



怎樣成立 業主立案法團

東區民政事務處

為何要管理大廈？

- ◆ 妥善管理大廈的公用部分是所有業主的責任
- ◆ 確保業主和居民有良好舒適的居住環境
- ◆ 保障業主、居民和公眾的安全

第一部分

業主立案法團與 業主委員會 的分別

管理大廈的形式

- ◆ 業主立案法團 (法團)
- ◆ 業主委員會

法團與其他大廈管理組織的分別 (1)

組織	權力來源	成立方法	法人團體
法團	《建築物管理條例》 (第344章) (《條例》)	根據《條例》	✓
業主委員會	大廈公契	按公契訂明 的方式	✗

法團與其他大廈管理組織的分別 (2)

組織	職能和權力	注意事項
法團	<ul style="list-style-type: none">▶ 代表所有業主管理大廈的公用部分▶ 屬獨立法人團體，具訴訟權力	<ul style="list-style-type: none">▶ 須定期召開業主大會及進行選舉▶ 須每年擬備財務報表，連同會計師報告，提交周年業主大會省覽▶ 須擬備法團每年預算及投購第三者風險保險▶ 須妥善保存文件▶ 對管理委員會(管委會)委員的保障 - 委員如真誠地及以合理方式行事，則無須為其代表法團在行使權力及執行職責時的行為承擔個人法律責任
業主委員會	<ul style="list-style-type: none">▶ 權力和職能源自公契▶ 促進業主與管理公司的溝通▶ 並非法人團體	<ul style="list-style-type: none">▶ 組織較為簡單，一般由公契經理人協助運作▶ 只是諮詢組織，不具法定權力▶ 除非公契訂明，否則無權更換公契經理人或終止管理公司合約▶ 按公契規定處理大廈的財務及維修事宜

成立大廈管理組織的注意事項

◆ 屋苑可有不同的大廈管理組織

- 例如有些大型屋苑只有業主委員會和物業管理公司

◆ 成立法團不是管理大廈的唯一途徑，最重要的是業主和各持份者衷誠合作

◆ 業主應認識法團和其他管理組織的權力和責任，從而選擇最合適的管理方式

第二部分

成立業主立案法團的 程序

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

1. 委任召集人：由總共擁有不少於**5%**業權份數的業主所委任的一名業主
2. 通過委出管委會的決議：過半數票通過；以及獲總共擁有不少於**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

向民政事務局局长申請：
獲總共擁有不少於**20%**
業權份數的業主支持

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



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

業主會議舉行前的準備


◆ 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

◆如何記錄委任會議召集人的決定？

- 如召開了會議，備存有關會議紀錄
- 填寫有關委任會議召集人的表格

◆如何索取土地登記冊(載有大廈各單位業主的紀錄)？

- 土地註冊處
- 想免費索取？  可向當區民政事務處申請
 - ◆ 須提交由總共擁有不少於**5%**業權份數業主簽署的指定申請表格。表格只作處理申請“豁免業權查冊收費證明書”用途，不可視為民政事務處已經核實獲委任的會議召集人的資格。

《建築物管理條例》

根據第3(1)(c)條 委任業主會議召集人 (表格樣本)

我們是總共擁有坐落於 _____ (地段資料)
的 _____ (建築物名稱和地址)不少於5%份數的
業主**，現根據《建築物管理條例》第3(1)(c)條委任 _____ (召集人姓名)召開業主
會議，以委出管理委員會。

業主姓名**/公司註冊 名稱和註冊編號 *	持有物業 (建築物單位和地址)	擁有份數 數目	聯絡電話	簽名/公司印章*
--------------------------	--------------------	------------	------	----------

業主姓名**/公司註冊 名稱和註冊編號 *	持有物業 (建築物單位和地址)	擁有份數 數目	聯絡電話	簽名/公司印章*

* 如業主為法人團體

** 如單位由多於一名業主共同擁有，請各共同擁有人在此表格聯合簽署；若單位以公司名義擁有，則須由公司獲授權人士簽署並蓋上公司印章/圖章。

日期 _____

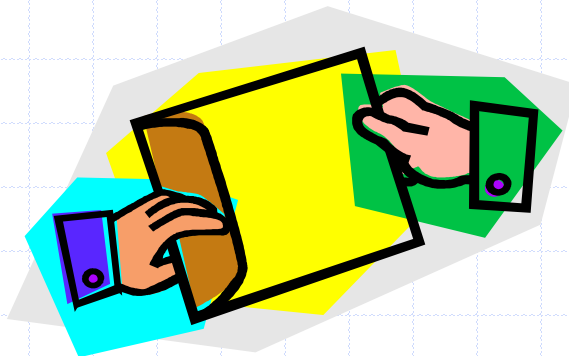
不少於5%業權 份數業主申請

豁免業權查冊 收費證明書 表格樣本

Free!

◆如何申請？

- 遞交豁免業權查冊收費申請表及承諾書
- 承諾在**60**天內召開會議，以及業主紀錄只作成立法團之用
- 不論最終法團能否成立，召集人都必須在**60**天限期內把有關的業主紀錄歸還民政事務處。

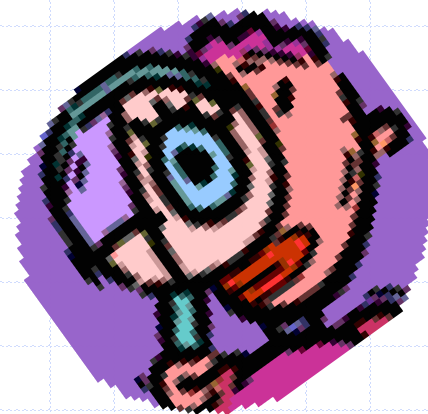


◆ 須否查閱公契？

- 需要
- 公契訂明大廈各單位的業權份數及投票權

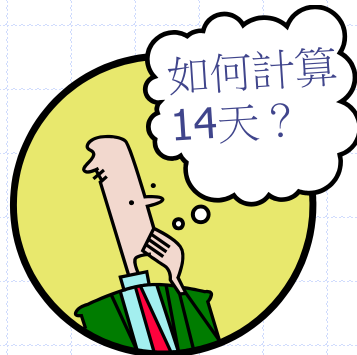
◆ 如何索取公契副本？

- 土地註冊處



◆發出會議通知要注意的事項：

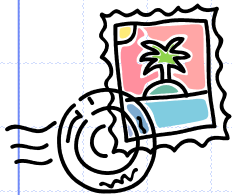
- 清楚列明會議日期、時間、地點及議程
- 議程只可列出關乎委出管委會和成立法團的決議
- 會議通知上的建築物名稱和地址須與土地登記冊上所載資料相同
- 在業主會議日期至少**14**天前送達每一名業主、公契經理人及公契授權召開該會議的人(如有的話)



舉行會議當日**不**計算在內

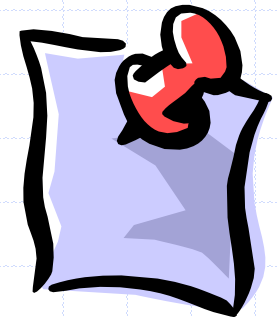
■ 送達方式：

- ◆ 當面送交
- ◆ 郵寄
- ◆ 放在業主單位／單位信箱內



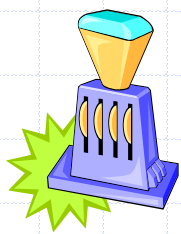
以上三種方式是條例訂明可選擇的方式

- 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《條例》附表1A的法定格式
 - ◆ 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



如業主是法人團體

- ◆ 必須使用上述符合《條例》附表**1A**的法定格式的委任代表文書授權代表出席會議並參與投票
- ◆ （即使其章程另有規定）須在委任代表文書蓋上其印章或圖章
- ◆ 由獲得該法人團體授權的人簽署
- ◆ 在會議舉行至少**48**小時前遞交

委任代表的文書的法定格式

就業主會議委任代表的文書

_____ (建築物說明)業主會議

本人／我們 _____ (業主姓名) · 為 _____

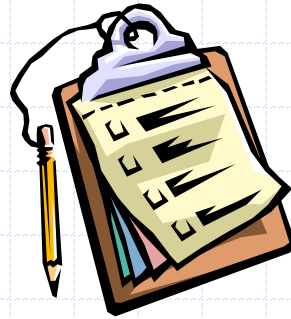
_____ (建築物地址
及單位)的業主 · 現委任 _____ (代表姓名)*[如他未能出席 · 則委任

_____ (替代代表姓名)]為本人／我們的代表 · 出席於 _____ 年
_____ 月 _____ 日舉行的上述建築物業主會議 *[及任何延會]並代表本人／我們投票。

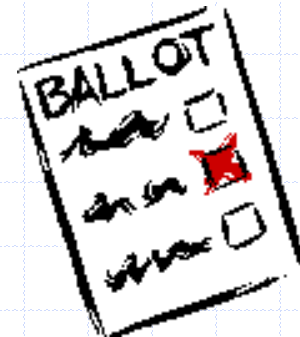
年 月 日。

(業主簽署)

◆ 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

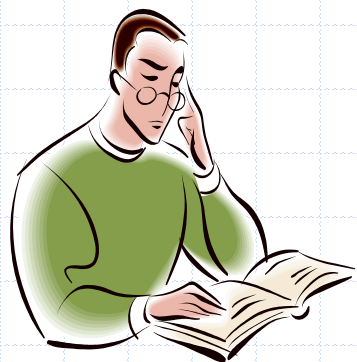
- ◆ 會議舉行前在會議地點顯眼處張貼一覽表，載列所有遞交了委任代表的文書的業主所屬的單位
- ◆ 清楚記錄出席業主及委任代表的姓名、所屬的單位，以及所擁有的業權份數

◆ 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(如需要)、計算票數的方法及投票制
- ◆ 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

成立法團的業主大會之
會議通知上：

只可載列與為委出管理
委員會及業主成立業主
立案法團有關的決議

成立法團的業主大會會議通知範本

致：各業主

根據《建築物管理條例》第3條召開

_____ (建築物名稱) [_____] (建築物地址)

業主會議通知

現根據《建築物管理條例》第3條，發出有關業主會議通知，詳情如下：

日期：

時間：

地點：

召開這次業主會議的目的，是根據《建築物管理條例》第3條的規定成立業主立案法團，並委出管理委員會。會議也會委任主席、副主席(如業主藉決議通過設立此職位的話)、秘書、司庫各一名，以及其他委員。會上並會討論和議決與成立業主立案法團相關的事項。會議議程如下：

- (1) 議決成立業主立案法團和委出管理委員會
- (2) 議決管理委員會的委員人數
- (3) 議決委任管理委員會委員
- (4) 議決是否設立管理委員會副主席的職位
- (5) 議決委任管理委員會主席一名
- (6) 議決委任管理委員會副主席(如決議通過設立此職位的話)一名
- (7) 議決委任管理委員會秘書一名
- (8) 議決委任管理委員會司庫一名
- (9) 議決業主立案法團的註冊地址
- (10) 其他事項

敬請各位業主出席會議。如業主未能親自出席投票，可用隨附的委任代表的文書(即授權書)，委任代表出席投票。委任代表的文書是按照《建築物管理條例》規定的格式製備的。有關文書也可在 _____ (地點詳情)索取。經業主簽妥的委任代表的文書，必須在業主會議舉行的時間至少 48 小時前送交會議召集人(地址： _____)。

會議召集人姓名：

會議召集人簽署：

日期：

◆ 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	委員人數
≤ 50	≥ 3
> 50 至 ≤ 100	≥ 7
> 100	≥ 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：**

- 破產人

- 過去**5**年內被判處超過**3**個月監禁的人

- ◆ 書面陳述



必須在獲委任後**21**天
內完成並交予秘書

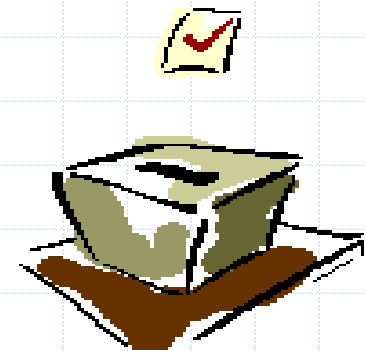
- 議決是否設立副主席一職

法人團體也可以擔任管理委員會委員

- ◆ 如果法人團體被委任為管委會委員，該法人團體可以委任一名董事、高級職員、或其他個人，作為其獲授權代表，去行使管委會委員之職權和權利
- ◆ 如果該獲授權代表因《條例》附表2第4段之原因停任委員，該法人團體可以委任另一名獲授權代表去取代原來的代表

◆ 委任管委會主席、副主席、秘書和司庫

- “得票最多者當選” 投票制
- 從管委會委員當中選出主席及副主席(如設立)各一名
- 秘書及司庫可由管委會委員當中選出，亦可由非委員或非業主出任



法團管理委員會成員資格要求

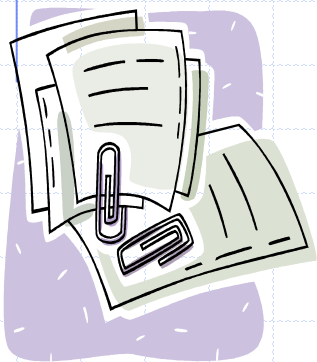
	主席	副主席	秘書	司庫	委員
業主	✓	✓	✓	✓	✓
非業主			✓	✓	

◆ 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？

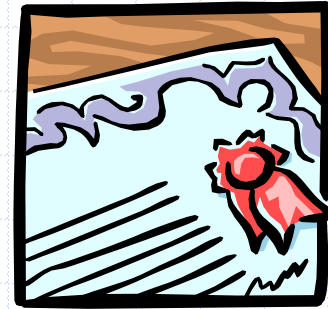
- ◆ 主席或秘書

- 須否繳費？

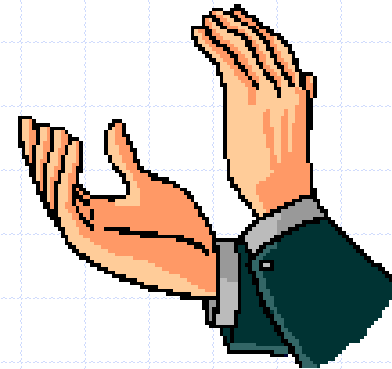
- ◆ 需要
- ◆ 完成申請手續時繳付



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



土地註冊處發出證書
= 法團正式成立

參考資料

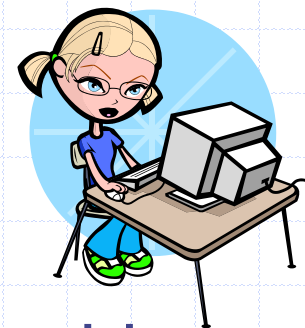


◆ 刊物

- 《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
- 土地註冊處網站：www.landreg.gov.hk



第三部分

業主立案法團的 運作概要

成立法團後

- ◆ 管委會須在法團註冊成立當日起計**15**個月內，召開法團成立後的第一次業主周年大會
- ◆ 在上述第一次業主周年大會後的**12**至**15**個月期間，管委會須召開第二次業主周年大會，並須在大會上改選管委會全體成員，包括主席、副主席（如有）、秘書和司庫
(第一屆成員仍可繼續參選)

管委會主席的職責和權力

- ◆ 主持管委會會議
- ◆ 主持法團業主大會
- ◆ 在不少於5%的業主要求下，召開和舉行法團業主大會
- ◆ 就法團業主大會而言，決定收到的委任代表文書是否有效

管委會秘書的職責和權力

- ◆ 發出會議通知
- ◆ 保存會議紀錄
- ◆ 在建築物顯眼處展示會議通知及經核證的會議紀錄
- ◆ 在收到2名管委會委員的要求後，召開和舉行管委會會議
- ◆ 接收管委會委員的書面辭職通知
- ◆ 接收離任的管委會委員的法團帳簿、帳項紀錄、文據、文件及其他紀錄，及屬於法團的任何動產
- ◆ 備存業主登記冊
- ◆ 通知土地註冊處有關法團登記冊上的資料變動

管委會司庫的職責和權力

- ◆ 擬備及在建築物顯眼處展示法團的收支概算表

召開管理委員會會議

- ◆ 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%	✓	✓

第四部分

民政事務總署 在大廈管理的角色及 提供的支援

政府在大廈管理的政策

大廈管理推動者

- ◆ 通過《建築物管理條例》提供法律框架

各區民政事務處

- ◆ 向法團和業主提供有關程序的資料
- ◆ 以口頭或書面提醒法團遵行《條例》規定
- ◆ 通過不同方式推廣優質大廈管理方法

民政事務處職員的角色

- ✓ 向私人大廈業主提供意見
- ✓ 協助調解業主之間的糾紛
- ✓ 應邀出席業主會議並保持中立
- ✗ 代替業主履行管理大廈的責任
- ✗ 監察法團運作
- ✗ 詮釋《建築物管理條例》條文和大廈公契
- ✗ 就大廈管理事宜或會議程序的爭議作出裁決
- ✗ 確認業主大會授權文書的有效性

東區民政事務處 大廈管理聯絡小組

提供的協助

- ◆ 就成立法團的程序，向業主提供意見
- ◆ 向業主會議召集人發出豁免業權查冊收費證明書，讓他向土地註冊處免費索取其大廈的業主紀錄，以便召開會議籌組法團。每一建築物只會獲發有關證明書一次
- ◆ 應邀出席業主會議，並在有需要時向業主提供意見

聯絡電話

- ◆ 3427 3469 / 3427 3443

民政事務總署大廈管理支援服務

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

完