

查封律師行凍廿億 苦主買樓恐變破產

稱遭律師會變相逼死 銀行落井下石 政府不該袖手旁觀

被稱為香港二手樓法律服務市場「一哥」的黃馮律師樓，因違反《律師賬目規則》，其一名前文員疑不誠實挪用客戶款項，上月24日被律師會接管，該行須即時結束營業，所有資金遭凍結，包括客戶買賣物業時的訂金、首期、印花稅和銀行按揭等。受影響客戶遂成立苦主大聯盟，保守估計，受影響市民蒙受逾20億元的經濟損失。

香港文匯報記者追訪了部分苦主，細訴畢生積蓄凍結，陷於經濟拮据窘局的苦況。他們的經歷更凸顯本港目前對律師樓監管不足，律師樓職員輕易能動用客戶資金，倘若「爆煲」，銀行落井下石，繼續向苦主追供款，政府部門袖手旁觀，使苦主淪為「人球」，慘遭不同持份者踢來踢去。有苦主哭訴走投無路，「真係隨時破產！」

● 香港文匯報專題組

個案一



苦主Wendy

香港文匯報記者攝

保險不包「不誠信」 400萬積蓄凍過水

40歲的家庭主婦Wendy，由於沒有收入證明，不合資格申請按揭，所以只能一炮過付現金才能圓「置業夢」。早前，她看中一個價值400萬元的住宅單位，繳付40萬元訂金後，於上月23日的成交日將360萬元尾數交予黃馮律師樓，再轉交賣方。詎料成交日過後5天，突然收到地產代理的來電說：「你張票彈咗出來，賣方收唔到錢。」她才知道律師會上月24日接管及凍結黃馮的資金。律師會一再向她強調，黃馮已買專業保險可獲賠償，但保險業人士指出，律師樓「不誠信」行為引致事故，不獲賠償。

黃馮犯錯 要客戶承擔風險

Wendy無全職工作，多年來除照顧家庭外，還四處做兼職儲錢買樓，因為無入息證明，難以申請銀行按揭，早前她將20年省吃儉用積攢下來的400萬元，悉數用來置業，卻換來無妄之災。她向香港文匯報記者哭訴：「這完全是一個Unhappy New Year，實在太不公平，黃馮的錯需要我們客戶來承擔風險，好似被擺上砧任人宰割咁。」

幾經輾轉在親友介紹下，她另聘新律師接手，而放在眼前只有兩條路，一是撻訂，損失40萬元的訂金，還要支付買賣雙方地產代理共8萬元的佣金；二是重新籌集360萬元尾數，爭取完成交易。Wendy選擇後者，「雖然現在賣方表示給時間我籌錢，但對方隨時都有權撻訂。」

Wendy必須爭取時間將所有的投資，包括股票、定期等全部套現，目前只籌到約230萬元，還有100多萬元的差額。「就算籌到360萬元，我都變作一貧如洗，困住未來嘅學費點算都唔知！」

● Wendy一口氣將360萬元交予黃馮，待轉交賣家。受訪者供圖

律師引致第三者損失難獲賠

專家之言

律師會一再向Wendy及其他苦主表示，黃馮已買專業保險可獲賠償。但國際專業保險諮詢協會會長羅少雄表示，所有律師樓購買的專業責任保險，只包律師疏忽造成的第三者損失，但律師會指今次事件是「黃馮文員挪用公款」造成，如屬實，該份保單未必包括在內。他又表示，即使是律師引致第三者損失，也難獲保險賠償，「因為不誠信等刑事罪行是不在保單範圍內的。」

本身是律師的立法會議員謝偉俊也表示，專業責任保險不會賠償因為「不誠實」行為引致事故，黃馮苦主能否全數討回血汗錢也「好難講」。

個案二



陳小姐

香港文匯報記者攝

轉按兩頭債 預債增一倍

「呢條數點解要我預？」前銀行職員陳小姐(化名)轉按中途，聘用的黃馮律師樓被勒令停業，兩邊銀行也向她追供款，按揭貸款一夜間由400萬元變成800萬元，「真係隨時破產！」

陳小姐本身是A銀行的職員，早年以員工身份申請400萬元貸款買樓，今年離職後無法享有低息貸款，遂決定轉按至B銀行。早前，B銀行批准其申請，並將約400萬元貸款交予黃馮，準備轉交貸款到A銀行贖樓期間，黃馮突然被勒令停業，貸款及樓契都被凍結，陳小姐欲哭無淚：「B銀行借咗錢出嚟，A銀行又未收到，所以我兩頭欠債，兩邊都要供錢。」

凍結黃馮資金 逼苦主走絕路

陳小姐直言，律師會聲稱凍結黃馮資金是保護苦主財產，「實際上係逼我哋走投無路，我喊咗成個禮拜，眼淚都乾晒！」在事件發生後，欠缺專業法律知識的她完全不知所措。

雖然，陳小姐最後另聘了新律師樓接手，但律師樓只建議她向黃馮訴訟，她坦言實質幫助有限，「我真係好無辜，究竟要告邊個？其實我明白，我與兩間銀行都係苦主，但係佢哋係銀行，我係小市民，成副身家都係咁度。」

目前，陳小姐透過新聘的律師樓向B銀行求情，可否暫時不用她供款，然而目前並未收到任何回覆。A銀行方面，陳小姐由於不再是該行職員，貸款利息被提高，「真係無論加我咁多息。」

已為事件奔波到近乎麻木的陳小姐直言對律師會完全失去信心，「佢哋(律師會)根本保障唔到乜嘢，我只希望政府可以介入，畀返我哋信心。」

銀行應體諒苦主酌情處理

專家之言

本身是執業律師的民建聯立法會議員張國鈞對轉按苦主的遭遇表示同情，他指出一間大型律師樓違規被接管，影響的苦主不計其數，被凍結的資金不少都是銀行按揭，「相關銀行可以體諒苦主的遭遇，酌情處理。」他舉例，銀行在這種情況下，可以延遲收回按揭或降低利息，讓苦主有機會喘息。

謝偉俊認同，當一間律師樓被勒令停業，牽涉的專業領域不僅是法律界，還有金融業，銀行和社會各界不應袖手旁觀，銀行更不應落井下石，「如果銀行業主動企出來幫手協調與按揭等有關事項，就有機會幫到苦主。」



苦主Ben

香港文匯報記者攝

準父母置業夢碎 嘆制度「零保障」

為迎接小生命，從內地移居香港的Ben與已有30周身孕的太太原計劃買入已補地價的將軍澳公屋單位自住，原訂上月30日交樓，豈料受黃馮律師行事件影響，130多萬元首期被凍結，不單置業夢碎，還要承受經濟、身體和精神等多重打擊，太太險怪不住胎。他慨嘆，自己因為相信香港社會及法律制度才移居來港，沒料到香港房地產制度，對業主零保障。

Ben看中的住宅單位價值418萬元，早前已支付約30萬元訂金，上月19日向黃馮存入130多萬元作為首期，「我們買上車盤，首期是全家人好不容易湊齊的。」

知道黃馮被勒令停業當晚，兩夫妻徹夜難眠，Ben不時看到身懷六甲的太太從床上爬起來，若有所思地看着窗外，「我太太的胎本就不穩，我真的擔心她。」

本月30日是該宗買賣的成交日，兩夫婦不想撻訂損失30萬元訂金，且獲賣家通融延遲成交，遂努力再籌130多萬元的首期，連日來四處向親友借錢，其間承受極大的心理壓力。

Ben坦言，由內地移居香港是因為欣賞這裏的社會及法律制度，現在卻發現制度無法保障小市民。房地產本是香港經濟的重要部分，現逢疫情經濟下滑，若此等事得不到妥善處理，律師界以至房地產行業的聲譽也有重大損害。「遵紀守法的我要承擔如此無謂的個人財產風險，以後我將如何教育我們的下一代奉公守法？」

● Ben向黃馮存入130多萬元作為首期。受訪者供圖

律師會工作統籌要改進

專家之言

身為律師的民建聯立法會議員張國鈞直言，律師會對這次事件不夠重視。在黃馮事件中，律師會除了宣布接管外，近乎「無做到乜角色」。

他續說，律師會曾提供一份名單，着苦主另聘名單上的律師樓完成交易，但不少苦主反映這些律師樓不是「坐地起價」，就是拒絕接手案件，「點解律師會唔可以多進一步，至少提供真正願意接手的律師樓名單給苦主？」

除態度外，張國鈞還指，律師會善後制度及工作安排亦存在不合理，「不少苦主像乒乓球一樣被踢來踢去，A話搵B，B話搵C，苦主真係承受好大壓力。」律師會面對此類事件時，工作統籌有改進空間。



● 黃馮被勒令停業後，昨日仍有不少苦主上門了解。香港文匯報記者攝

「師爺」不受監管 專業操守存疑

黃馮律師樓是香港二手樓法律服務市場的「一哥」，每年承辦合約總值超過100億元。今次因為有前文員挪用公款被勒令停業，引起外界對律師樓監管的關注。事實上，2016年也曾發現同類事件，當年何伯華律師行亦因涉嫌違規被律師會介入接管，客戶資金被凍結，很多客戶至今仍未討回自己的款項，黃馮的苦主也可能步他們後塵。

本身是律師的民建聯立法會議員張國鈞指出，目前市面上部分律師樓由俗稱的「師爺」人員管理，他們不是專業人員，出事也毋須被「釘牌」，只要找一名或者少數律師加盟及掛名，便能開檔。律師樓的管理，甚至業

務操作都由「師爺」完成，律師只負責簽字。張國鈞指出，由於「師爺」本身不受律師會監管，專業操守存疑，最容易違規操作的，「市民應小心鑑別，找律師時盡量直接接觸律師。」他認為，律師會目前雖然對律師樓有監管，但仍需要加強抽查，「提早或及時發現問題，可以降低客戶風險。」

謝偉俊：政府須帶頭統籌補救

另一名律師、立法會議員謝偉俊稱，某些律師行每月接單數量超過1,000，如此大量的生意部分可能來自介紹人(一般是地產經紀)，雙方有回佣合作關係。

謝偉俊指，一方面這些律師樓面對大量的訂單，在人手不足的情況下就容易疏忽大意、或不嚴格遵守程序而違規，另一方面他們本身接受非法「回佣」，守法精神存疑。

謝偉俊認為，律師會除加強監管外，還應對違規操作予以嚴厲的懲罰，「要大大提升違規成本，才能警醒那些違規者。」

他們同時認為，特區政府不能逃避責任，一旦有律師樓出事，必須帶頭統籌補救工作，協調各政府部門如土地註冊處、金管局等，一齊幫助律師會解決事件，盡快凍凍資金，降低客戶風險。