



談圍標和維修謬論的關係

S. Wong
-20/3/2017

天價維修不盡因圍標

大廈維修的圍標問題接踵而來，雖然政黨傳謀發酵，懲治聲聞於天，但雷聲大，成效小，能繩之於法的事例絕無僅有，大多數的情況，吵過一輪後，小業主還是要支付天價維修，原因之一，便是因為樓宇確實失修，一般工程如喉管或油漆等價錢較劃一，價錢差異最大的項目是鋼筋水泥結構部份的維修，特別是混凝土爆裂剝落致鋼筋外露的破損(spalling)，教科書上分成四級或以上，最高和最低級別的維修成本相差可達數十倍，實際上也確實如此：

"The idea that reinforced concrete structures require little to no maintenance during their service life is greatly being dispelled. Corrosion is like a cancer and its damage is on an exponential scale. Once corrosion starts the only way to stop it is to go directly to the source (the reinforcing steel). Ignoring corrosion calculates into much more expensive repairs at a later stage. High quality repairs require an investigation into the cause of the deterioration, an appropriate repair procedure and execution by a qualified and competent repair contractor. Defects can be categorized into low, medium, and high priority. It is good practice to establish a repair program that addresses each level of deterioration and how to correct them over time. Areas that are classified as high priority should be addressed and repaired immediately. By the time visible corrosion damage is noticed, structural integrity is already compromised. A proper repair program is designed to attend to what is structurally obsolete and focus on preventing low priority items from becoming unsafe and costly."

Source: <http://truesdellcorp.com/index.php/services/articles/429-corrosion-protection-and-repair-of-reinforced-concrete>

Other Ref. :

<http://abe.co.za/portfolio/dura-spalling-repair-methodology/>

有操守的承辦商看到這些程度的破損，只能保證質素，但不敢將價錢顯著下調；沒操守的承辦商則是收最貴的價錢而只作最低標準的表面維修，監管人員不夠專業便輕易過關，不出幾年問題便又再陸續浮現，大錢是白花了，結構並未修復。

延誤維修的謬誤

香港地狹人稠，樓宇高且密，大廈失修，會破壞社區環境，威脅公眾安全，輕則引起訴訟，重則導致傷亡；一個典型例子是地院案例 DCCJ 5323/2007，辯方要苦主舉證才維修，可能電視電影看多了，什麼舉證責任在控方，疑點歸於被告那些順口溜說得流暢，延誤工程，即使非完全敗訴(因未能明確證明完全關連，詳見判詞)，後果是要承擔舉證費用及延誤帶來的實質損失，因小失大。滲漏如涉及來去水喉管確實難釐清責任，一般由最大可能的源頭處做起，做了不一定收效，但不做便是不合作和推卸，要承擔責任。另一個例子是工土瓜灣區一大廈的真實個案，法團管委會誤信可以拖延業戶有關外牆滲水的投訴不理而無須承擔後果，其實不涉喉管的外牆滲漏原因相對直接簡單，外牆破損的可能性差不多是絕對的，結果外牆混凝土剝落下墜，遭屋宇署引用 Cap123 B0 S26 發出危樓修葺令，法團的節儉慳家政策成功將一項幾萬元的小型工程(MW) ”升呢”(升級)成數十萬元的建造工程，要由 AP 接管及監工，也平白多出各式的檢測費用。據聞法團中仍有人未明白 S26 修葺令的嚴重性，想頑固地對修葺令置諸不理，不知後果可以判監，是無知無畏的偉大例子。

高樓之下，外牆任何物件鬆脫皆能致命，過往慘劇有以下幾宗：

1

1999 年 8 月通菜街小販被僭建簷篷下墜物砸斃，初審判法團無責任，上訴至終審後，2007 年基於法團對公共部份的管理維修有不可推卸的責任，法團同樣被判有過失而要承擔部份賠償 (HCPI 595/2002, FACV 4/2007)。

Ref. :

http://legalref.judiciary.gov.hk/lrs/common/ju/ju_frame.jsp?DIS=28996

http://legalref.judiciary.gov.hk/lrs/common/ju/ju_frame.jsp?DIS=54510

http://legalref.judiciary.gov.hk/lrs/common/ju/ju_frame.jsp?DIS=58906&currpage=T.

2

2000 年土瓜灣美景樓塌蓬，2010 年才審結，法官綜觀各方證供後裁定，僭建簷篷日久失修乃倒塌主因，但法團對公共部份有最大責任及最有資源維修簷篷，甚至將之拆除，故認為法團須對事件付負上較大部分的責任，要賠償其中的 65%金額 (HCPI1175-79/02)。

Ref:

<https://www.e123.hk/ElderlyPro/details/9624/71>

3

2004 年香港仔添喜大廈塌蓬事件，法庭基於同一公契下的所有業主對所在地段的物業有共同擁有權 (ownership in common)，根據 Cap344S8，法團亦承擔物業最終一份責

任，即所謂的 N+1 不可分割業權份數，後來法團破產，所有九十多戶業主便要共同承擔責任，按業權攤分賠償，政府為無力償付業戶暫時墊支但釘契，日後賣出後清償。

Ref:

<https://zh.m.wikipedia.org/zh-hk/%E6%B7%BB%E5%96%9C%E5%A4%A7%E5%BB%88>

委員阻延維修的責任可能不獲 S29 豁免

因為有這些案例，近來的發展，對付冥頑不靈的法團委員，苦主甚至任何一位業主可以以惡意損害法團及相關業主利益為由，褫奪其 S29A 的免責權利並要求賠償。旺角一屋苑的一位法團委員，在大會上面對業戶質詢時堅持己見，苦主代表律師以惡意教唆法團危害其他業主及公眾利益行為要向他即時提出民事起訴，迫得他當眾道歉賠罪。在改選時，業主當然也可以用投票權驅逐這類人出管委會，前提是業主有充份認識，沙田一屋苑有委員反對在三十年驗樓前做任何維修，結果被業主投票逐出管委會。

維修謬論的根源

失修原因，其中一個應是源於一些物管從業員別有用心散播出來的維修謬論，就是平時可以減少或不必要做經常性的維修，留待大維修時才一併解決，論者聲稱這樣能節省成本，對外牆損壞投訴，例如滲漏，是牆身結構出問題的典型表徵，則採用各式藉口推搪，要求舉證是常用方法，很多時，小型工程找測計師舉證，費用比維修更昂貴，根本沒有可行性，真的用了便得不償失，外行人信以為真，以為長週期的一次性維修能取代經常性維修，一些更不明白牆身滲漏和混凝土鋼筋損壞關係密切，實際是同一問題，如果一待十年八載，樓宇便千瘡百孔；香港天氣潮濕悶熱，風雨綿密，鋼筋接觸到空氣便迅速銹蝕膨脹，強度減弱，也會把週圍混凝土迫至破裂，損壞逐步擴散至其他部份結構，其實正正會將小問題化作大問題，增加維修困難，維修成本隨時間以幾何級數倍增，甚至對建築物做成永久性損害，無法修復，這類物管人員的背後企圖，不一而足，總之一次性的的大規模工程更難監管，容易上下其手，如合約有行政費的條款，收入亦更多，最終損害小業主權益則是必然，隨時是俗語所說的「賺粒糖，蝕間廠(層樓)」。看到那些訴說被圍標的屋苑，鏡頭所及，橫樑直柱和外牆都多是破損，鋼筋外露，絕非一朝一夕可以發生，監管者本身水平不足，又如何能推說全是他人責任。

空談誤事，不少人將英國人所謂的通才領導專才錯誤理解成常識取代專業知識，更而在實踐時變成無知外行當常識來指揮內行，用守財奴及不作為的方式管理大廈，透過壓縮維修支出，或推卸責任，迫使業戶自行修理，在中短期內似乎為法團省下不少金錢，沾沾自喜，然後便一次過在所謂的大維修中多倍清償，更嚴重是發生意外傷亡，損失並無上限。

經常性維修的效益，要通過實踐來驗證，我參與的一個商廈法團，十年來堅持採用經常維修的政策，用內部盈餘分階段進行了五千萬的工程，結構維修所佔不算多但有效，三十年驗樓時便挑不出結構性破損問題，無須向業戶籌措大筆資金；但遺憾是仍不免有些漏網之魚，花費最大的單一結構維修項目，是一處公眾部份的天花，因被一前業主修建的裝飾延伸部份覆蓋，做成勘探和維修的困難，差點釀成意外，也令維修成本大增。另一些被飾面長期覆蓋的部份，則在主動移除覆蓋物作勘察後，因為狀態極差，價錢也遠較一直有保養維修的部份高出多倍。其實還有更高規格的維修，便是預防性的補養維修(preventive maintenance)，成本較高，但建築物的生命週期卻最長。

正確教育，提高水平

要解決失修問題，第一是掃盲，政府部門(包括屋宇署和民政署)，專業公會，大專學院，兩級議會等，應合作向業主們灌輸正確知識，中和這類謬論。第二是將公契上或合約上經理人對大型工程項目收取額外行政費的硬性條款刪除，改為按需要聘用顧問或項目經理形式，免除物管經理人加大工程規模的誘因。第三當然是優化打擊圍標的手段，縱然複雜難行也要盡力而為，以求達至殺雞儆猴的效果。

大廈管理，屬居民自治範圍，應是推選才德兼備者擔任，但滿目所見，不是被發展商操縱，便是人才錯配，外行無知者充斥，好心做壞事的大有人在，再加上政治入侵，政客爭相建立樁腳，小業主要求半爿安居之所，仍是長路漫漫。

下文談合理維修開支佔比計算法。

- 完 -