厚可想而知。

3. 買賣合約及公契成地產霸權延續工具

管理公司之權責由公契 (DMC, Deed of Mutual Covenant) 界定，由於物業發展商在起草買賣合約 (S&P, Sales and Purchase Contract) 和公契時根本未有買家，內容都是發展商單方面擬定，然後在田土廳登記存檔，除却一些標準條款，其餘都可以為發展商度身製訂，小業主購買物業時對條款不滿，即使理據極其充份，亦無法對公契作出修訂，只能選擇接受或放棄購買。按情理，買家無法參與之協定，法律應該強制由具相關專業資格之獨立第三方人士擬定，並保留日後修改之機制，以便保證條款能公平公正照顧雙方利益，即使如此，以彈丸之地而地產商業務關係網已遍佈各行各業，找獨立無利益關係之專業人士已難，小業主知識水平參差，其中亦有眼光短淺為小恩小惠而不顧長遠公眾利益人士 (看市面上足以危害路人僭建物之多便知，政治人物 便未必敢說這類不利公關之真話)，容易受他人影響而為小業主爭取合理權益時添煩添亂，一些甚至故意搞局而撈取利益。再者，修改公契之門檻達百份之百，除非 單一業主，否則修改機制是形同虛設，其實降低門檻亦未必能輕易通過，因為現時發展商皆保留一定數量之物業業權，加上相關人士業權，只要達三成左右，一般情況下已能對物業管理事務擁有控制權，小業主要更改現狀是不可能之任務。

百份之百之更改機制本來為保障少數人 (minority) 權益不為多數人 (majority) 剝奪而設，但反過來亦可能為少數人利用以侵害大多數人 利益，由發展商單方面製訂之公契，便因為受制於此修改門檻而讓發展商在售後仍維持攫取不合情理利益之特權，有關之不公平內容主要包括以下幾點：

3.1 業權分配不合理

發展商保留之業權，很多時令人莫名其妙，說穿了是玩數字遊戲，以最低成本獲取最大權利，以小控大，例如將公用設施房間像機房，水電煤氣錶房，管道房，線道房，泵房等必要之房間以最低之業權份數保有，以便日後收取租金，由於這些設施難以改動，發展商既保持其影響力並能收取高於市值租金。按情理，所有公用設施之房間不應由個別業主擁有而應撥歸共同擁有部份 (common

parts)，但在沒有規範制約情況下，單方面由發展商制製訂之公契便難言公允。此外諸如外牆，停車場等皆有類似情況，攤分管理費便偏低，與市場價值不符，合法而不合情理。

3.2 內定公契執行人及管理公司

公契執行人 DMC manager 權力極大，甚至應說過大，縱然在物業管理條例限制中，仍有足夠權限自由調撥大筆資金，並可將各式各樣工程判交集團圍內公司，由發展商訂立公契時單方面委聘之公契執行人，按利益規避原則不應由集團成員公司擔任，亦只應屬臨時性質，當業主立案法團法人組織成立後，便應公開招標重新遴選，身為公契執行人之管理公司及發展商不應作出任何阻撓。

3.3 管理人酬金過份優厚

管理人酬金一般以管理費收入之某一百分比徵收，市場中可見最低不過 2.5 個百分點，但亦有高達十個甚至以上之百分點。由發展商單方面製訂之公契或附件，可以在管理人酬金計算上非常慷慨，通常在處於市場中之最高一端，那是何以籌組業主立案法團之發起人，大都表示曾經受過公契執行人之敵意對待，用盡千方百計阻撓法團成立，包括報警告官申請禁制令等，務求禁止發起人進行籌備宣傳或集會，令法團胎死腹中，即使千辛萬苦成立後，亦採取不合作態度，又或伺機通過部份業主製造矛盾，分化法團，做成業主間不斷因小事內耗而無法運作。管理公司如此抗拒業主立案法團成立，原因何在，可謂司馬昭之心，路人皆見。

3.4 財務報表未能反映財政處境

按物管條例，管理公司有責任向所有業戶定期公佈財政收支報表，而且任何業戶可以以持份者身份付合理成本要求影印副本及經一定程序核查單據，但不少管理公司在報表中只提供大數，對細項開支之單據和數字都以諸多理由拒絕讓業戶甚至業委會或法團委員複核，不少不當行為便隱藏其中。此外現時物業管理會計最大之疵漏是固定資產 (fixed assets) 及其折舊 (depreciation) 之處理未與會計準則接軌，在未對物業之固定資產作出正確估值及計算折舊開支前，收支數字並不能反映現實，維修基金亦無從估算及建立。物業本身是一件貴重之固定資產，跟所有固定資產一樣有使用年限，亦有經常性維修及不定期大修之必要，經常性維修開支會反映在財務報表中，但據法例，物業共同擁有部份之資產值和折舊卻仍可以不必依會計準則估值入賬，表面上穩健平衡並無赤字之物業管理收支報表，其實並無預留大型維修所須資金，相當於隱藏大筆維修開支，十多二十年後，業主便須要拿出一筆可觀數額之款項作大型維修之用。

3.5 新建物業保固期及保固範圍對買家不公

保固期英文原意為缺失責任期 (defect liability period)，香港法例源自英國，加上社會上有好一群有識之士對西方法制推崇備至，那便先行看看英國新建樓宇保固期，按規定列明

(expressly stated) 是 6-12 月，但據普通法及案例，發展商在保固期後仍須對建築物缺失承擔責任，基本六年，最長可追溯至十二年，西方國家大致上皆有相若時間之保固期或責任期，美國較複雜，根據不同項目而有不同之保固期 (building warranty)，手工或材料 (craftsmanship and materials) 較短，約一年，裝置設備 (system) 如水電系統約五年，結構 (structure) 則最長，可達十年 [note 2]。按常理推測，那以法治為核心價值並奉行普通法之香港應該相差不遠才是，但原來法例當初並無強制要求發展商或建築商向小業主買家承諾保固期，法改會 (Law Reform Commission) 曾就此事作研究及發表報告 (Report on Description of Flats on Sale (Topic 32)，

1995)，經一番辯論後規定法展商提供六至十二個月保固期，不及美國十份一，甚至不及經濟發達水平不如香港之馬來亞（也有長達兩年之保固期），更由於發展商以成立子公司(subsidiary company)方式進行地產發展，賣出供銷售之單位後便可自行申請清盤免除保固責任，即使有苦主意圖以案例為依據索償亦苦無追訴之對頭人，能否據普通法享有5-10年責任追討期向母公司追討只有天曉得；例如外牆施工質素欠佳導致滲水(water seepage)，最後還是由所有業主共同承擔，在日後成為一筆龐大之管理開支，份屬發展商集團成員之管理公司更以排期為由拖延維修，對業戶居住環境造成莫大困擾，無法忍耐者唯有自資修輯。

另外一項最顯著之設計失誤(design fault)是供水喉管之佈局，不知是那些建築界專業人士之饒主義，竟然在本地採用入牆喉管，小型住宅還好，只集中在廁所廚房一側，部份豪宅竟然出現長達數十呎之冷熱水喉管橫跨客廳樓板中之設計，還要置於樓板兩層結構鐵網之中，根本無法維修，結果因入牆水管破裂造成下層物業滲水事件大幅增加，加上法治為核心價值之思想大行其道，豪宅業主，更是薄有資財或學識，很多苦主選擇訴諸法律索取巨額賠償，被訴一方，以事件純屬建築施工缺失而非人為使用失當(human fault of misuse)而拒絕，部份滲漏更無法用簡單方法判斷源頭，雙方皆有法理依據，由是纏訟數年而無結果，又或看那一方先行放棄在訴訟上繼續燒錢為止，勝敗跟公義拉不上關係。

當然，如此設計過不了政府一關也不能成事，建築商及政府有關部門皆是專業人士，沒有確實依據，按理不應貿然採用對維修如此不友善之系統設計，說穿了，是保固期太短令發展商根本無須考慮責任。至於放行此設計之政府官員，只能說莫名其妙，即使他們慣於安坐辦公室內看圖紙和實驗室報告，相信在良好施工情況下，牆內常處高壓狀態之喉管能達到設計上之壽命，一般是十五至二十年不等，但鑑於樓宇使用壽命遠超此數，只求美觀而無法在不影響結構情況下維修之系統設計，何以覺得是合理而批准，實在令人百思不得其解。就是不曾親身走進工地視察工人工作，憑想像也知只花一至數天便能建成一層之樓宇，施工質素參差，從大廈單位漏水事件之普遍來推想，便知實情確是如此，部份在短至一或二年間便出事故；內置喉管和設施質素無從檢查驗收，依據安全保險之原則，應該可免則免，如果設施保固期或責任追溯期如西方地區有五至六年，發展商便不敢輕卒採用要承擔日後維修責任之冒險設計，現時管理公司反而可能因為維修工程增多而獲益。

4. 物業管理自治配套措施不足

購買物業對普羅市民來說是終身大事，不少人為圓置業夢而節衣縮食，以收入計算更可能是跨代投資，小業主置業後滿心歡喜，以為永久解決居住問題，從此安居樂業，擺脫租金飆升之惡夢，那知接踵而來是不曾預計之無盡負擔，管理及維修費用猶似吸金黑洞，成為按揭供款外另一吃力卻不明不白之開支，較不幸者更要為設計缺失造成之種種後遺症如滲漏問題而困擾，輕則影響生活質素，重則與鄰舍陷入官司糾紛。一切皆源於樓宇供應長期被人為限制在短缺狀態，結果樓宇不足預期被不斷強化，樓價必升成為本地投資（投機？）金科玉律，在賣家控制市場情況下，買家根本沒有對不公平條款說不之權利，物業管理條例(Building Management Ordinance Cap. 344)提供業主立案法團凌駕公契執行人之權力，亦提供重新招標聘用管理公司之機制，可惜大廈物業管理猶如社會管治縮影，立案法團作為自治組織有如民選問責政府(accountable government)，管理公司是龐大之官僚架構(bureaucracy)，能否履行法團使命及發揮擬定功能，還要看主觀及客觀條件是否齊備。

4.1 客觀條件不利小業主

表面上，政府政策鼓勵業主成立法團承擔管理責任，民政署有專職官員協助，區議員更是義不容辭，物業管理條例賦予業主組織立案法團管理大廈之權利，而法團管委會由業主按指定程序選出，選舉方式，既照顧到業權份數（即按金錢財富計算投票權以照顧少數人利益），亦考慮到參與代表人數（即以人頭計算投票權以照顧大多數人之權利），可算非常週詳，相信完善體制便能解決集體問題之人士，亦應無話可說。但一如前述，發展商早作慎密安排，利用商場及停車場保留一定之業權份數，如果業權份數計算公平，其實並無不妥，其存在亦代表發展商對該物業之承擔及信心；然而不少屋苑卻出現管理公司阻撓業主立案法團成立之現像，公然對抗政府鼓勵成立法團之政策，亦造成發展商大業主（或為發展商集團公司）跟小業主之對抗；民政署之前線小官員，根本無權，無力亦無法（辦法和法律依據）調解，在地產霸權及民粹主義間左右做人難，沒政治背景之區議員動不了權貴，具政治背景者不知背後有何盤算，沒有更高層次之權力介入，這類型之糾紛沒完沒了。由於法團管委會成員屬義務性質，責任大（例如對僭建做成意外負刑責）但權力不對稱，不是過大（大型大廈可批出以百萬計合約）便是過小（政府聲明不會以公訴方式協助法團檢控僭建物），愈是爭吵不休之大廈，愈是無人敢擔當，否則便是充斥著有心無力或為謀私利而出任之人。

物業管理涉及法律財務會計及工程等多樣知識，雖然業主可依通才管理專才之模式監管管理公司工作，但通才絕不等如庸才，管委會委員縱然有心，如果全無有關知識，又如何履行監管職責，如果司庫看不懂 double entry 之財務報表，分不出借方(debit)貸方(credit)，主席秘書不懂會議規程及相關法例，行事全憑想當然，只會被管理公司牽著鼻子走。政府對法團委員之委任是重監管而輕支援，委員要為出任公職而宣誓，是莊重有餘，但卻沒有提供必要之專業課程或諮詢服務，是嚴謹不足。

公道來說，不能將責任全推向政府單一部門或某一法例，思想天真簡單之人士以為可憑法律手段解決，卻不知道外國建築條例及物業管理條例不見得比香港之 123 章和 344 章強，而是對土地資源需求壓力沒有本地那麼大，居民自律意識亦較強。

無論商用物業或住宅物業，在高昂地價之大氣候下，人人唯有向公地打主義，造成改建和僭建嚴重，而且不限基層住宅。要嚴打並一視同人便等如打開潘多拉魔盒，特首選舉之後遺症便可以窺見箇中情況（大富之家亦僭建，又何況中下階層）。此外，司法程序曠日持久，高昂訟費亦由業主共同承擔，被訴一方破產或一走了之，贏了官司也無法討回訟費，興訟亦涉及人際關係之考量，管理公司或可毫不手軟，但對圍內公司或友好業戶施以個別不同對待則時有所聞，小業主對大業主或發展商之公然違規或違法行為，根本只能恨在心中而無可奈何。如屬法團管理之大廈，管委會之委員向朝夕見面之鄰舍興訟，又豈是常人可以為之。法制固然未對業主立案法團給予足夠支援，行政部門亦不願承擔責任，去年政府修例監管小型工程時，竟聲明不會協助法團或管理公司檢控僭建物但卻要法團委員承擔違規業戶引致傷亡之刑責；如此吃力不討好之義務工作，有有多少人願擔任？

賣方壟斷之物業市場是地產霸權溫床，令地產商有機會製訂不公平之公契並藉保持大廈管理權延續謀取厚利之特權，一些屋苑可能怨氣太重，竟然出現發展商及圍內公司擁有高達四成多業權仍無法阻止法團成立之情況，但在充滿對抗背景下成立之法團，成員成份複雜，各不相讓，大多無法正常運作，亦有部份費九牛二虎之力送走原有管理公司，卻遺下一個不明不白之大額赤字，不甘心而拒絕支付，又陷入經年累月之官司中。凡此種種，皆因土地政策欠缺長遠視野，無論是引致地價大幅波動還是長期保持高於通漲或收入之增長率，情況都難以改善。

4.2 小業主主觀努力不足

分割出售之多層大廈是小業主共同擁有之物業，物業管理亦是眾人之「共業」，眾人主觀意願及理念是先決條件之一，擁有私心是人之常情，但如何在公眾利益及個人利益間尋找平衡點，達致共贏(win-win solution)而非損人自肥是成功關鍵，例如個別業主或由業主縱容之租客所建造之僭建物或長期不合理佔用公眾地段之行為，皆是破壞管理之負面因素，此類業主如佔多數，根本就不必再談管理，那不過是弱肉強食之混凝土森林，處於一個霍布斯(Hobbes)所說之自然狀態(State of Nature)中，即使只有幾個害群之馬，倘若大多數業主沒有足夠意志力和手段加以制止，也釀成公地悲劇(Common Pool Tragedy)[註 4]，據過往經驗，最終唯有至災難出現，政府才出手管制，而管制亦不過針對個別問題，頭痛醫頭，腳痛醫腳，無法全盤根治。

大廈生態可說是社會縮影，從大廈管理之難，可見社會管治之難，戰後初期，意識形態之爭劇烈，西方國家資本壟斷一如現在，不少年青人以為社會主義是救治社會之獨步單方，兩大陣營各自將社會主義理念付諸實行，一方採用福利國家模式(welfare state)，另一方採用計劃經濟模式(planned economy)，結果都不盡人意，美國及英國在八十年代由列根總統及戴卓爾夫人在大西洋兩岸同時作出削減工人福利作之措施，大部份歐陸國家則堅持至今，但財政危機揮之不去，另一陣營亦發覺中央計劃經濟此路不通，遂引入市場經濟。

牟宗三先生當年早有預見，曾說「三十歲前不信社會主義是没出息，三十歲後仍信社會主義是没見識」，時移世易，人人相信民主自由便能解決一切社會問題，但只要多參與公職，簡單如大廈管理，便知道自己原來見識不足，信念來個 180 度轉變，從一個極端走進另一個極端。借用牟先生說話，現在大可說「三十歲前不信民主是没出息，三十歲後仍信民主是没見識」。老樸並不反對民主自由，只是民主跟平等自由一樣是目的而非手段，西方國家累積一定財富後依據社會主義理念搞了半世紀之福利國家，錢花得七七八八後（對超前消費向未來舉債之國家是說少了很多），巧婦難為無米炊，現時已無以為繼。太側重分配(distribution)便損害生產力(productivity)，除了上帝，誰也沒法在不按多勞多得原則提供更多獎勵情況下提高生產效率。民主亦然，參與者素質是關鍵，自私自利者多於某一比率便令制度難以運作；但誰也沒資格否定他人參與之資格，唯有因緣際會，幸運地出現一群志同道合而有能力之人士振臂一呼，移風易俗，贏得多數人之信服和團結，才能在所謂民主框架下著手解決社會問題，那是柏拉圖(Plato)寧取聖王(Philosopher King)而不信民主(democracy)緣故。

現時之大廈管理，未至事態嚴重，業主普遍冷漠，熱心不足。生活迫人，無暇參與是原因之一，責任重大是其二，支援不足是其三，最後是容易招惹是非。以致有能力之業主卻步，業主委員會或法團沒有足夠能力監管管理公司運作，至出現狀況後，才匆匆追究責任和意圖補救，卻又吵吵嚷嚷，無法作出具建設性之解決方案。除歸疚地產霸權，一眾業主本身豈無責任。

一位小型屋苑法團主席，原來不大懂工程維修，但對管理公司交來之防水工程報價有疑問，自行再找承辦商按同一規格報價，發現竟然較原來最低價三份之一略高一點便可；說明只要多做點研究，常識(common sense)已很管用，這位主席謙稱自己邊做邊學，精打細算，在其監管下，幾年下來，累積盈餘足可免除半年管理費。類似情況並不罕見，成功法團，都有一個相當團結合作之團隊，各有專長，互補不足，互相支持，在實務工作上下點工夫，不單能免除浪費，更可能找出不當交易，防止被騙之外，還能夠攆請走不稱職之管理公司提供必要之客觀證據，發展商欽點之管理公司被攆走後，通常都出現扭虧為盈之情況，業主們之選票，不過是對他們能力及表現之肯定和支持，錦上添花，卻不能代替他們作明智決定。

在泛政治文化影响下，不少人都患上政治幼稚病，滿腦子是民主和程序公義(procedure justice)等空洞概念，相信體制及程序正確便自然達致公義，出現不如理想之結果便假定是體制和程序出

錯，其實很多時是持份者未做好準備工夫，有心人拿不出具體實際之建議，理據和證據，有能力者沒有勇氣和決心承擔責任，旁觀者沒有好好運用自己之選擇權，大家只管挑剔別人能力和過錯，加上一些自私自利之尋租者，縱然體制程序完全正確，亦無法得出理想結果，見諸大廈管理，經合法合理程序選出之業委會或法團管委會，可以是精明能幹，同道相益，同心共濟之好鄰居，也可以是一群各懷鬼胎，成事不足，敗事有餘之污合之眾。是福還是禍，是共業還是共孽，其實是三分天意七分人謀。

5. 禁制法團成立之行為是挑戰法治精神

話說回來，政府雖不能強制業主成立法團及參與義務管理工作，但總不能讓有心參與之業主飽受到無理攻擊和迫害，所以短期而言，由政府表態，協助有心成立法團之業主籌組法團，提供相關知識，最重要是採取有效措施禁止任何人公然濫用法律，以非法集會，非法宣傳，惡意誹謗等罪名惡意制止業主籌組法團，損害業主合情合理合法之權利，以法律之名挑戰法治精神，破壞法律維護公義之功能。這類務實工作，最低限度能紓緩小業主之怨氣，營造一個較友善之環境予業主立案法團，鼓勵更多有心有能力之業主加入。長遠而言，必須理順土地樓宇供求，平衡地產商對普羅大眾之不對稱之權力，空洞點來說，是促進社會和諧，提升民眾對法治之信心，說得明白一點，是霸權必然誘發不公義之行為，管理公司權力過大，導致部份管理人員肆無忌憚，跨過法律界線，欺上瞞下，埋下日後被揭發之危機，輕則喪失管理權及聲譽，重則肇事員工啣嗙入獄。受害小業主憤憤不平，激起仇富情緒及民粹主義，輾轉成政治議題，霸權與民粹，其實一體雙生。卻沒有高唱法治為核心價值之有識之士出來捍衛法治之公義精神，任由法律成為不公義行為之幫兇

中國歷史源遠流長，盡是那些擁權時不知自律而落得悲慘下場之人物，表面上西方利用權力制衡 (check and balance) 抑制強權，實際上，世上只有動態平衡 (dynamic balance) 而並無靜態平衡 (static balance)，任何時候任何社會總有強凌弱，眾暴寡之不公義存在，依賴外力規範猶如鼓勵眾人在未有制衡力量時竭澤而漁，強調法治為核心精神被詮釋為「合法貪婪就是好」便是明證。

克己 (self-restraint) 並非中華文化獨有，只是那些拿西方文化來自高身價之人士，如果不是半吊子之假專家，就是存心隱瞞宗教對西方人道德價值之重要性；天主教，基督教或猶太教對人性規範嚴苛之處猶甚於國人傳統之儒釋道三家之教化，對公義之執著結合宗教捨身取義之情操，更是公民抗命之精神基礎，遠比東方人之理性非暴力抗爭激烈，法治不過是體現政府意志之工具。如果立法、執法或司法任何一環節為小數利益團體把持而向某方傾斜，便成不公義行為之幫兇，對不少小業主而言，法治原來總是不在他們和公義之一邊。

- 完 -

1. 中空結構力學《Hollow Structure Mechanics》：

http://212.150.245.105/shared/eBooks/Hollow_Sections_2nd_Edt.pdf ,
<http://www.pebblepad.co.uk/personal/download.aspx?oid=124449&userid=0&action=view>
<http://repositorium.sdum.uminho.pt/bitstream/1822/9144/1/Mohamad1.pdf>
http://www.ijera.com/papers/Vol2_issue6/BF26382385.pdf
[http://www.iosrjen.org/Papers/vol2_issue10%20\(part-1\)/B021010508.pdf](http://www.iosrjen.org/Papers/vol2_issue10%20(part-1)/B021010508.pdf)

2. 建造發展商之責任期：

UK

<http://www.out-law.com/en/topics/projects--construction/construction-claims/limitation-periods-under-english-law/>
<http://www.out-law.com/en/topics/projects--construction/construction-claims/defective-work-in-construction-projects/>
<http://www.building.co.uk/news/finance/defects-myths-exploded/1618.article>
http://www.whitecase.com/files/Publication/2421d0b6-e5ba-405d-bf0d-ad3e5c3bfaaf/Presentation/PublicationAttachment/12fb5ac7-91c3-4d2d-8004-b257e2e33599/article_%20Liability_after_takeover.pdf
<http://www.out-law.com/en/topics/projects--construction/construction-claims/limitation-periods-under-english-law/>

Canada & USA

http://www.chba.ca/uploads/Urban_Council/Toolkits/LIA%20-%20Brief.pdf

Other Wester Countries

<http://www.lawreform.ie/fileupload/Reports/rDefectivePremises.htm>
<http://www.lrc.justice.wa.gov.au/files/P82-R.pdf>
<http://www.light.sa.gov.au/webdata/resources/files/Standards%20and%20Requirements%20for%20the%20Design,%20Construction%20and%20Development%20of%20Infrastructure%20Assets%20in%20LRC%20Rev%202.pdf>
<http://www.mondaq.com/australia/x/219302/Building+Construction/Defects+Liability+Period+an+Introduction>
<http://www.fenwickelliott.com/files/Liability%20for%20Defects%20in%20Construction%20Contracts.pdf>

3. Report on Description of Flats on Sale, Law Reform Commission, Hong Kong

<http://www.hkreform.gov.hk/en/docs/rflat-e.pdf>

4. 公地悲劇 Common Pool Tragedy

<http://www-personal.umich.edu/~rdeyoung/tragedy.html>

5. 牟宗三先生

<http://zh.wikipedia.org/zh-hk/%E7%89%9F%E5%AE%97%E4%B8%89>

<http://www.baik.com/wiki/%E7%89%9F%E5%AE%97%E4%B8%89>