

4.6 業主立案法團

4.6.1 業主立案法團的職能

業主立案法團是根據《建築物管理條例》而成立的一個獨立法定團體，獲法律賦予起訴的權力，但同時亦可以被起訴。法律上，業主立案法團代表所有業主管理樓宇的公用部份、保障業主的利益及承擔有關的責任。它亦獲授權委任及監察物業管理公司，或終止管理公司的服務合約。

4.6.2 成立業主立案法團的程序

土地註冊處處長，若認為業主立案法團已按《建築物管理條例》的第3、3A、4或40C及7(2)、7(3)條成立，便會因應當時實際情況發出註冊證書。

根據《建築物管理條例》第3條的規定，擁有不少於5%業權份數的業主可擔任為召集人，召開業主會議，以委任管理委員會。

會議通知應列出會議日期、時間、地點及議程(包括委任管理委員會事宜)，並須在舉行會議日期最少14天前發給所有業主。該通告亦須張貼在樓宇當眼的地方及刊登在本港一份報章上(該報章必須為民政事務局局长指定的其中一份本港報章)。有關認可報章的名單可向各區民政事務處及大廈管理資源中心索取。

若大廈公契有委任管理委員會的規定，則業主必須遵照公契辦理。

若沒有大廈公契或公契內並無委任管理委員會的規定，合計擁有不少於30%業權份數的業主可用決議方式通過委任管理委員會。但若按《建築物管理條例》第3條委任管理委員會遇到實際困難，可採用以下方法：

4.6 業主立案法團

- 根據第3A條的規定，擁有不少於20%業權份數的業主可向民政事務局局长申請由後者發出召開業主會議的命令。只要在會上出席投票的業主以多數票通過，便可委任管理委員會。
- 根據第4條，擁有不少於10%業權份數的業主可向土地審裁處申請由後者發出召開業主會議的命令。只要在會上出席投票的業主以多數票通過，便可委任管理委員會。

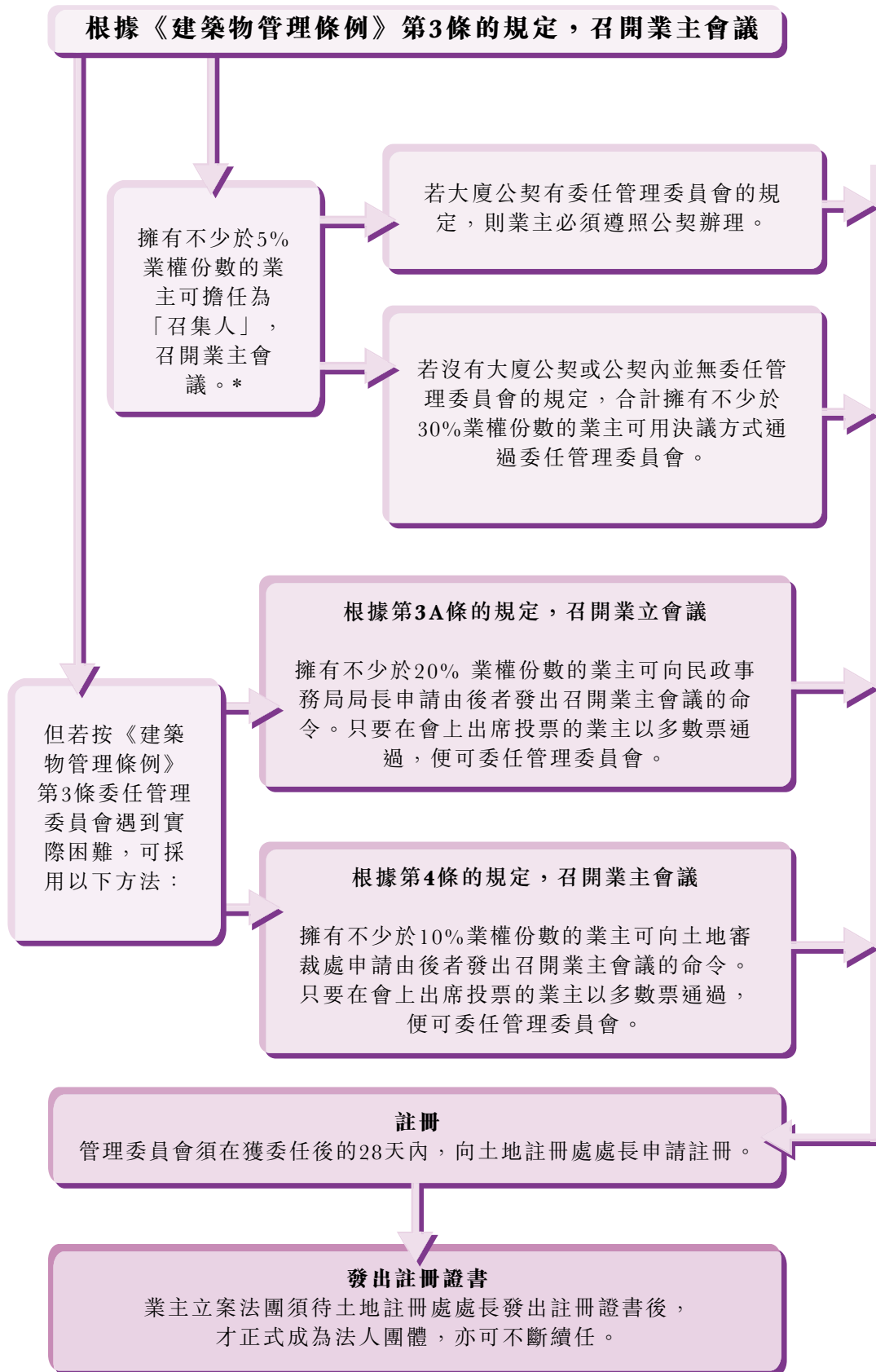
除公契另有訂明外，否則會議席上每名業主都可以按照其在樓宇所佔的業權份數投票(每一份業權佔一票)。業主可以在舉行會議之前24小時，以書面授權他人代表投票。

在業主會議上，業主會委任管理委員會的成員，並選出擔任主席、副主席(如公契註明有此職位)、秘書及司庫等職位的人士。

管理委員會須在獲委任後的28天內，向土地註冊處處長申請註冊，業主立案法團須待土地註冊處處長發出註冊證書後，才正式成為法人團體，亦可不斷續任。

有關成立業主立案法團的詳細程序，請參閱民政事務總署印製的「怎樣成立業主法團 — 有效執行大廈管理」小冊子。讀者可參考附錄18。

4.6 業主立案法團 成立業主立案法團的程序



(* 業主會議可以在其他情況下召開，但仍十分鼓勵業主尋求法律意見或與民政事務處相討事件。)

4.6 業主立案法團

4.6.3 業主立案法團的權利及責任

根據大廈公契及《建築物管理條例》的規定，管理委員會及所有業主必須遵行所有業主立案法團於會員大會通過的決議案。業主立案法團是代表業主負責樓宇公用部份的控制、管理及行政工作，例如：

- 樓宇的維修及保養
- 執行政府的工程命令
- 執行大廈公契的規定
- 聘請樓宇管理人員
- 財務管理
- 購買樓宇保險
- 消防安全
- 防止罪案及保安
- 環境衛生
- 遵守「大廈管理及維修工作守則」

法律上，業主立案法團須為業主承擔在管理樓宇公用部份方面的法律責任。

假如業主對管理委員會的工作表現感到不滿意，而這些問題又未能在管理委員會的層面上解決，那麼業主可循以下途徑提出投訴：

- 管理委員會的主席在收到不少於5%業權份數的業主的的要求後，須在14天內就此要求，召開業主立案法團會員大會；
- 業主可向土地審裁處提出申請，要求該處就樓宇管理事宜作出仲裁；
- 其他法律事宜，業主應尋求法律意見或聘請律師處理。

4.6 業主立案法團

4.6.4 業主立案法團管理委員會的任期及職責

管理委員會成員的職責如下：

(a) 主席

- 主持業主立案法團及管理委員會的會議
- 處理有關樓宇管理的事宜
- 應業主要求召開業主立案法團會議
- 協調各成員之間的不同意見
- 代表業主立案法團處理對外事務

(b) 副主席（如公契註明有此職位）

- 協助主席執行業主立案法團的職務
- 如主席未能出席業主立案法團及管理委員會的會議，副主席會代為主持有關會議

(c) 秘書

- 發出所有會議通知及擬備議程
- 記錄及保存會議記錄
- 保存業主名冊，並核實業主代表的身分，以確保有足夠業權份數的業主或業主代表出席會議
- 將更改的註冊資料向土地註冊處報告
- 在樓宇當眼的地方張貼每次會議的記錄
- 接管管理委員會退職成員保存業主立案法團的所有文件、記錄、帳簿及任何動產

4.6 業主立案法團

(d) 司庫

- 擬備收支帳目及資產負債表
- 監管雜項支出
- 妥善保存收支帳目，以方便審計及業主查核
- 擬備來年的收支預算表，並在周年大會上提交予業主立案法團討論
- 定期在樓宇當眼的地方張貼收支帳目
- 在退職時將所有帳目交給秘書或管理委員會

(e) 管理委員會的會議

- 根據《建築物管理條例》賦予或加於業主立案法團的權力及義務，必須透過管理委員會行使及履行。
- 管理委員會須最少每3個月舉行1次會議。
- 管理委員會會議通告須在會議日期前最少7天送交予管理委員會各委員。通知須列明會議的地點、日期、時間及將提出的決議案（如有的話）。
- 會議的法定人數為管理委員會委員人數的50%（計至最接近的整數），或3名委員會委員（以兩者數目較大者為準）。
- 管理委員會獲授權或須處理的事項，必須經由會上委員以多數票通過決議決定。

4.6 業主立案法團

4.4.6(c) 管理委員會的會議（續）

- 每名出席的委員就每項議程均有一票。如正反票數相同，則管理委員會主席除了原有普通票一票外，另可投決定性一票。
- 秘書須在會議舉行後的28天內，將已獲會議主席核證的會議記錄，張貼在樓宇當眼的地方。

(f) 管理委員會的任期

在法團按照《建築物管理條例》附表三第1(1)(b)節召開的第二次業主周年大會及其後每隔一次的業主周年大會上，除了以租客代表身份而根據第2(2)節當作為委任的委員(如有)外，管理委員會的所有委員均須退職，但可透過競選，不斷續任。

4.6.5 業主立案法團的會議

(a) 會議

- 在法團註冊成立起計15個月內召開法團第一次業主周年大會
- 在第一次或前一次業主周年大會後不早於第12個月，但不遲過第15個月，召開一次業主周年大會
- 就管理委員會認為恰當的事宜，隨時召開法團的業主大會，及
- 如收到合計不少於5%業權份數的業主要求，須在14天內，就有關業主所指明的事宜召開法團的業主大會

4.6 業主立案法團

(b) 召開會議的通知

召開會議的通知須在會議日期前最少14天送交予每名業主及租客代表（如有的話）。通知須列明會議的地點、日期、時間、將提出的決議案或其他的討論的事項。

(c) 法定人數

法團會議的出席人數須達到法定人數，有關會議方為有效。法團會議的法定人數為：

- 假如會議決議根據《建築物管理條例》第30條將管理委員會解散，則法定人數須最少為業主數目的20%；或
- 在其他情況，法定人數則為業主數目的10%

(d) 主席

管理委員會主席須主持業主立案法團的會議。假如主席缺席會議，須由副主席代為主持。若副主席同樣未能出席，則出席會議的業主可委任一位業主主持會議。

(e) 會議記錄

會議記錄獲會議主席核證後，應由秘書在會議召開後28天內張貼在樓宇當眼的地方。

4.6.6 成立基金

根據《建築物管理條例》第20條的規定：

(a) 業主立案法團須成立一個常用基金

- 作為支付根據大廈公契(如有的話)及《建築物管理條例》規定行使權力及執行職責的費用；及
- 以支付整幢樓宇的地租、保險費、各種稅項或其他方面的支出。



4.6 業主立案法團**4.6.6 成立基金（續）****(b) 業主立案法團可成立一個備用基金**

- 以供用作任何屬未有預計或緊急性質的開支；及
- 在常用基金不足以支付費用下補貼任何(a)項所提及的開支。

4.6.7 與物業管理公司的合作**(a) 物業管理公司**

按照大廈公契，物業管理公司擔當產業經理的角色，並代表業主或立案法團，運用專業知識執行一些日常管理工作，如樓宇公用部份及設施的清潔、維修及保養工作。物業管理公司亦獲授權履行大廈公契及《建築物管理條例》所訂明有關樓宇管理及保養的權利及職務。因此，物業管理公司實際正是業主或業主立案法團的代理人，故應小心注意其行動可為委託人（亦即業主或法團）帶來的法律後果。

(b) 物業管理公司名單

民政事務總署編製了一份物業管理公司的名單，有興趣的人士可向大廈管理資源中心及各區民政事務處的詢問處索取。此名單亦可在以下網頁下載：

www.buildingmgt.gov.hk/buildingmgt/resource/

4.6 業主立案法團 4.6.8 調停大廈管理事項的糾紛

(a) 發生爭執

個別業主之間、業主與法團之間、業主與物業管理公司之間，或法團與物業管理公司之間，就大廈管理方面發生爭執的情況屢見不鮮。這些糾紛若未能靠業主立案法團的權力解決，可轉介至土地審裁處。根據《建築物管理條例》的規定，土地審裁處的司法管轄權已擴大至有權調停這方面的糾紛。

(b) 土地審裁處

根據《建築物管理條例》的規定，土地審裁處的司法管轄權包括：

- 命令召開業主會議，以委任一個管理委員會(第4條)；
- 解散管理委員會及委任或撤換管理人(第31條)；
- 處理業主立案法團的清盤呈請書及清盤令(第34A條)；
- 命令委任建築物管理代理人(第40C條)；及
- 聆聽及決定有關樓宇管理的法律程序(第45條及附表10)。

(c) 有關程序

這些程序適用於有關業主立案法團及產業經理之間的糾紛、公用部份的定義及使用、管理費及其他開支的計算及分攤、大廈公契及《建築物管理條例》的釋義及引用等等，令市民無須化費大量金錢及時間便可循法律途徑解決糾紛。

4.6 業主立案法團

4.6.9 業主委員會及互助委員會

若因種種原因令業主立案法團無法成立，可選擇成立以下團體，但它們並不享有相同的法律地位：

(a) 業主委員會

大廈公契通常訂明成立業主委員會及其運作的細節、職權及職能。業主委員會主要是加強業主和產業經理之間的溝通，並在重要事項上向產業經理提出意見、建議或參與決定等，同時亦監察管理公司的工作。

(b) 互助委員會

互助委員會是獲民政事務專員批准成立的「業主租客組織」，其主要功能是加強鄰舍關係及執行基本的樓宇管理工作。由於互助委員會並非法定組織，它沒有提出起訴的權力，亦不可能被起訴。