

大廈管理



油尖旺民政事務處

甚麼是業主立案法團(法團)?

- ◆ 根據《建築物管理條例》成立的**法人團體**
- ◆ 永久延續的法人團體
- ◆ 在法律上代表所有業主管管理建築物的公用部分
- ◆ 行使及執行就公用部分所具有的權利、權力、特權和職責

成立法團的目的

- ◆ 提供法律框架 - 《建築物管理條例》，讓業主更有效管理及維修大廈公用部分
- ◆ 鼓勵業主參與管理自己居住的大廈，履行業主責任

成立法團的程序

- ◆ 如根據《建築物管理條例》第3條委出管理委員會和成立法團，需要有總共擁有不少於5%業權份數的業主委任一名業主作為召集人
- ◆ 籌備業主會議
- ◆ 舉行業主會議
- ◆ 向土地註冊處處長申請註冊成為法團

成立法團的程序

籌備業主會議

- ◆ 查閱公契，紀錄各單位業權份數及投票權
- ◆ 查閱土地登記冊，確定各單位業主姓名
- ◆ 擬定會議通知書，清楚列明會議日期、時間、地點及議程
- ◆ 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人（如有的話）
- ◆ 至少14天前在建築物的顯眼處展示

成立法團的程序

舉行業主會議

- ◆ 會議舉行48小時前，處理委任代表的文書（即授權書），確定是否有效
- ◆ 會議舉行當日，須清楚紀錄出席業主及委任代表姓名、所屬單位，所擁有業權份數
- ◆ 確定符合法定人數，即業主人數的10%
- ◆ 召集人主持業主會議

成立法團的程序

舉行業主會議

- ◆ 按會議議程進行會議
- ◆ 議決成立法團及委出管理委員會（須獲過半數票通過及獲總共擁有不少於30%業權份數的業主支持）
- ◆ 議決管委會人數及選出委員
- ◆ 選出主要職位，包括主席、秘書、司庫

成立法團的程序

向土地註冊處處長申請註冊成為法團

- ◆ 新委出管委會須在業主會議舉行後的28天內，以指定表格及有關文件向土地註冊處註冊成為法團
- ◆ 辦妥所有手續及繳付所需費用，土地註冊處約需1至3個月時間辦理有關申請
- ◆ 如申請成功，土地註冊處會向獲批的法團發出一份註冊證書

成立法團參考資料

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

油尖旺民政事務處大廈管理聯絡小組：
2399 2155

民政事務總署大廈管理支援服務

- ◆ 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
- ◆ 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

民政事務總署大廈管理支援服務

◆ 法團會前諮詢服務

◆ 大廈管理中央平台

◆ 菁英領導研習班（研習班） /

菁英領導進階班（進階班）

◆ 居民聯絡大使計劃

◆ 法團諮詢服務計劃

油尖旺民政事務處大廈管理聯絡小組

聯絡我們

電話：(852) 2399 2155

傳真：(852) 3427 9426

地址：旺角聯運街30號旺角政府合署1樓

附錄

業權份數/業主人數計算方法

例子 (1) : 油尖旺大廈有20個單位，根據公契總業權份數為20份，根據土地註冊處截至9月7日記錄，總業主人數是18名。

(成立法團) 不少於5%業權份數 計算方法 : $20 \text{份} \times 5\% = 1 \text{份}$

(成立法團) 不少於30%業權份數 計算方法 : $20 \text{份} \times 30\% = 6 \text{份}$

(周年大會/特別業主大會) 法定人數 10%業主人數

計算方法 : $18 \text{名} \times 10\% = 1.8 \rightarrow 2 \text{名}$

附錄

業權份數/業主人數計算方法

例子 (2) : 九龍花園有1,000個單位，根據公契總業權份數為5,000份，根據土地註冊處截至9月7日記錄，總業主人數是950名。

(成立法團) 不少於5%業權份數 計算方法 : $5,000 \text{份} \times 5\% = 250 \text{份}$

(成立法團) 不少於30%業權份數 計算方法 : $5,000 \text{份} \times 30\% = 1,500 \text{份}$

(周年大會/特別業主大會) 法定人數 10%業主人數

計算方法 : $950 \text{名} \times 10\% = 95 \text{名}$