

# 怎樣成立 業主立案法團



九龍城民政事務處

# 樓宇公用部份的檢驗及修葺

## 須由所有業主共同負責

為有效進行樓宇公用部份的檢驗及修葺及處理相關事宜，業主應組織起來成立業主立案法團。

民政事務總署會為業主提供相關協助。

# 甚麼是業主立案法團？

- ◆ 根據《建築物管理條例》(第344章)成立的法定大廈管理組織
- ◆ 法律上代表所有業主管理大廈的公用部份
- ◆ 屬法人團體，有能力簽訂合約以取得需要的服務，例如檢查及維修大廈的公用部份

# 法團的職能和權力

- ▶ 執行公契及《條例》載明有關大廈管理的職責
- ▶ 定期或及按需要召開不同會議處理大廈管理事宜
- ▶ 為大廈公用部分投購第三者風險保險
- ▶ 聘用員工/管理公司協助管理大廈
- ▶ 擬備大廈的開支預算及釐定管理費
- ▶ 按需要成立特別基金並處理相關集資（例如大型維修）
- ▶ 代表大廈向政府部門及其他機構就大廈管理相關事宜進行協調，例如申請大廈管理/維修資助
- ▶ 其他

# 對管委會委員的保障

管委會委員如真誠地及以合理方式行事，則無須為法團或代表法團的任何人-

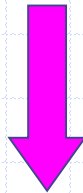
在行使或本意是行使本條例授予法團的權力時；或在執行或本意是執行本條例委以法團的職責時，所作出的作為或造成的錯失，承擔個人法律責任

《建築物管理條例》S.29A



注意

委出管委會和成立法團的方式



按照《條例》而非根據大廈公契

# 委出管理委員會和成立法團的方法

《條例》訂明，業主可循以下途徑委出管委會和成立法團

## 第3條

召開業主會議通過委出管委會的決議  
(決議須以過半數票通過，以及獲得總共擁有不少於30%業權份數的業主支持)

如未能成功  
可嘗試以下方法

## 第3A條

向民政及青年事務局局長申請：  
獲總共擁有不少於20%  
的業主支持

## 第4條

向土地審裁處申請：  
獲總共擁有不少於10%業權份數  
的業主支持

# 召開業主會議以成立法團

由誰召開業主會議？

- 按照公契管理建築物的人；或
- 公契授權召開該會議的人；或
- 由總共擁有不少於5%業權份數的業主所委任召開該會議的一名業主

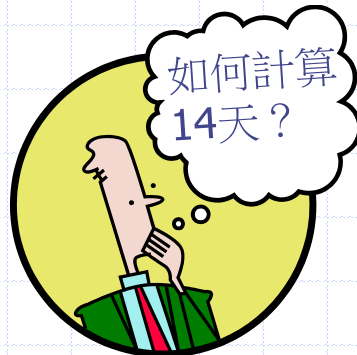
需要資料

- 樓宇公契副本 (確認各單位的業權份數)
- 業主名冊 (發出會議通知及核對出席)



## ◆發出會議通知要注意的事項：

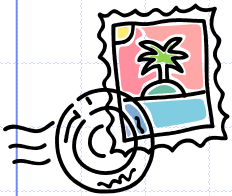
- 清楚列明會議日期、時間、地點及議程
- 議程只可列出關乎委出管委會和成立法團的決議
- 會議通知上的建築物名稱和地址須與土地登記冊上所載資料相同
- 在業主會議日期至少**14**天前送達每一名業主、公契經理人及公契授權召開該會議的人(如有的話)



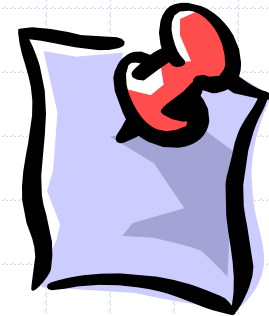
舉行會議當日**不**計算在內

## ■ 送達方式：

- ◆ 當面送交
- ◆ 郵寄
- ◆ 放在業主單位／單位信箱內



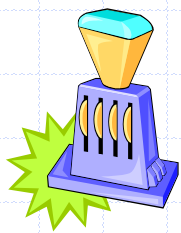
- 同時在建築物顯眼處展示
- 夾附委任代表的文書(即授權書)



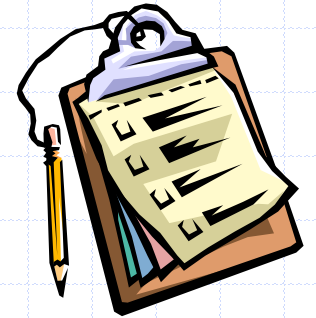
- ◆ 符合法定格式
- ◆ 填妥的委任代表的文書須在會議舉行至少**48**小時前送交召集人

## ◆處理委任代表的文書

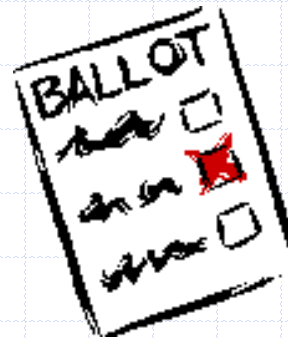
- 向所有遞交了文書的業主發出確認收據
- 決定已接收的文書是否有效
- 文書須符合下列條件，方屬有效：
  - ◆ 符合法定格式
  - ◆ 由業主簽署。如業主是法人團體，須蓋上印章或圖章，並由獲該法人團體就有關業主會議而授權的人簽署
  - ◆ 在會議舉行至少**48**小時前遞交
- 擬備一覽表，載列所有遞交了文書的業主所屬的單位



◆ 擬備業主(包括委任代表)簽到表



◆ 按需要預先製備選票，選票宜列明投票人所擁有的業權份數，以方便計算



# 舉行業主會議

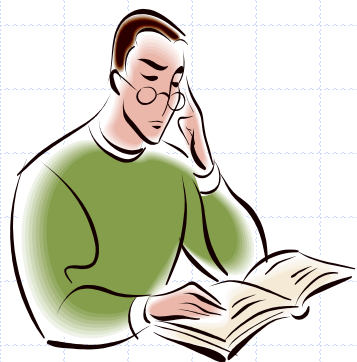
- ◆ 會議舉行前在會議地點顯眼處張貼一覽表，載列所有遞交了委任代表的文書的業主所屬的單位
- ◆ 清楚記錄出席業主及委任代表的姓名、所屬的單位，以及所擁有的業權份數

## ◆ 確定業主會議出席者符合法定人數(業主人數的10%)

- 以業主總人數為基數，而非業主所擁有的業權份數

怎樣計算法定人數？

業權形式	舉例說明	須計算為
1個單位由多人共同擁有	3名共同擁有人擁有1個單位	1名業主
1名業主擁有多於1個單位	1名業主擁有4個單位	1名業主
獲委任的代表	1名代表獲1名業主委任	1名業主
	1名業主獲另外1名業主委任	2名業主
	1名代表獲100名業主委任	100名業主



## ◆ 由誰主持會議？



召集人

◆ 向與會者清楚解釋投票程序

◆ 除公契另有規定外，業主每擁有一份業權份數，即有一票



如果決議須獲過半數票通過，**無須理會**：

- × 沒有出席會議的業主；
- × 出席會議但沒有投票的業主；
- × 空白或無效的票；
- × 棄權票。

## ◆ 成立法團流程表

委出管委會



決定管委會的委員人數



委任管委會委員



委任管委會主席、副主席、秘書及司庫  
(業主必須委任主席、秘書及司庫；  
但可自行決定是否委任副主席。)



向土地註冊處處長申請註冊成為法團



## ◆ 委出管委會

### ■ 決議

- ◆ 獲過半數票通過，及
- ◆ 獲總共擁有不少於**30%**業權份數的業主持

## ◆ 決定管委會的委員人數

建築物的單位數目	最少委員人數
50或以下	3
51-100	7
101或以上	9

## ◆ 委任管委會委員

- 投票制 → “得票最多者當選”

何謂“得票最多者當選”投票制？

- 獲得最高票數者當選
- 如票數相同，則以抽籤方式決定結果
- 如候選人數目不多於席位數目，候選人即自動當選



## ■ 擔任管委會委員的資格

◆ 必須是業主

◆ 並非：

- 未獲解除破產的破產人
- 過去5年內被判處超過3個月監禁的人
- 因精神或身體上的疾病而致喪失行為能力的人



◆ 書面陳述

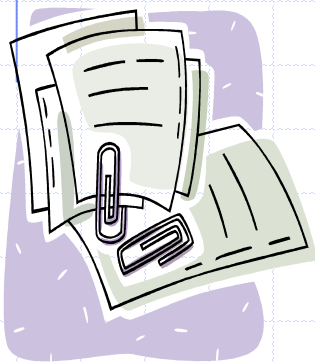
必須在獲委任後**21**天  
內完成並交予秘書

## ◆ 向土地註冊處處長申請註冊成為法團

- 管委會委出後**28**天內向土地註冊處處長申請

- 須呈交下列文件：

1. 業主立案法團註冊申請書(L.R. 164)
2. 建築物已註冊的公契副本
3. 證明委出管委會的決議書(L.R. 167)或其他文件(例如會議紀錄)的認證副本
4. 管委會主席或秘書遵照《條例》委出管委會的聲明書(L.R. 161)
5. 每一名管委會委員申明其並非《條例》附表2第4(1)段所描述的人的申報資格陳述書(L.R. 175)
6. 秘書簽妥的提交陳述確認書(L.R. 171)



- 由誰辦理申請手續？

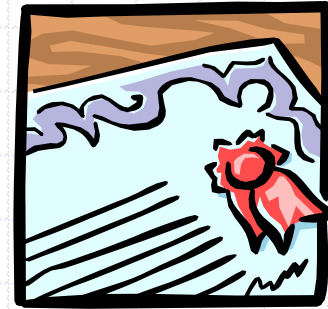
- ◆ 主席或秘書

- 須否繳費？

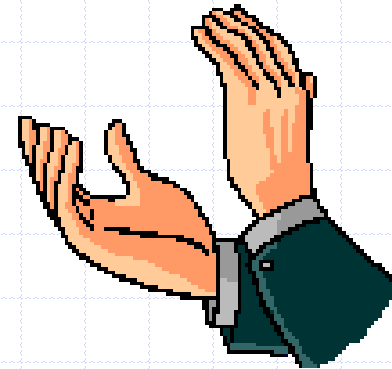
- ◆ 需要
- ◆ 完成申請手續時繳付



# 發出註冊證書



- ❖ 土地註冊處處長核准法團註冊申請後，會向該法團發出註冊證書
- ❖ 法團成立日期為發出註冊證書當日
- ❖ 註冊證書副本須在大廈顯眼處展示



# 參考資料

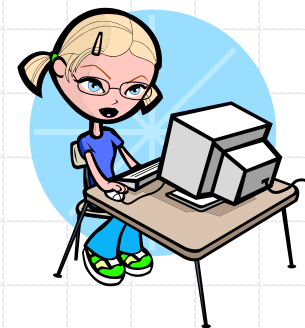


## ◆ 刊物

- 《建築物管理條例(第344章)怎樣成立業主立案法團》

## ◆ 網站

- 民政事務總署大廈管理網頁：  
[www.buildingmgt.gov.hk](http://www.buildingmgt.gov.hk)
- 熱線電話：2150 8177
- 土地註冊處網站：[www.landreg.gov.hk](http://www.landreg.gov.hk)



# 成立業主立案法團後 的工作



# 召開管理委員會

- 主席召開管理委員會(管委會)會議商議處理政府命令/大廈維修事宜的方向
- 管委會商議召開業主大會，屆時與大廈業主共同商議處理政府命令/維修事宜的方法
- 法定人數：管委會委員人數的**50%**(計至最接近的整數)，或3名管委會委員，以較多者為準

# 召開業主大會

- 管委會召開業主大會，與大廈業主共同商議處理政府命令/大廈維修事宜
- 法團會議可通過有關公用部分的控制、管理、行政事宜或有關該等公用部分的翻新、改善或裝飾的決議，而該決議對管委會和全部業主均具約束力。
- 法定人數：一般情況下，須為業主人數的**10%**

# 採購規定(條例第20A條)

有關供應品、貨品或服務的價值	須以招標承投方式取得	由業主大會決定是否採納投標書
> \$200,000	✓	-
> 法團每年預算的20%	✓	✓

# 民政事務總署大廈管理支援服務

法律服務	大廈管理免費法律諮詢服務
	免費大廈管理外展法律諮詢服務
調解服務	大廈管理義務專業調解服務計劃
	大廈管理糾紛顧問小組
	解決大廈管理爭議服務
諮詢服務	法團會前諮詢服務
	法團諮詢服務計劃
講座	大廈管理中央平台

# 查詢電話

九龍城民政事務處  
地區大廈管理聯絡組

電話：2621 3406

多謝各位！

