



大廈管理費用攤分問題 Apportionment of Management Fee and Cost

免責聲明

以下為學術討論，涵蓋本港一般大廈現狀，並不針對單一屋苑或法團，深信持平客觀，並已真誠努力查證其中訊息之真偽，惟所有意見是一般意見，只供參考，不能視作專業意見或其替代品，大家應自行查證和判斷，如有疑問，須向專業人士查詢，作者對使用以下意見帶來之任何損失概不負任何責任

S Wong

多層大廈管理的財政收入和支出攤分，在不違反有關法例為前提下，基本上按公契規定計算，可是有關的爭議層出不窮，鬧上法庭成為案例的不少，前車可鑑者極多，仍有人堅持訴訟，敗訴的一方，特別是小業主，當初自然有其個人自信必勝的理由，否則那是跟自己的錢包過不去，不是精神有問題便一定是不可告人的原因。

一般來說，都是以第一種情況居多，後兩種非常人能理解，無法作理性分析，只能留待其他更適合的專業人士來討論。一個人自信正確且認定法律會倒向自己一方，信念當然來自個人對爭議事件和有關法律的理解，最終結果說明他的理解錯誤，這種認知和事實的落差源自幾個可能性：自信過度

常識和法律概念有差距

法律語言難明

涉及的事物太多，超越當事人的認知

獨行其是的後果

未討論攤分的原則前，不妨先看過於固執己見的後果，在上訴庭案例CACV45-2009 (好運中心業主立案法團訴楊渠)中，業主楊先生認為法團計算維修費用的方式不當，較他計算多出約9000元，拒絕繳交，案件纏鬥至上訴庭，楊先生敗訴，除了要交回差額，還製造了一宗訟費高達600萬多的官司，他要承擔其中的四百多萬，其中一位主審官(hon Cheung JA)在判詞中寫下一段這樣的「肺腑之言」：

51. I wish to express my concern that in many of the Lands Tribunal cases, proceedings are brought or resisted on disputes wherein the monetary value is extremely small, but the costs of the proceedings far exceed the value of the claim. The present case is a paradigm example. Quite apart from the fact that the claim is only \$9,000, the difference in value of the various methods of calculation is extremely small indeed. Very often an owner who has lost his case will eventually lose his property because the property is charged and disposed of by the successful party in order to satisfy the costs' order. Very often such property is the unsuccessful owner's only asset of substance. In my view solicitors advising owners in such disputes are duty bound to spell out clearly to them, before instituting or contesting the proceedings, the costs' implications and to give a realistic estimate of the likely costs to be incurred both in respect of the owner's own costs and the opponent's costs, together with a warning of the possible consequence of losing one's flat in the event of losing his case."

大意是訴訟雙方為了極少的爭議金額而對簿公堂，小業主一方敗訴後會可能輸掉自己整個物業，張官因而質疑律師在過程中是否有充份地向客戶說明訟費的含義。

其實這是雙輸的結果，好運中心的法團縱使贏了，也要承擔數以百萬的其餘訟費，但作為整個屋苑的法定管理組織，對不守規則的個別業主(delinquent owner)不可能放任不理，訴訟是最後手段，事前遊說及協商是否足夠，外人難以知道。

在另一宗案例HCA 2075/2009(Wing Hong Investment Co Ltd. v Fung Sok Han and Others)，涉事不關費用攤分，但同樣由固執己見不依常規引發，事緣法團和一大業主在使用公用地方上有爭議，法團主席和當時的管委會以非常手段(爆鎖)行駛「通行權利」(easement right)進入被一位業主圍封的地段為一些公用設施進行維修，由於並未依正常程序向法院先行申請，地段擁有權亦有爭議，案件最終判決是法團輸多贏少，在19/11/2015的最終判決中，法團要承擔90%的訟費，計算出來的數額達千萬，最為破天荒的裁決是法官對法團主席行為在過程中是否誠實(acting in good faith)的質疑，變相剝奪s29a賦予委員的保護，後來的管委會便據此裁決而入稟土審向前主席個人追討大廈訟費損失，案件仍在進行中(LDBM 1/2014)，不便評論。

這兩宗案例，說明無論是法團或業主，不按既有機制而固執己見，獨行其是，最終是令所有業主陷入全輸境地，自己則是最大的輸家。

大廈管理收支攤分計算方法的歷史背景

理論上法例對私人契約有凌駕性，但因為本地多層大廈普遍，很多大廈公契訂立日期遠先於經過大幅修改後的大廈管理條例，一刀切地廢去早期的公契無異做成大規模的財富轉移，唯有作兩手準備，除了在一些必要事項對公契進行修正，例如成立法團的程序及對公契執行人的限制等，有關計算管理成本的部份，在不違反法規一些大原則的前提下，保留以公契為準的設定；另一方面，地政署訂出公契指引(最新修訂版本為LACO CM No.64 Revised Guidelines for Deed of Mutual Covenant)，八十年代後期的大廈屋苑公契，原則上都要依循這個指引才能獲得批准，基本上排除了大部份以前的眾多爭議，特別是有關商住單位間有關管理收支的攤分問題。好運大廈的公契應是依循公契指引而訂立，不存在業主所質疑的問題。

大廈管理收支攤分計算方法的概念和原則

1. 共權租約 (Tenancy in Common):

本港土地最終業主是港府，拍賣土地的中譯有點誤導，土地只賣出有一定年期的使用權，發展商實際是向政府租借(lease)土地，所謂業權(ownership)是租賃權，大廈土地以整體批出，在這幅土地上的物業業主屬共同擁有，對土地的資本性權益(capitalization value)以擁有的不可分割業權份數計算(UDS, undivided share)，每單位的業權份數通常在公契最後部份的第一個列表中列出；有人便因此以為是計算權益和責任的唯一準則，其實並不正確。

2. 業權的細分和組合(Sub-division of Tenancy in Common):

共權的劃分也會按物業的性質和業權組合再細分，每個單位如超過一個業主，便屬共權擁有該單位，因為商住混合大廈不同部份的維修要求和費用不盡相同，投票上處於弱勢的部份業主往往對強勢部份業主作出的議決不滿，爭拗不斷，八十年代後期興建的大廈或屋苑，都將1. 住宅部份，2. 商業部份，3. 停車場部份清晰劃分，以免出現管理上收支分配的爭議；所有的住宅業主，商業單位業主，車場業主在大部份日常管理事務上是當成三個整體，一些二者皆共同享用的設施會獨立列出成第4部份。更複雜一點的大廈會把部份物業分割開並訂立附屬公契(sub-DMC)，在大廈總公契(Master DMC)的定義部份會列明如何劃分，通常在批地條款(Conditions of Grant)之後。

3. 物業價值和管理收支

業權份數(UDS)只反映土地權益，物業價值還包括上蓋的價值，通常由市場決定，所以市值和業權份數沒有固定比值，例如東南方和高層的住宅價值便較高，**管理費的計算不能和物業市值掛鉤，而是以日常管理所引致的成本而計算出來，因此出現了第二個列表**，和業權份數並無必然關係；再由於住宅、商業單位和車場的性質不同，管理工作和設施不同令管理成本有異，所以計算的方法不一樣，**如果空調的設置不是全部商戶都一致，更會出現第三個列表顯示空調費用**。八十年代後的公契，基本上明細清楚，應合併計算的和應分開計算的有清晰列明，否則佔大多數業權份數的那部份業主可能會侵害少數業權份數的業主，出現爭拗。

4. 經常性維修(maintenance)、重大維修(major repairing)、器材更換(replacement)和美化裝修(beautification / renovation)的區分：

這四個是物業維護的觀念，非建造業的人士，甚至包括一般的律師，未必能將這四種活動的性質分清，有關建造、維護及管理人力成本的關係，有一個著名的"Evan's Ratio"，原本是：

建造成本：維修：管理人力成本 = 1:5:200，

實質數據因建築物的性質和用途而有差異，但可看出使用時產生的成本遠高於建造成本，成為更多人覬覦的大生意，也容易令業主爭拗。

4.1 經常性維修：

日常使用及一般自然老化引致的損壞，這類維修和使用的頻率及方式掛鉤，較新的大廈，理論上已反映在公契管理費的列表中(即一般的表2(管理費)和表3(空調費))，各項目的分攤亦依定義界定，例如商業單位部份的外牆和住宅部份結構明顯不同，維修成本各異，不能混為一起計算。電梯、升降機和冷氣亦是，但水電供應則屬全體公用，如公契沒有設定才依法例Cap 344中的s22計算。

4.2 重大維修：

很多人將三十年驗樓(Mandatory Building Inspection)理解成三十年一次大維修(Mandatory Major Repairing)，這是極大的誤解，極大可能是一些不良物管公司、工程顧問及工程承辦商故意散佈的不當消息，**第一令經常性維修荒廢，大廈損壞程度加劇，累積損壞引致更大的維修費用，第二令驗樓時找出更多要修復問題，程序上更複雜並涉及更多專業人士，費用更高，第三是結構性損壞較難依公契劃分為不同業主的責任，唯有依業權份數攤分，加大工程規模和複雜程度，業主間也因費用難以計算攤分比例而產生矛盾，令有關人等更易上下其手。其實，如果經常性維修做得妥當，驗樓理應輕易過關，重大維修並無必要。**

4.3 器材更換：

器材更換對容易老化機械是必要的措施，在八十年代後期的公契中的定義亦條陳清楚。除非斷章取義，否則不應有爭拗，例如住宅用升降機是住宅部份的公共設施，商業單位業主無須負責，反之商場升降機和電梯便屬商業單位業主共同擁有和負責。

4.4 美化裝修：

無論是經常性維修、重大維修，器材更換都是必要的工程，但美化裝修則是豐儉由人。不良物管公司、工程顧問及工程承辦商每每也在這方面設局，將裝修工程混入必要的維修規換工程中，統稱為重大維修，由於建材平貴可以相差甚遠，一般人根本無法分辨，累積損壞嚴重的大廈，欠缺維護，原有裝修已嚴重破舊，裝修美化工程也會由非必要變成必要，更由於商住及車場的裝修材料不同，如何攤分也成問題，公契及法例難以公平界定，引起糾紛的機會大增，法庭判例，也沒有一個簡單一致的準則。只能依靠有經驗及知識的委員或業主在策劃時盡量分割。

具香港特色的大廈維修

圍標未必是香港獨有，但大廈的維修模式可能是本地獨有，壓縮經常性維修開支等待三十年驗樓才維修的觀念對物管先進的西方國家來說簡直是匪夷所思。更離奇戲劇化的，就是傳聞物管工程界的不良份子，甚至神通廣大至派出內應混入法團內或收買了其中的部份成員，令管理模式配合他們的步署。現在社會日趨複雜，人鬼難分，真假難知，或許真有其事，也可能只是有些人以誤解為正解；無良物管為省錢做數，將樓宇破損累積，加大「大維修」的規模，以牛奶水(防水塗料一種)來處理混凝土破損(spalling)引致的外牆滲漏，令鋼筋受損，有業主竟當作是標準維修方法，廣為推介，不知道省下的錢遠遠不夠將來的修復成本。如果小業主不長知識不思考不懂分辨，人云亦云，百份百站出來投票又有何用？

爭拗何來？

早期公契確是比較含糊，出現收支攤分爭拗時很難判斷誰對誰錯，業主或法團皆有輸贏。但正如前述，八十年代後期的公契已更為清晰，仍出現這類訴訟，例如好運中心那場官司，個人性格和認知應是主要原因。

簡單的公契也動輒有數十頁，用英文的法律語言寫成，掌握文字外，思維上要點線面兼顧。一些人根本不加閱讀而只憑常識直覺便提出挑戰，敗訴是必然的。一些只抓住個點子便大做文章，不看上文下理，欠缺線性思維。一些就是看懂公契的邏輯，也要看其他案例和掌握實際環境，將線性思維擴展至全面思維才靠譜；例如公契內說獨享公用部份的業主負維修責任，有些人由此便倉卒認為外牆滲水應由該業主自行維修，完全沒有想到法團對外牆保留很多的使用權利，也有這樣的必要。又或以為公用部份屬全體擁有，便輕率以為要全體共同負責，沒有看清再細分(sub-division)的含義。

如何避免爭拗和濫訟

民政署的免費法律諮詢計劃 對這種情況是否有幫助不敢？，官網介紹如下：

「免費法律諮詢計劃為實際面對法律問題的市民提供初步的法律意見及指導。此項計劃的目的是使實際面對法律難題的市民取得初步及正確的法律意見，以便處理他們之難題。此項服務計劃完全免費。惟本計劃不會跟進或委派律師代表處理所接見的個案……」

總括而言：

此項服務只提供初步的法律意見。

由於各人理解能力不同，意見只供當事人作行動參考，對第三者無效，當事人不能引述其主觀理解的意見當作專家意見。

該服務不會為當事人提供代表出席有關會議或交涉，也不包書面意見，不具法律約束力。

該服務對像不包括法團，主席也只能以個人身份諮詢，而且同一公契下的大廈或屋苑只能有一人享用這服務，當事人希望引述作為對法團的專業法律意見根本不可能。

除了民政署，區議員，立法會議員也提供類似服務，**奈何遇著固執、好戰、認知不足仍過度自信，並且慣於選擇性接收意見的人士，這些公職人士的服務作用不大，唯有好運中心訴楊先生的案例和張法官的判詞是一劑非常好的藥方。**

<完>