

怎樣成立 業主立案法團



灣仔民政事務處

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

業主立案法團是。。

權力來源	成立方法	法人團體
《建築物管理條例》 (第344章) (《條例》)	根據《條例》	✓

職能和權力

- | | |
|-----------------------------|--|
| <p>▶ 代表所有業主管理和維修大廈的公用部分</p> | <ul style="list-style-type: none">▶ 定期召開業主大會及進行選舉▶ 擬備法團每年預算及財務報表▶ 為大廈公用部分投購第三者風險保險▶ 執行公契載明有關大廈管理的職責▶ 向業主收集款項以支付樓宇管理開支▶ 聘用員工/管理公司協助管理▶ 代表大廈向有關部門申請大廈管理/維修資助 |
| <p>▶ 屬獨立法人團體，具訴訟權力</p> | |

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

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

向民政及青年事務局局長申請：
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

◆ 索取土地登記冊(載有大廈各單位業主的紀錄)

>> 以便發出會議通知及舉行會議

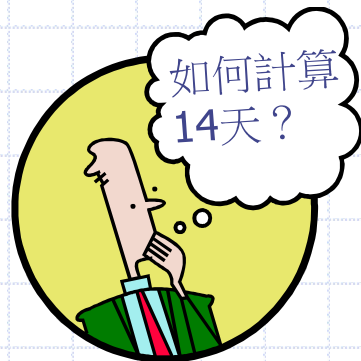
◆ 索取公契副本

>> 確認大廈各單位的業權份數及投票權

■ 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)



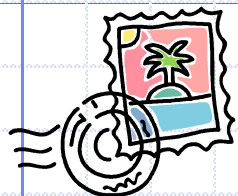
舉行會議當日**不**計算在內

■ 送達方式：

- ◆ 當面送交



- ◆ 郵寄



- ◆ 放在業主單位／單位信箱內

■ 同時在建築物顯眼處展示

■ 夾附委任代表的文書(即授權書)

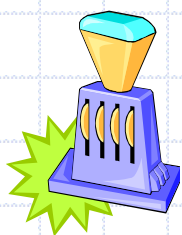
- ◆ 符合法定格式

- ◆ 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

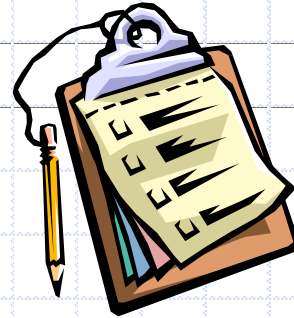


◆處理委任代表的文書

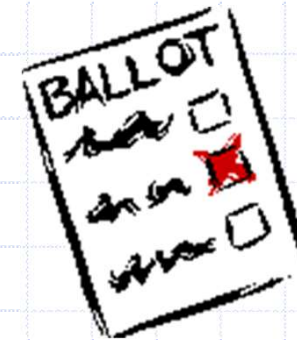
- 向所有遞交了文書的業主發出確認收據
- 決定已接收的文書是否有效
- 文書須符合下列條件，方屬有效：
 - ◆ 符合法定格式
 - ◆ 由業主簽署。如業主是法人團體，須蓋上印章或圖章，並由獲該法人團體就有關業主會議而授權的人簽署
 - ◆ 在會議舉行至少**48**小時前遞交
- 擬備一覽表，載列所有遞交了文書的業主所屬的單位



◆ 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%)

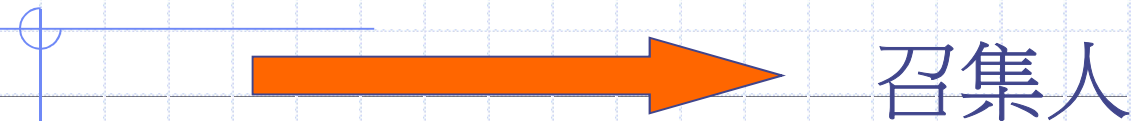
- 以業主總人數為基數，而非業主所擁有的業權份數

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？



◆ 向與會者清楚解釋投票程序

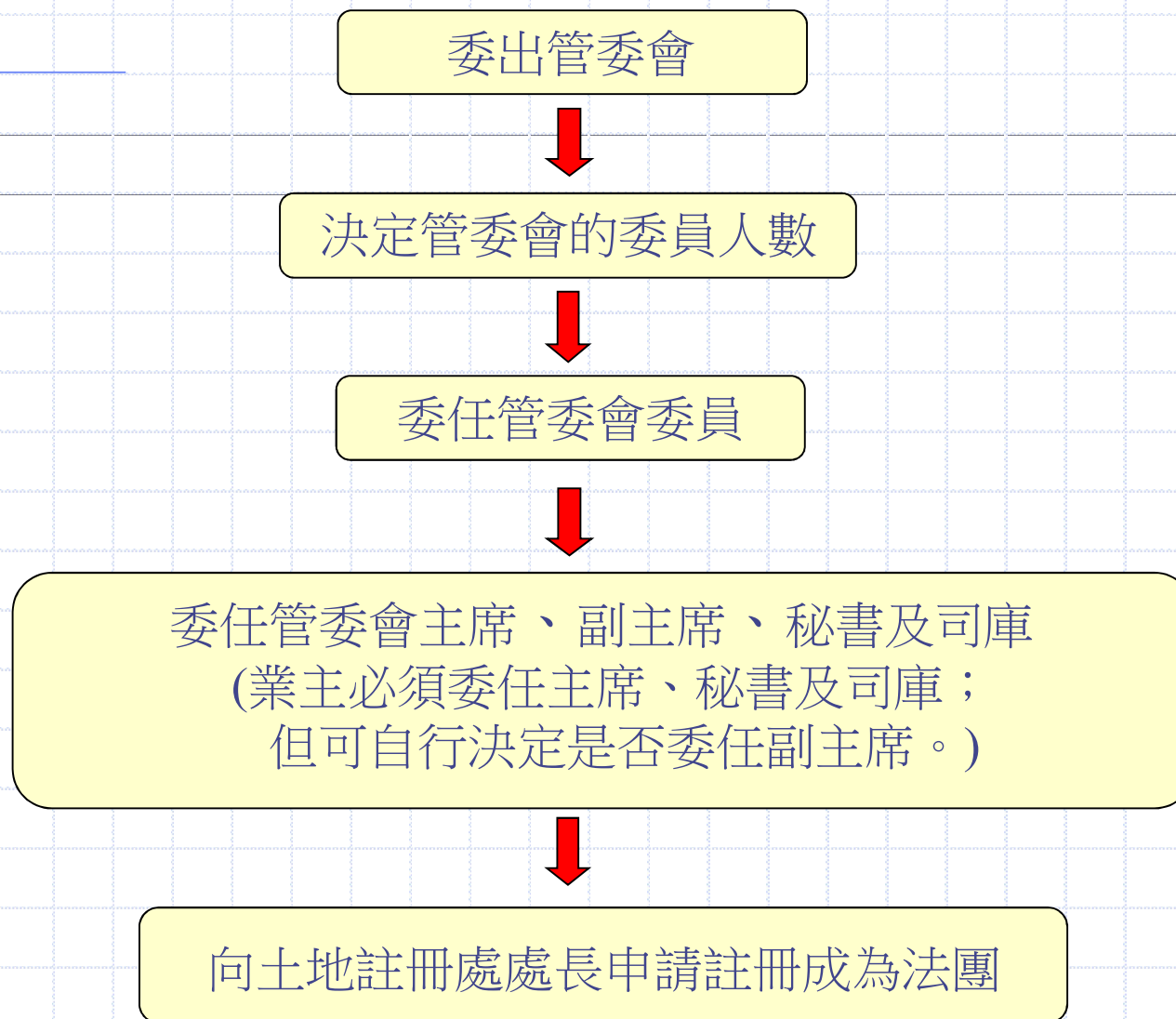
◆ 除公契另有規定外，業主每擁有一份業權份數，即有一票



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%**業權份數的業主支持

◆ 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：



- 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

◆ 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



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

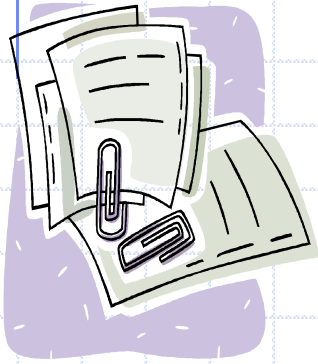
- ◆ 擬備及在建築物顯眼處展示法團的收支概算表

◆ 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？

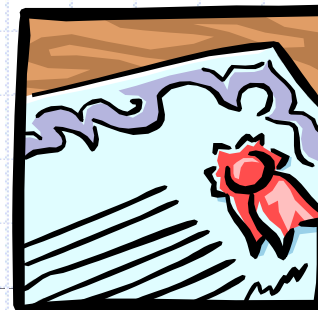
- ◆ 主席或秘書

- 須否繳費？

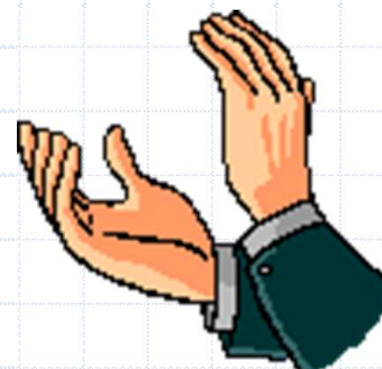
- ◆ 需要
- ◆ 完成申請手續時繳付



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

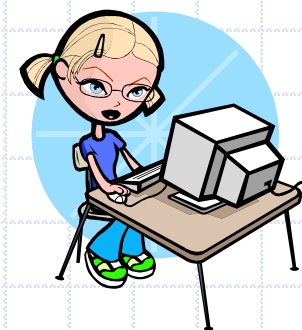


◆ 刊物

- 《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
- 熱線電話：2835 1999
- 土地註冊處網站：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	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

查詢電話

灣仔民政事務處
大廈管理聯絡小組

電話：2835 1999

多謝各位！

