

舊廈大業主被揭 拖欠20年管理費

法團物管被指不作為 民政署調解不果



調查報道

本港早年大廈公契未有規範，令小業主權益未獲保障，出現不少物業管理爭拗糾紛。長沙灣有57年樓齡的住宅東蘭閣，爆出持一半大廈業權的大業主涉拖欠20年管理費的奇聞，有小業主指涉款約753萬元（連罰息），該廈業主立案法團及物業管理公司被指不作為，令管理費、大廈維修以至公用設備集資等屢屢出現爭拗，小業主權益未獲保障。另有其他舊廈亦因商舖大業主的決定，窒礙政府試行「聯廈聯管」計劃。

香港房屋經理會會長游錦輝指出，建築物管理條例訂明，業主有責任交管理費，若管理公司不去追欠款，小業主可向法庭或審裁處申訴判決，在有理有據下，一般而言，欠交管理費業主會敗訴。

民政事務總署回覆曾於2019年介入調解東蘭閣商舖大業主繳交管理費爭議，最終調解未能成功，民政處已聯絡物業管理公司再次邀請相關人士提供適切協助。

大公報記者 施文達（文、圖） 李斯達（資料）

「小巴大王」家族公司持五成業權

爆出大業主拖欠管理費風波的東蘭閣樓齡57年，共288戶。該廈地下、一及二樓全層為商業用途，佔該廈五成業權，業主為「富林財務有限公司」。富林財務是有「小巴大王」之稱的馬亞木的家族公司，董事為馬亞木的三名兒子及三名姓郭人士。

一眾住宅業主表示，早期業主立案法團的運作不透明，沒有公開財務報表或召開業主立案法團大會，直至2015年爆出時任大廈的物業管理公司「承諾物業管理有限公司」辭職，他們才驚覺大廈的單一業主富林財務在當時已拖欠累積近200萬元管理費。

一名陳姓的業主提供「承諾物業管理」於19年前，即2006年發出的律師信，向欠交管理費的大業主富林財務訂契，註明富林財務由購入時的2004年10月至2006年9月欠交36萬元管理費。雖然物業被釘契，但富林財務仍沒繳付管理費。

到了2015年5月，「承諾物業管理」辭職，並透過律師信指大廈多個業主持續沒有支付管理費，從公開附件列出未交管理費的清單中，富林財務在2015年4月30日前已累欠付190.5萬元。

住戶：曾被恐嚇須報警調停

「嘩！有無搞錯，大業主都不交管理費。」東蘭閣老業主黃太指「承諾物業管理」辭職後，該廈陷入無人管理的狀態，升降機因保養期過期沒有續期，曾一度停用；而大業主馬家派的代表卻就大廈公契的管理費定義，與一眾住戶業主各執一詞互相對罵，有小業主憶述被人出言恐嚇「見一個打一個」等，最後要報警調停。

直至富林財務2018年改派另一名有物業管理經驗的蔡明輝作為富林代表，並成為東蘭閣業主立案法團主席，一眾住戶小業主與大業主的衝突稍為緩和；但是，富林財務依然沒有繳交管理費。

記者到東蘭閣大堂了解，發現張貼的2025年東蘭閣管理費明細表內，沒有提及地下、一樓和二樓。

法團主席：老闆想交由法官判決

東蘭閣業主陳先生提供一張2016年6月9日業主立案法團公告增加管理費40%的通告，指出根據前物管「承諾物業管理」2015年發出律師信顯示，地下、一、二樓的每月管理費15000元，2016年後增加四成至每月21000元計算。東蘭閣小業主們計算，馬亞木家族公司的富林財務合共拖欠約500萬元管理費：「若再加入地契列

明欠交管理費的1%罰息，累計未交20年管理費共約7,539,573元。」

東蘭閣業主立案法團主席兼馬亞木家族及富林財務代表蔡明輝，持有物業管理牌照，他坦言在香港沒有不用交管理費的道理，但強調富林財務除了馬家，亦有郭家持股及出任董事，馬、郭兩家不是一致認同交管理費，遂決定由他找民政事務處調解，曾有建議富林繳交一筆未繳的管理費後，每月再按時交管理費，但調停中止：「老闆覺得由法庭處理，所以我們正等待東蘭閣醫生不來告我們，到今天為止我老闆馬生不是不交管理費，只想由法官判決我們要繳交多少管理費，這樣便沒有爭拗。」

至於小業主計算富林財務多年來未交的管理費連罰息約753萬元，蔡明輝表示不同意，認為一切需由法庭判決。

民政事務總署回覆《大公報》，有關東蘭閣業主就管理費的爭議，涉及東蘭閣法團與商舖業主對於公契的詮釋有分歧。法團認為公契列明要求所有業主需要繳交管理費，但商舖業主則認為公契沒有要求他們需要繳交管理費。雙方於2019年起參與民政總署推行的「解決大廈管理爭議服務」，但最終未能調解成功，該次調解於2023年11月終結。

民政處於今年3月及4月再次收到東蘭閣業主就商舖業主不需繳付管理費的查詢。民政處已聯絡東蘭閣的物業管理公司，得悉法團現正和商舖大業主磋商有關事宜，並會再次邀請相關人士會面，向他們介紹民政總署提供的法律專業支援和調解服務，希望可以促成雙方達成共識。民政處會繼續密切留意東蘭閣的大廈管理情況，並會提供適切的協助。



▲記者發現，東蘭閣管理費繳交表當中，並沒有地下、一及二樓的商戶紀錄。

大業主尚反對 「聯廈聯管」寸步難行

民政及青年事務局計劃於今年上半年，在油尖旺、深水埗、九龍城及荃灣共17個小區推行一年「聯廈聯管」試驗計劃，卻可能因商舖大業主反對而難以順利推行。



「聯廈聯管」的九龍城龍華樓，業主立案法團主席朱先生直言「大業主不贊成做「聯廈聯管」，我們細戶是無所謂的，大業主反對是他要夾大份錢，是我們的十倍」，朱先生以大廈維修舉例，在市建局協助估算下，大廈維修費需要二百多萬元，地下兩店業主業權比例超過一半，兩大戶便須出資一半約百萬元維修。

朱先生表示龍華樓只有20伙，「聯廈聯管」聘用的物業管理公司，一星期巡樓一次，他認為作用不大，他指大廈現時已聘請物管顧問，可提供改善意見，故毋須再聯廈聯管。朱繼續指「聯廈聯管」計劃下，每住戶每月須繳付管理費一百五十元，但現時每戶只須繳交一年千餘元存入大廈基金，用於交付公用地方電費或維修等，攤分每月每戶只是數十元支出。「大廈樓梯、洗地掃地等由我這位法團主席去做，這麼多年都是我做清潔。其實我們做細戶，都是睇大戶，大戶反對，我們都無權贊成」。



▲龍華樓因大業主反對而未能參加「聯廈聯管」試驗計劃。

早在去年香港房屋經理學會與市建局在九龍城預先試行「聯廈聯管先導計劃」項目，將幾幢單幢式的大廈聘用同一間管理公司，達到規模經濟效益，節省人手成本，令每戶可降低管理費至約百多元一戶；同時亦資助例如安裝門禁系統、開路電視，但最終只有兩幢大廈參與計劃。

香港房屋經理學會會長游錦輝（小圖）承認遇到不少困難，「聯廈聯管」要經該廈業主立案法團同意，例如其中一幢大廈居民想參與「聯廈聯管」，但因持大業權份數的商舖業主反對而退出。

不願夾大份錢進行維修

當中因未能獲半數業權贊成參與



▲長沙灣有57年樓齡的東蘭閣，爆出一半大廈業權的大業主涉拖欠20年管理費的奇聞，令小業主權益未獲保障。

▲東蘭閣大業主被指長期欠交管理費，連同罰息，欠款或已超過750萬元。圖為物管的資料顯示，欠交管理費須罰息1%。

Eastland Towers - Outstanding management fee schedule - 30/4/2015

| Floor | Unit | Mgt.Fee | Outstanding | 4/98 - 12/13 | 1-12/14 |
|---------|------|-----------|--------------|--------------|------------|
| G/F-2/F | | 15,000.00 | 1,905,000.00 | 1,665,000.00 | 180,000.00 |
| B1k A | 3A | 634.00 | | | |
| B1k A | 3B | 472.00 | 1,888.00 | | |
| B1k A | 3C | 458.00 | | | |

▲根據前物業管理公司紀錄，指大業主2015年時已拖欠管理費等費用超過190萬元。

縱使小業主勝訴 申索路仍漫長

有理難申

商舖業主佔大業權份數而不繳交管理費等現象並非冰山一角，與東蘭閣情況一樣，長沙灣順寧道日輝大廈的地下、一樓、二樓及三樓部分屬於商業部分，由單一業主日昇製造廠持有，業權份數佔該廈一半，達52%，而該廈法團沒有按照大廈公契，向大業主徵收管理費。

一名住宅小業主向土地審裁處申請，向業主立案法團及物業管理公司訴訟，結果去年12月20日土地審裁處頒令該小業主勝訴，法團須從2024年4月1日起每年按該公契規定，向商業業主徵收管理費；但小業主要求追收大業主欠交的二百多萬元管理費卻敗訴。

根據土地審裁處2024年12月20日頒下的判案書，顯示日輝大廈法團一直提供的都只是「不完整的預算及財務報表」，從來沒有要求商業業主（大業主）提供其開支數據，致使該法團的預算及財務報表缺漏，只包含了該法團支付的住宅

部分的公用開支和一般開支的總和，沒有提供該屋苑的一般開支全貌。

難尋完整財務報表

因此，審裁處裁定申請人（小業主）未能證明該法團需要向商業業主徵收該聲稱未徵收款額的指控，申請人的「追款」請求被審裁處撤銷。

東蘭閣小業主陳先生以此剛審結的案例表示，他們小業主擔心即使向法院訴訟，贏了法團，卻因沒有足夠及完整的大廈財務資料，最終未能追討大業主從未繳交約七百萬元管理費！「我們就是怕這漏洞，贏法團唔難，但要追返大業主無交的管理費難，法團多年來無公開完整的財務報表，以日輝大廈為例，該名小業主好勇，單人匹馬去打官司，贏一半輸一半，她向土地審裁處提出要求頒令，追返大業主欠交二百多萬元的管理費，就因資料不足計錯數，被法庭撤銷追數請求」。

修訂《物管條例》小業主更有保障

專家之言

香港房屋經理學會會長游錦輝指出建築物管理條例訂明業主有權利，例如公用地方使用權，有責任要繳交管理費，或大廈公用設施等所有業主有共同責任，即使業主立案法團有大業主或大業主代表，各自物業份數不清楚不會利益重疊，業主一定有責任交管理費，若管理公司不去追欠款，雙方都有責任；而小業主可做，向法院或審裁處申

訴判決，在有理有據下，一般而言，欠交管理費業主會敗訴。

游錦輝認為建築物管理條例是可以再修訂，以保障大廈業主權益。例如根據公契，過往以業權份數出席業主大會，大業主持有過半數業權份數，便每每因大業主缺席而導致無法召開會議，其後建築物管理條例經修訂後，以人頭計算，只要有足夠10%業主出席，而不是以業權份數為根據，小業主便有足夠數目能夠召開會議。

7月13日正式實施新修訂條例，例如在重大採購項目，以前業主可以授權投票，經條例修訂後，需要有5%實體業主出席，以杜絕虛假授權投票或持大量授權票等壟斷問題。修例後，該廈沒有保存有關建築物管理的文件，會訂為刑事罪行，以加強阻嚇作用。

另外，業主大會出席率不是根據大廈公契的業權份數，而是按住戶伙數，游錦輝指即使一名大業主持有50%業權，亦不符合修例後的一成比例開會要求，例如該大廈有50伙人，法定人數需要5人來開會，即大業主有70%業權份數只代表1人，要多4名業主才能召開會議：「不是大業主開會便可召開會議，並可對任何議案作出關鍵性決定，這樣對小業主更公平及有發言權」。

早期大廈公契由發展商自訂

話你知

大廈公契的概念始於1955年，是一份具法律效力的文件，對所有在土地註冊處註冊的業主均有約束力。公契記載樓宇所處土地的地段編號、物業用途、各業主的業權份數和管理費分攤方法、清楚列明業主、租客、租客及物業管理公司，就樓宇內公用地方及設施等的監管、行政、維修保養及管理方面的權利、權益及責任。

及公眾地方的使用特權等，每每成為大廈管理的矛盾，造成糾紛。

1987年年底，地政總署發出大廈公契指引，列出標準條款，發展商須依照公契指引草擬條文。其後政府於1999年及2006年修訂公契指引，進一步完善機制，避免在草擬公契時出現不公平的條款。

管理支出是依照公契中的管理比例分攤；如無列明，則須以業權分攤。如公契中「維修」的定義若已包括裝修、翻新、保養、設施更換等，日後維修集資按管理比例處理便成，反之便要用業權來計算，金額總數可能有很大差距，亦可能成為很多訴訟的爭拗之處。