建築物管理條例
（第344章）

指　南

民政事務總署
Home Affairs Department

目錄

前言		1
第一章	《建築物管理條例》	2
第二章	業主立案法團	4
第三章	成立業主立案法團	7
第四章	委任管理委員會委員	13
第五章	管理委員會	21
第六章	管理委員會會議	27
第七章	填補管理委員會的職位空缺	31
第八章	法團業主大會	40
第九章	法團的財務安排	49
第十章	法團的採購安排	57
第十一章	業主的責任和權利	64
第十二章	經理人的職責	71
第十三章	強制性大廈管理	83
附錄1	業主立案法團註冊申請書 (土地註冊處表格—L.R.164)	86
附錄2	收集個人資料聲明 (適用於土地註冊處表格)	87
附錄3	申報資格陳述書 (土地註冊處表格—L.R.175)	88
附錄4	更改註冊事項通知書／保險單通知書 (土地註冊處表格—L.R.124)	89
附錄4A	更改註冊事項通知書／保險單通知書樣本 (土地註冊處表格—L.R.124)	90
附錄5	更改資料陳述書 (土地註冊處表格—L.R.176)	91
附錄6	就法團會議委任代表的文書的法定格式	92

目錄

附錄7	收集個人資料目的說明 (範本)	93
附錄8	認收委任代表文書的收據 (範本)	94
附錄9	已送交委任代表文書的單位一覽表 (範本)	95
附錄10	查詢資料	96

免責聲明

這本指南由民政事務總署編製，旨在以淺白的文字，簡述《建築物管理條例》的主要條文。對有關法例的詮釋，應以《建築物管理條例》原文為依歸。

本指南只供一般參考之用，並非專業的法律意見。對於在個別情況下如何引用《建築物管理條例》，如有疑問，應尋求律師的協助。雖然民政事務總署已盡力確保本指南的內容正確無誤，但對於任何人因使用或依據本指南所載的資料而引致的責任，民政事務總署均不會負責。

前言

安居樂業，是香港人的共同夢想。如果有能力的話，大部分香港人都希望擁有自己的物業。不過，很多私人大廈的業主可能都不知道，自己名下物業所涵蓋的範圍，其實不限於自己居住的單位。當業主購入大廈內的一個單位時，同時也購入了有關大廈的公用部分。

舉例來說，陳氏一家三口居住在快樂花園38樓C座一個600呎的單位。陳先生和太太平日最喜歡的消閑活動，就是到屋苑的會所，享用桑拿和健身室等設施。他們的兒子是籃球健將，每天都會在屋苑內的露天籃球場和好友切磋球技。另外，陳氏一家每天使用的自來水，都是經由屋苑的供水系統、水管所供應；他們每天外出，都要乘搭大廈的升降機。還有，快樂花園本身也包括外牆、地基、柱和樑等結構。這些設施、設備和結構都是大廈的公用部分，由整個屋苑的所有業主共同擁有。

因此，雖然陳氏一家可能未有留意何謂大廈的“公用部分”，但事實上，他們每天也享用這些設施。常言道：有權便有責。每位業主不但要負責維修自己的單位，同時也要與其他業主一同承擔管理和維修公用部分的責任，使公用部分維持良好的狀況。如果因為公用部分管理不善或缺乏維修而導致任何意外，大廈的所有業主有可能需要負上共同及各別的責任。

香港地少人多，大部分市民都居住在多層大廈或由多座大廈組成的私人屋苑。一個屋苑，其實無異於一個小社區。要達至整個社區和諧協調，當中的業主和住客都需要共同參與。歸根究柢，睦鄰友愛，共同解決私人大廈的管理問題，是業主和住戶邁向安居樂業的一大前提。

為了促使大廈管理事務協調得宜，暢順有序，民政事務總署一直鼓勵和協助業主成立合適的居民組織，例如業主立案法團(法團)。我們也通過制定《建築物管理條例》(第344章)(條例)，為法團的成立和運作提供一個法律框架，讓業主能夠有所依循。

這本指南旨在以淺白的文字，簡述條例的主要條文，希望讓市民更加容易明白條例的規定。對有關法例的詮釋，應以條例原文為依歸。市民如對條例有任何查詢，可利用本署提供的有關服務，詳細資料載於**附錄10**。

第一章 《建築物管理條例》

目的

《建築物管理條例》(第344章)(條例)的制定，旨在為業主提供一個法律綱領，讓他們可以根據條例成立業主立案法團(法團)，以便更有效地管理他們的大廈。條例同時也就法團的權力、職責和開會程序等訂定條文，讓業主有所依循，利便法團的日常運作。

條例中常見的詞彙

建築物

建築物(泛指大廈)在條例中是指包括地庫或地下停車場在內共有兩層或以上的建築物，單位數目不限。有關建築物所在的土地，也屬該建築物的一部分。

不可分割業權份數

一般而言，多層建築物的業權是以不可分割業權份數來表述的。當業主購入多層建築物的一個單位時，他不但擁有這個單位的獨有管有權，也和其他業主共同擁有建築物的公用部分。由於這些公用部分是由所有業主共同擁有，建築物的業權份數因此是不可分割的。

大廈公契詳細列明每個單位的不可分割業權份數。在大部分情況下，業主所需繳交的維修費、管理費，以至在業主大會上的投票權，都取決於他所擁有的不可分割業權份數。

公契

公契是大廈各業權共有人、經理人和發展商所簽訂的私人契約，訂明業主之間、發展商和經理人的權利、權益和責任。公契通常是由發展商與大廈的第一名買家簽訂後生效，並且對後來的買家同樣有約束力。和其他私人合約一樣，除非得到有關各方同意，否則締約的任何一方不得單方面修改公契的任何條款。

公契在大廈管理事務方面非常重要。除了訂明大廈的公用部分、個別業主的專用部分和各個單位的不可分割業權份數之外，公契也會就很多大廈管理事宜作出詳細的規定及指引。因此，在購買單位前，業主應該參閱公契，或要求律師解釋公契條款，以確保自己充份了解購入有關單位所附帶的權利和責任。業主可以到土地註冊處的查冊中心或通過該處的網上服務(www.iris.gov.hk)，取得公契的副本。

公用部分

除了指明專供某一位業主使用、佔用或享用的部分以外，建築物的其他部分及條例附表1指明的部分，例如地基、柱和樑等結構、升降機、花園和會所等，均屬於公用部分。業主如要確定自己居住的大廈公用部分的範圍，可參閱公契。

單位

單位在條例中是指公契所提述建築物內的任何處所(不論公契是以單位或其他名稱描述該處所，也不論該處所是用作居所、店舖、廠房、辦公室和任何其他用途)，而該處所的業主，相對於同一建築物其他各個部分的業主或佔用人而言，有權享有該處所的獨有管有權。

第二章　業主立案法團

什麼是業主立案法團？

業主立案法團(法團)是根據條例成立的法人團體，在法律上代表所有業主管理建築物的公用部分。

為什麼要成立法團？

香港地少人多，市民大多居住在多層大廈或由多座大廈組成的私人屋苑。由於業主共同擁有大廈的公用部分，因此他們也須共同負上管理和維修公用部分的責任。

不過，管理和維修大廈並不是簡單的事，當中涉及繁多的工作。無論是小事，如公用地方的清潔、垃圾的處理，或是大事，如聘用物業管理公司、聘請維修商進行大型維修等，均涉及決策的過程。一個大型屋苑可能會有數百，甚至數千名業主，如果每一個有關大廈管理的決定，都需要所有業主一致同意，不但費時失事，而且也近乎不可行。因此，業主需要一個機制，方便他們就大廈管理的事宜作出集體決定。

條例正提供這樣一個機制，讓業主能夠註冊成為法團，以法人身分代表所有業主處理有關大廈管理的事宜。成立法團，可以讓業主在一個根據條例妥為召開和舉行的法團業主大會上討論各項有關大廈管理的事宜，並作出對所有業主均具有約束力的集體決定。

如果公契載有任何妨礙業主註冊成為法團的條文，這些條文均屬作廢及無效。

條例第34J(1)條

法團的權力和職責

在法團成立後，業主就公用部分所具有的權利、權力、特權、職責，均須由法團行使及執行。而業主就公用部分所負有的法律責任，也須針對法團執行。

條例第16條

因此，法團負有法律責任去妥善管理和維修大廈的公用部分，並須採取一切合理必須的措施，以執行公契載明有關大廈的控制、管理、行政事宜的責任。為減低業主在意外發生時所面對的風險，法團須就大廈的公用部分及法團財產購買第三者風險保險，並須保持該保險單有效。

條例第18(1)條
條例第28條

法團可以決定是否聘請受薪員工、物業管理公司或其他專業機構或人員，以協助法團執行職責或權力。此外，法團可以就有關公用部分的事宜作出決定，例如購入公用部分的設施、對公用部分進行翻新、改善或裝飾工程等。

條例第18(2)條

法團在執行其職責及權力時，須以《大廈管理及維修工作守則》為指引。有關工作守則可於各區民政事務處索取，或從民政事務總署的大廈管理網頁(www.buildingmgt.gov.hk)下載。

條例第18(2A)條

法團可以在法團業主大會上，通過有關大廈公用部分的決議：

條例第14(1)條

- 有關公用部分的控制、管理、行政事宜；
- 有關公用部分的翻新、改善或裝飾。

這些決議對管理委員會和全部業主均具有約束力。

管理委員會

大廈管理事務繁多，如果每個決定都必須交由業主大會作出，便難以迅速而妥善地處理大廈管理的事務。因此，法團的日常事務主要交由管理委員會(管委會)辦理。在一般情況下，條例授予法團的權力及委以的職責，須由管委會代表法團行使及執行。

條例第29條

大廈的所有業主都是法團的一員，可以藉著業主大會通過的決議，委任他們認為適合的業主擔任管委會委員。管委會委員對所有業主都有受信責任，應該以公開透明、真誠信實的態度處理法團事務和履行有關職責。

第三章　成立業主立案法團

如何成立法團？

委出管委會

條例第3、3A或4條

↓

決定管委會的委員人數

條例附表2第2(1)(a)段

↓

委任管委會委員

條例附表2第2(1)(b)段

↓

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。）

條例附表2
第2(1)(c)及(d)段

↓

於委出管委會後28天內
向土地註冊處申請註冊成為法團

條例第7條

委出管委會

業主可以根據條例第3、3A或4條召開業主會議，以委出管委會和成立法團。

要注意的是，業主只可按條例指明的方式委出管委會和成立法團，而非根據公契上載列的方式行事。不過，業主仍須參閱公契，以確定業主在業主會議上可投的票數。在根據條例第3、3A或4條召開的業主會議上，除公契另有規定外，業主每擁有一份份數，即有一票。

條例第3(9)(a)、3A(3G)(a)及4(11)(a)條

第3條

在大多數情況下，業主都是根據條例第3條委出管委會。業主根據第3條行事，在得到較多業主支持的情況下委出管委會，是可取的做法，可使法團往後的運作更為暢順，能夠更有效地執行大廈管理工作。

根據第3條，委出管委會的業主會議可由下列人士召開：

條例第3(1)條

(a) 根據公契管理建築物的人(公契經理人)；

(b) 公契授權召開會議的人(公契授權人)；或

(c) 由總共擁有不少於5%業權份數的業主所委任的一名業主。

委出管委會的決議須憑藉：

條例第3(2)條

(a) 過半數票通過；**及**

(b) 獲總共擁有不少於30%業權份數的業主支持。

業主可親自投票或委任代表出席會議投票。

如業主未能按照條例第3條委出管委會和成立法團，可考慮採取下列途徑：

第3A條： 向主管當局(即民政事務局局長)申請

總共擁有不少於20%業權份數的業主可以向主管當局申請召開業主會議，以委出管委會。 **條例第3A(1)條**

主管當局如接納有關申請，會頒令他所指定的業主召開業主會議。在有關業主會議上，業主可藉親自投票或委任代表出席會議投票，以過半數票通過的決議，委出管委會。 **條例第3A(3)條**

如果主管當局根據第3A條發出命令，但在會議日期至少7天前接獲由總共擁有不少於20%業權份數的業主送達的聯署反對，則先前發出的命令即屬無效。換言之，申請人不可以根據該命令召開業主會議委出管委會。 **條例第3A(4)及(5)條**

第4條： 向土地審裁處申請

土地審裁處可在總共擁有不少於10%業權份數的業主，或主管當局的申請下，命令由它所指定的業主召開業主會議，以委出管委會。 **條例第4(1)條**

在有關業主會議上，業主可藉親自投票或委任代表出席會議投票，以過半數票通過的決議，委出管委會。 **條例第4(4)條**

	召集人	委出管委會的決議
第3條	(a) 公契經理人； (b) 公契授權人；或 (c) 由總共擁有不少於5%業權份數的業主所委任的一名業主。	(a) 獲過半數票通過；**及** (b) 獲總共擁有不少於30%業權份數的業主支持。
第3A條	主管當局指定的業主	獲過半數票通過
第4條	土地審裁處指定的業主	獲過半數票通過

舉行業主會議

有關舉行業主會議的細節，請參閱由民政事務總署印制的《怎樣成立業主立案法團》。有關刊物可於各區民政事務處索取，或從民政事務總署的大廈管理網頁(www.buildingmgt.gov.hk)下載。

法團的成立

- 新委出的管委會須在有關業主會議結束後28天內，以指定的表格[L.R.164](**附錄1**)向土地註冊處申請註冊成為法團。 **條例第7(1)條**

- 土地註冊處在審批法團註冊申請後，會在收取有關費用後，向成功申請的法團發出註冊證書。 **條例第8(1)條**

- 凡一份公契就某建築物而有效，土地註冊處不能夠就有關建築物向多於一個法團發出註冊證書。 **條例第8(1A)條**

- 法團的成立日期為土地註冊處發出註冊證書當日。由發出註冊證書當日起，當其時的業主即成為一永久延續的法人團體，而新委出的管委會即當作為法團的第一屆管委會。 **條例第8(2)條**

法團成立後

- 土地註冊處會備存法團登記冊，並准許任何人在任何合理時間查閱登記冊。法團登記冊載有下列資料： **條例第12(1)及(2)條**

  - ◆ 法團名稱；
  - ◆ 建築物名稱(如有的話)及地址；
  - ◆ 法團註冊辦事處地址；
  - ◆ 管委會主席、副主席(如設立的話)、秘書和司庫的姓名和地址；
  - ◆ 管委會其他委員的姓名和地址。

- 法團須備有法團印章，如以法團印章蓋印，須由管委會主席及秘書簽署認證。 **條例第8(3)條**

- 法團須在香港設有註冊辦事處。 **條例第8(4)條**

一般而言，法團都會把辦事處設於自己的大廈。

- 管委會須在建築物內的顯眼處展示下列文件： **條例第11(1)條**
  - ◆ 法團註冊證書的副本；
  - ◆ 法團註冊辦事處通告(如辦事處設於有關大廈)；
  - ◆ 法團註冊辦事處通告的副本(如辦事處並非設於有關大廈)。
- 如果法團註冊辦事處並非設於有關大廈，管委會須將註冊辦事處通告展示於辦事處的顯眼處。 **條例第11(1A)條**
- 法團須設立和維持一項常用基金，及開立和維持一個有利息的戶口，並只將該戶口用於大廈管理方面。(有關法團的財務安排的詳細規定，請參閱本指南的第九章。) **條例第20(1)及(3)條**
- 法團須就大廈的公用部分及法團財產購買第三者風險保險，並須保持該保險單有效。 **條例第28條**
- 管委會秘書須備存載有建築物各單位的業主名稱和地址的登記冊。 **條例第38條**
  - ◆ 如果某單位進行了按揭，則秘書須同時把已登記承按人的名稱和地址記錄在登記冊內。
  - ◆ 除非業主或已登記承按人以書面通知管委會秘書其他地址，否則業主在登記冊的地址須為他所擁有的單位地址，而已登記承按人的地址須為已登記按揭契約上所載的地址。
  - ◆ 管委會秘書須不時就業主和已登記承按人的轉變而修訂登記冊內的資料。

第四章 委任管理委員會委員

在根據條例第3、3A或4條召開的業主會議上，業主在委出管委會後，應按照會議通知所載列的議程，投票表決下列決議：

- 議決管委會的委員人數
- 議決委任管委會委員
- 議決是否設立管委會副主席的職位
- 議決委任管委會主席、副主席(如通過決議設立此職位)、秘書和司庫

管委會的委員人數

在業主會議上，業主須藉以過半數票通過的決議，決定管委會的委員人數。 **條例附表2第2(1)(a)段**

管委會的委員人數必須符合下列的規定： **條例附表2第1(1)段**

建築物的單位數目	委員人數
不多於50個	不少於3人
多於50個但不多於100個	不少於7人
多於100個	不少於9人

在決定管委會委員的最低人數時，“單位”並不包括車房、停車場或汽車間。 **條例附表2第1A段**

如果業主日後想更改管委會的委員人數，可以藉在法團業主大會上通過的決議更改。 **條例附表2第1(3)段**

在根據條例第3、3A或4條召開的業主會議上，業主須藉過半數票的決議決定管委會的委員人數。如果業主其後想更改委員人數，也須在法團業主大會上，藉過半數票的決議通過更改。

決議怎樣才算獲得過半數票？棄權票應計算在內嗎？

在斷定一個決議是否獲業主以過半數票通過時，無須理會：

條例第2B條

✗ 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。

要注意的是，獲業主委任代表他出席會議和投票的代表須視為出席會議的該業主。

委任管委會委員

業主在決定管委會的委員人數後，便須藉決議從業主當中委任管委會委員。

條例附表2第2(1)(b)段

業主在委任管委會委員時，應按照“得票最多者當選”投票制進行。在這投票制下：

條例附表2第2(3)段

- 如果候選人的數目不多於管委會委員的數目，則這些候選人將自動當選。在這情況下，將無須進行投票。
- 如果候選人的數目多於管委會委員的數目，便需要進行投票，而得票最多的候選人將依次獲委任為管委會委員。舉例來說，如果管委會委員數目是9，那得票最多的9位候選人將獲委任為管委會委員。

- 在投票前，主持會議的人應提醒業主，業主投票選取的候選人數目，不得多於管委會委員的數目。換言之，如果管委會委員的數目是9，業主在投票時，就不可以選取多於9位候選人。

- 如果在點票結束後，出現同票的情況，主持會議的人就須以抽籤方式決定結果。中籤的候選人將獲委任為管委會委員。

大廈的佔用人可以在主管當局(即民政事務局局長)認可下，成立一個認可組織。有關組織可以過半數票通過的決議，委任一名佔用人為租客代表。獲委任的租客代表，即當作獲委任為管委會委員。

條例第15條及附表2第2(2)段

小測驗

你明白“得票最多者當選”投票制是怎樣進行嗎？

Q：假設管委會委員的數目是3，有4位候選人競逐成為委員。他們所得到的票數如下。那麼，那位候選人可以成為管委會委員呢？

候選人A　130票　　**候選人B　200票**
候選人C　90票　　**候選人D　160票**

A：因為候選人A、B和D得票最多，因此他們3人會成為管委會委員。

Q：假設4位候選人所得到的票數如下，那位候選人可以成為管委會委員呢？

候選人A　130票　　**候選人B　200票**
候選人C　130票　　**候選人D　160票**

A：候選人B和D得票較多，因此將獲委任為管委會委員。但由於候選人A和C同票，因此須以抽籤方式決定他們哪位可以成為管委會委員。中籤的候選人就會被委任為管委會委員。

擔任管委會委員的資格

除租客代表外，所有管委會委員必須為有關大廈的業主。

租客代表除外，下列人士無資格獲委任為管委會委員： **條例附表2第4(1)段**

- 未獲解除破產的破產人；
- 曾於過去5年內在沒有向債權人全數償還債務的情況下，獲解除破產或與其債權人達成《破產條例》(第6章)所指的自願安排的人；
- 曾於過去5年內在香港或其他地方被裁定犯某罪行，並就該罪行被判處為期超過3個月而又不得選擇以罰款代替的監禁(不論是否獲得緩刑)的人。

每一名管委會委員(租客代表除外)都須在獲委任後的21天內，以指定格式的陳述書[L.R.175]**(附錄3)**作出書面陳述，說明他並非上一段所描述的人，並向管委會秘書送交簽妥的陳述書。 **條例附表2第4(3)段**

- 管委會委員如果沒有遵守有關規定，即停任管委會委員。 **條例附表2第4(4)段**
- 管委會委員可以到土地註冊處的辦事處或各區的民政事務處索取陳述書的表格，或於下列網址下載表格：

  www.landreg.gov.hk

  www.buildingmgt.gov.hk
- 管委會委員須在一名見證人面前簽署陳述書，並由見證人在陳述書上簽署確認該委員簽名的真確性。見證人可以是任何年滿18歲的人士，例如家人、鄰居或其他管委會委員。該委員可在香港境內或境外作出申報。

- 由於管委會向土地註冊處申請註冊成為法團時，須一併遞交每一名管委會委員的陳述書，因此，管委會秘書在收到委員送交的陳述書後，須在委出管委會後的28天內，把有關陳述書送交土地註冊處。

條例第7(3)條

條例附表2第4(6)(a)段

如果業主是法人團體，可以獲委任為管委會委員嗎？

可以。如果法人團體獲委任為管委會委員，則該法人團體可以委任任何人作為它的代表 (“獲授權代表”)。

和其他管委會委員一樣，該獲授權代表也須作出書面陳述，並向管委會秘書送交簽妥的陳述書。如果該獲授權代表並沒有遵守有關規定，即停任管委會委員，而該法人團體可以委任另一獲授權代表來取代他。

條例附表2第11段

委任管委會主席、副主席(如設立的話)、秘書和司庫

業主在委任管委會委員後，便須在同一會議上藉決議委任管委會主席、秘書和司庫。這三個職位是必須委任的。

條例附表2第2(1)(c)及(d)段

業主可藉決議委任管委會副主席。業主可決定是否設立副主席的職位。

管委會主席和副主席(如設立的話)必須是管委會委員。而管委會秘書和司庫則可以由非管委會委員和非業主出任。

業主在委任管委會主席、副主席(如設立的話)、秘書和司庫時，應按照“得票最多者當選”投票制進行，即是說：

條例附表2第2(4)段

- 如果只有一名候選人競逐這些職位，則該名候選人將自動當選。在這情況下，將無須進行投票。

- 如果有多於一名候選人，便需要進行投票，而得票最多的候選人將獲得委任。

- 如果出現同票的情況，主持會議的人就須以抽籤方式決定結果。中籤的候選人將獲得委任。

如果管委會秘書或司庫並非管委會委員，則他們不會因為出任秘書或司庫而成為管委會委員。

條例附表2第2(5)段

管委會委員的任期

管委會須在法團註冊成立日起計的15個月內召開法團的第一次業主周年大會。其後，管委會應在每次業主周年大會後的12至15個月內，召開一次業主周年大會。

條例附表3第1(1)段

第一屆管委會的全體委員(租客代表除外)、秘書和司庫均須在法團的第二次業主周年大會上卸任，並由法團在同一周年大會上委任新一屆的管委會委員、主席、副主席(如設立的話)、秘書和司庫。

條例附表2第5(1)及(2)段

其後，在每隔一次的業主周年大會(即法團的第四次、第六次、第八次(如此類推)業主周年大會)上，管委會的全體委員(租客代表除外)、秘書和司庫均須卸任，並由法團在同一周年大會上委任新一屆的管委會委員、主席、副主席(如設立的話)、秘書和司庫。

卸任管委會委員的人須在退職後的14天內，將在其保管下而與建築物的控制、管理及行政事宜有關的下列物品移交管委會秘書：

條例附表2第5A段

- 任何帳簿、帳項紀錄、文據、文件及其他紀錄；**及**
- 屬於法團的任何動產。

如果管委會秘書的職位出缺，則卸任管委會委員的人須把有關物品移交管委會主席。

在其後的業主周年大會上委任管委會委員

上述有關委任第一屆管委會委員、主席、副主席(如設立的話)、秘書和司庫的規定，同樣適用於在其後每隔一年的業主周年大會上作出有關委任。換言之，在每隔一年的業主周年大會上，業主也須按照“得票最多者當選”投票制作出有關委任。

條例附表2第5段

要注意的是，“得票最多者當選”投票制只適用於下列兩種情況：

(a) 在為了委出管委會和成立法團而召開的業主會議上，委任管委會委員、主席、副主席(如設立的話)、秘書和司庫；**及**

(b) 在法團業主大會上，委任管委會委員、主席、副主席(如設立的話)、秘書和司庫。

其他在法團業主大會上的決議(更改法團名稱除外)，業主均須藉過半數票通過決議。

條例附表3第3(3)段

此外，上述有關擔任管委會委員的資格，也同樣適用於新一屆的管委會委員。

在其後每隔一次的業主周年大會上委任的管委會委員，除了租客代表外，均須在獲委任後的21天內，以指定格式的陳述書[L.R.175](**附錄3**)作出書面陳述，並向管委會秘書送交簽妥的陳述書。

條例附表2第4(3)段

- 如果管委會委員未有遵守有關規定，即停任管委會委員。

條例附表2第4(4)段

- 管委會秘書須在收到有關陳述書後的28天內，把陳述書送交土地註冊處。

條例附表2第4(6)(b)段

此外，由於土地註冊處備存的法團登記冊內載有管委會主席、副主席(如設立的話)、秘書、司庫和任何其他管委會委員的姓名和地址，因此，在委任新一屆的管委會委員後，管委會秘書須在28天內，以指定表格[L.R.124](**附錄4**)通知土地註冊處有關變動。

條例第12(3)條

第五章 管理委員會

管委會的職責和權力

法團的日常事務主要交由管委會辦理。除非條例另有規定，否則條例授予法團的權力及委以的職責，須由管委會代表法團行使及執行。 **條例第29條**

除此之外，條例也授予管委會本身一些職責和權力：

- 定期召開法團業主周年大會 **條例附表3第1(1)段**
- 定期舉行管委會會議 **條例附表2第7段**
- 定期擬備法團的財務報表，並連同會計師報告(如根據條例須進行審計)，在法團業主周年大會上提交法團省覽 **條例第27(1)條**
- 定期擬備法團預算，釐定業主向常用或備用基金繳付的款額及核證基金繳款的有關事項 **條例第21(1)及26條及附表5**
- 讓符合條例要求的人查閱：
  - 帳簿 **條例第27(2)條**
  - 帳簿、帳項紀錄及其他紀錄所提述的單據、發票、憑單、收據或其他文件 **條例附表6第1A段**
  - 法團與保險公司訂立的保險單及就該保險單而支付的保費的收據 **條例第28條**

- 保存下列文件：

  - ◆ 帳簿、帳項紀錄及其他紀錄，及有關紀錄所提述的單據、發票、憑單、收據及其他文件 — **條例第27(1)條及附表6第1段**
  - ◆ 與採購供應品、貨品或服務有關的招標文件、合約文件、帳目、發票及其他文件 — **條例第20A(4)條**
  - ◆ 經核證的管委會會議和法團業主大會的會議紀錄 — **條例附表2第10A段及附表3第6A段**
  - ◆ 委任代表出席法團業主大會的文書 — **條例附表3第4(6)段**

- 在建築物的顯眼處展示下列文件：

  - ◆ 法團註冊證書的副本及註冊辦事處通告 — **條例第11(1)條**
  - ◆ 如法團屬任何法律程序的一方，有關法律程序的通知 — **條例第26A條**
  - ◆ 列明保單詳情的保險通告 — **第344B章附表**

管委會主席、副主席、秘書和司庫的職責和權力

條例也同時向管委會主席、副主席、秘書和司庫授予一些職責和權力。

管委會主席

- 召開和主持管委會會議 — **條例附表2第8段**
- 主持法團業主大會 — **條例附表3第3(1)段**
- 在不少於5%的業主要求下，召開和舉行法團業主大會 — **條例附表3第1(2)段**

• 如管委會委員空缺的數目多於管委會委員人數的50%，可為填補空缺而召開法團業主大會	**條例附表2第6A段**
• 就法團業主大會而言，決定收到的委任代表文書是否有效	**條例附表3第4(5)(b)段**
• 如管委會秘書的職位出缺：	
◆ 接收管委會委員的書面辭職通知	**條例附表2第4(2)(d)段**
◆ 接收離任的管委會委員所保管的法團帳簿、帳項紀錄、文據、文件、其他紀錄及屬於法團的任何動產	**條例附表2第5A段**

管委會副主席(如設立的話)

• 如主席缺席時：	
◆ 召開和主持管委會會議	**條例附表2第8段**
◆ 主持法團業主大會	**條例附表3第3(1)段**

管委會秘書

• 發出管委會會議和法團業主大會的會議通知，並在建築物的顯眼處展示有關會議通知	**條例附表2第8(2)段及附表3第2段**
• 保存管委會會議和法團業主大會的會議紀錄，並把經核證的會議紀錄展示於建築物的顯眼處	**條例附表2第10段及附表3第6段**
• 在收取合理的複印費後，向任何符合條例要求的人提供經核證的管委會會議和法團業主大會的會議紀錄副本	**條例附表2第10A段及附表3第6A段**

• 在收到2名管委會委員的要求後，召開和舉行管委會會議	**條例附表2第8(1)(b)段**
• 在收到管委會委員填妥的陳述書後，把有關陳述書送交土地註冊處	**條例附表2第4(6)段**
• 在收到委任代表出席法團業主大會的文書後：	**條例附表3第4(5)(a)段**
◆ 發出收據，以確認收到有關文書	
◆ 在會議地點的顯眼處展示有委任代表的業主的單位資料	
• 接收管委會委員的書面辭職通知	**條例附表2第4(2)(d)段**
• 接收離任的管委會委員所保管的法團帳簿、帳項紀錄、文據、文件、其他紀錄及屬於法團的任何動產	**條例附表2第5A段**
• 如果由土地註冊處備存的法團登記冊上的資料(例如管委會委員的姓名和地址、保險公司的名稱及地址等)有任何變動，通知土地註冊處	**條例第12(3)條及第28(6A)條**
• 備存業主登記冊，並不時更新登記冊上的資料	**條例第38條**

管委會司庫

- 擬備法團的收支概算表，並在建築物的顯眼處展示概算表的副本 — **條例附表6第2段**

- 在收取合理的複印費後，向任何符合條例要求的人提供：
  - ◆ 法團預算的副本 — **條例附表5第4段**
  - ◆ 法團財務報表的副本 — **條例附表6第3段**
  - ◆ 如果根據條例法團的財務報表須由會計師審計，有關會計師報告的副本
  - ◆ 法團的收支概算表的副本
  - ◆ 法團與保險公司訂立的保險單及就該保險單而支付的保費的收據的副本 — **條例第28條**

對管委會委員的保障

如果管委會委員真誠地及以合理方式行事，則無須為以下行為承擔個人法律責任： — **條例第29A(1)條**

- 法團在行使權力或執行職責時所作出的作為或造成的錯失；或

- 代表法團的任何人在行使法團權力或執行法團職責時，所作出的作為或造成的錯失。

要注意的是，這項保障條文並不會影響法團須為有關作為或錯失而承擔的法律責任。 — **條例第29A(2)條**

小測驗

這項保障管委會委員的條文在什麼時候適用？

Q：如果管委會委員在行使條例授予他個人的權力或執行條例委以的職責時有錯失，這項保障條文適用嗎？

舉例說，如果管委會主席收到不少於5%的業主要求，但是沒有按照條例的規定召開法團業主大會，可以引用這項保障條文嗎？

A：在這情況下，這項保障管委會委員的條文並不適用。這項保障條文只適用於管委會委員**代表法團行使法團權力或執行法團職責**的情況。在不少於5%的業主要求下召開法團業主大會是條例委以管委會主席的**個人職責**，而不是法團的職責。因此，保障條文並不適用於這個情況。

條例附表3第1(2)段

管委會主席、副主席、秘書及司庫的津貼

條例第18(2)(aa)條及附表4

法團可藉業主大會的決議，批准支付津貼予管委會主席、副主席(如設立的話)、秘書及司庫，並決定有關津貼的款額。但每人每月最高可得的津貼款額總計不可超過下列數額：

建築物的單位數目	每人每月最高可得
不多於50個	$600
多於50個但不多於100個	$900
多於100個	$1,200

第六章 管理委員會會議

管委會須最少每3個月舉行一次管委會會議。

條例附表2第7段

召開管委會會議

- 管委會主席可以隨時召開管委會會議。如果主席不在時，則由副主席(如設立的話)召開。

條例附表2第8(1)段

- 2名管委會委員可以要求管委會秘書召開管委會會議。秘書須在收到有關要求後14天內召開會議，並在收到要求後21天內舉行會議。

召開會議和舉行會議有什麼分別？

在這情況下，召開會議指發出會議通知，而舉行會議則是指實際進行會議。

會議通知

- 管委會秘書須在管委會會議日期至少7天前，

條例附表2第8(2)段

  - ◆ 向每一名管委會委員和管委會司庫(如司庫並非委員)發出會議通知；**及**
  - ◆ 在建築物的顯眼處展示會議通知。

- 秘書可藉以下方式發出會議通知：

  ◆ 當面送交；

  ◆ 郵寄到收件人最後為人所知的地址；或

  ◆ 留在收件人的單位／單位信箱內。

條例附表2第8(2A)段

- 會議通知上須列明：

  ◆ 會議日期、時間和地點；**及**

  ◆ 擬在會議上提出的決議。

條例附表2第8(2AA)段

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。

條例附表2第9段

會議主持

- 管委會會議須由下列人士主持：

  ◆ 管委會主席；或

  ◆ 如主席缺席，副主席(如設立的話)；

  ◆ 如管委會主席及副主席(如設立的話)都缺席，由管委會選出一名委員，作為該次管委會會議的主席。

條例附表2第10(1)段

在會議上投票

- 在管委會會議上提出的事項，均可由出席會議的管委會委員，以過半數票通過決議決定。 **條例附表2第10(2)段**

> 在斷定一個決議是否獲管委會委員以過半數票通過時，無須理會： **條例第2B條**
>
> ✗ 沒有出席會議的管委會委員；
>
> ✗ 出席會議但沒有投票的管委會委員；
>
> ✗ 空白或無效的票；
>
> ✗ 棄權票。

- 每名管委會委員就每項決議均有一票。 **條例附表2第10(3)段**

- 如果出現同票的情況，則主持會議的人除了原有的一票外，另有決定性一票。

會議程序

除條例另有規定外，管委會會議程序須由管委會決定。 **條例附表2第10(5)段**

會議紀錄

- 管委會每次開會，有關會議過程的會議紀錄，須由主持會議的人核證，確認為會議過程的真實紀錄。 **條例附表2第10(4A)段**

- 管委會秘書須在有關管委會會議日期後的28天內，將經核證的會議紀錄連續7天展示於建築物的顯眼處。 **條例附表2第10(4B)段**

- 管委會須將經核證的會議紀錄保存一段由法團決定的期間，最少為6年。 **條例附表2第10A(1)段**

- 任何下列人士均可以書面要求法團提供經核證的會議紀錄的副本： **條例附表2第10A(2)段**
  - ◆ 業主；
  - ◆ 已登記承按人；
  - ◆ 租客代表；或
  - ◆ 任何由業主或已登記承按人以書面授權的人。

  管委會秘書在收取合理的複印費後，須將副本提供給有關人士。

複印費須由管委會釐定，為了提高管委會運作的透明度，管委會宜釐定一個較為廉宜的費用。

第七章 填補管理委員會的職位空缺

一般而言，管委會委員的任期約為兩年。

在法團的第二次業主周年大會，及其後每隔一次的業主周年大會(即法團的第四次、第六次、第八次(如此類推)業主周年大會)上，管委會的全體委員(租客代表除外)、秘書和司庫均須卸任，並由法團在同一周年大會上委任新一屆的管委會委員、主席、副主席(如設立的話)、秘書和司庫。

條例附表2第5段

停任管委會委員

如果管委會委員出現以下情況，不論他的任期如何，均須即時停任管委會委員：

條例附表2第4(2)段

(a) 宣布破產；

(b) 在沒有向債權人全數償還債務的情況下，與其債權人達成《破產條例》(第6章)所指的自願安排；

(c) 在香港或其他地方被裁定犯某罪行，並就該罪行被判處為期超過3個月而又不得選擇以罰款代替的監禁(不論是否獲得緩刑)；

要注意的是，如果出現上述(a)、(b)或(c)的情況：

- 有關的管委會委員須在發生上述情況的21天內，以指定格式的陳述書[L.R.176]**(附錄5)**作出書面陳述，說明變動的詳情，並向管委會秘書送交陳述書。
- 管委會秘書須在收到簽妥的陳述書後的28天內，把有關陳述書送交土地註冊處。

以上作出陳述書的規定並不適用於租客代表，而租客代表也不會因為出現上述(a)、(b)或(c)的情況而停任管委會委員。

條例附表2第4(5)、4(6)(b)及(7)段

(d) 在獲委任為管委會委員(租客代表除外)後的21天內，沒有向管委會秘書送交簽妥的陳述書[L.R.175]**(附錄3)**；

條例附表2第4(4)段

(e) 因精神或身體上的疾病而喪失行為能力；

條例附表2第4(2)段

(f) 未得管委會同意而3次或多於3次連續沒有出席管委會會議；

(g) 辭職而以書面通知管委會秘書；

如果辭職的是管委會秘書，或秘書的職位出缺，則辭職的委員應以書面通知管委會主席。

(h) 以業主身分獲委任為管委會委員而不再是業主；

(i) 以租客代表身分而當作獲委任為管委會委員，而不再是單位的佔用人；或

(j) 由法團藉決議撤去其職。

法團怎樣可以撤換管委會委員？

條例第14(2)及(3)條

- 法團可以在法團業主大會上，藉過半數票的決議撤換管委會的任何委員(身為租客代表的委員除外)。
- 要注意的是，法團在通過有關決議的會議上，應同時委任新委員，使管委會的委員人數達到條例附表2第1段規定的最少人數：

建築物的單位數目	委員人數
不多於50個	不少於3人
多於50個但不多於100個	不少於7人
多於100個	不少於9人

- 如果撤換管委會委員的人數過多，而沒有同時委任新委員，以致管委會餘下委員的人數少於附表2第1段所規定的人數，則有關撤換委員的決議不得生效。

條例附表2第5A段

停任管委會委員的人須在其停任後的14天內，將在其保管下而與建築物的控制、管理及行政事宜有關的下列物品移交管委會秘書：

- 任何帳簿、帳項紀錄、文據、文件及其他紀錄；**及**
- 屬於法團的任何動產。

如果管委會秘書的職位出缺，則停任管委會委員的人須把有關物品移交管委會主席。

填補管委會的空缺

不論因何原因停任管委會委員，有關停任都會使管委會出現空缺。這些非因任期屆滿而出現的管委會職位空缺(因租客代表停任管委會委員而造成的空缺除外)，可由法團和管委會進行填補。

條例附表2第6(1)段

由法團進行填補

- 如果管委會委員的職位出缺，法團可藉在法團業主大會上通過的決議，委任一名業主填補有關空缺。

  條例附表2第6(3)(a)段

- 如果管委會主席、副主席(如設立的話)、秘書或司庫的職位出現空缺，法團可藉在業主大會上通過的決議：

  條例附表2第6(4)(a)及6(5)(a)段

  - ◆ 從管委會委員當中委任一人填補主席或副主席(如設立的話)的空缺；
  - ◆ 委任一人填補秘書或司庫的空缺。

- 填補管委會委員空缺的必須是業主，而填補管委會主席和副主席(如設立的話)空缺的必須是管委會委員。

- 管委會秘書和司庫可以由非管委會委員和非業主出任。如果填補空缺的管委會秘書或司庫並非管委會委員，他們不會因為出任管委會秘書或司庫而成為管委會委員。

  條例附表2第6(6)段

- 填補空缺的人的任期會跟其他在任的管委會委員一樣，即直至下一次管委會全體委員卸任的法團業主周年大會。

  條例附表2第6(3)(a)、6(4)(a)及6(5)(a)段

- 業主在法團業主大會上委任管委會委員、主席、副主席、秘書或司庫，以填補空缺時，應按照“得票最多者當選”投票制進行。即是說：

  - ◆ 如果候選人的數目不多於空缺的數目，則有關候選人將自動當選。在這情況下，將無須進行投票。
  - ◆ 如果候選人的數目多於空缺的數目，便須進行投票，而得票最多的候選人將獲得委任。
  - ◆ 在投票前，主持會議的人應提醒業主，業主投票選取的候選人數目，不得多於空缺的數目。
  - ◆ 如果在點票結束後，出現同票的情況，主持會議的人就須以抽籤方式決定結果。中籤的候選人將獲得委任。

條例附表2第6(7)及6(8)段

由管委會進行填補

- 如果沒有召開法團業主大會，或在業主大會上沒有委任任何人填補空缺，則可由管委會進行填補。

條例附表2第6(3)(b)、6(4)(b)及6(5)(b)段

- 管委會可以藉在管委會會議上，以過半數票通過的決議，填補管委會委員、主席、副主席(如設立的話)、秘書和司庫的空缺。
- 填補管委會委員空缺的必須是業主，而填補管委會主席和副主席(如設立的話)空缺的必須是管委會委員。
- 管委會秘書和司庫可以由非管委會委員和非業主出任。如果填補空缺的管委會秘書或司庫並非管委會委員，他們不會因為出任管委會秘書或司庫而成為管委會委員。

條例附表2第6(6)段

- 要注意的是，由管委會進行填補的話，填補空缺的人的任期只會直至下一次法團業主大會。

條例附表2第6(3)(b)、6(4)(b)及6(5)(b)段

由法團業主大會和管委會進行填補有什麼不同？

	由法團業主大會進行填補	由管委會進行填補
任期	直至下一次管委員委員卸任的法團業主周年大會	直至下一次法團業主大會
投票制	“得票最多者當選”投票制	以過半數票通過決議

如果因為租客代表停任管委會委員而出現空缺，該怎麼辦？可以由法團業主大會或管委會進行填補嗎？

由法團業主大會或管委會進行填補的方法並不適用於租客代表。如果租客代表因任何理由停任管委會委員，有關空缺可以由條例第15(2)條所指的認可組織，藉過半數票通過的決議，委任一名新的租客代表填補。

條例附表2第6(1A)段

在特別情況下填補空缺

如果管委會委員的空缺數目，多於業主在業主大會上決定的管委會委員人數的50%，管委會便沒有足夠的法定人數進行管委會會議，也不能夠作出任何決議。

在這情況下，管委會主席或餘下的委員可以採取下列方法填補空缺：

條例附表2第6A(1)段

- 主席可為填補管委會的空缺而召開法團業主大會；或
- 如果管委會主席的職位出缺，管委會餘下的委員可從他們當中委任一人為填補空缺而召開法團業主大會。

在如此召開的法團業主大會上，業主可藉決議委任管委會委員、主席、副主席(如設立的話)、秘書或司庫填補空缺。業主在作出有關委任時，應按照“得票最多者當選”投票制進行。

條例附表2第6A(2)(a)段

要注意的是，如此召開的法團業主大會只可以為了一個目的，就是填補管委會的空缺。在這個業主大會上，除了藉決議作出委任以填補空缺外，業主不能通過任何其他決議。

條例附表2第6A(1)段

在如此召開的法團業主大會：

- 如果管委會秘書的職位出缺，則管委會主席須負責執行秘書的職責，例如發出會議通知、接收委任代表的文書等。
- 如果管委會主席的職位出缺，由餘下的管委會委員委任召開會議的人須負責執行主席的職責，例如主持會議、決定委任代表的文書是否有效等。
- 如果管委會主席和秘書的職位都出缺，則由餘下的管委會委員委任召開會議的人須負責執行主席和秘書的職責。

條例附表2第6A(2)(b)段

如果管委會委員的空缺數目，多於業主在業主大會上決定的管委會委員人數的50%，可以由管委會或法團業主大會按照條例附表2第6段進行填補(一如在普通情況下進行填補)嗎？

如果管委會委員的空缺多於管委會委員人數的50%：

- 管委會不能夠進行填補。管委會會議的法定人數是管委會委員人數的50%或3名委員(兩者以較多者為準)。因此，如果管委會委員的空缺多於委員人數的50%，管委會根本沒有足夠的法定人數進行管委會會議，也不能夠作出任何決議。
- 如果管委會主席仍然在任，不少於5%的業主可以根據條例附表3第1(2)段要求主席召開法團業主大會，以填補管委會的空缺。

  可是，要以這個方法填補空缺，首要條件是：

  - 管委會主席仍然在任；**及**
  - 有不少於5%的業主要求召開業主大會填補空缺。

  如果缺乏任何一個條件，就不能以這個方法進行填補。在這情況下，可以選擇根據條例附表2第6A段，以上述的特別方法進行填補。

填補空缺後的跟進工作

條例附表2第4(3)段

不論是由法團業主大會或管委會，或是在特別情況下進行填補，獲委任的管委會委員都必須以指定格式的陳述書[L.R.175](**附錄3**)作出書面陳述，說明他並非下列各項所描述的人：

- 未獲解除破產的破產人；
- 曾於過去5年內在沒有向債權人全數償還債務的情況下，獲解除破產或與其債權人達成《破產條例》(第6章)所指的自願安排的人；

- 曾於過去5年內在香港或其他地方被裁定犯某罪行，並就該罪行被判處為期超過3個月而又不得選擇以罰款代替的監禁(不論是否獲得緩刑)的人。

填補空缺的管委會委員須在獲委任後的21天內作出書面陳述，並向管委會秘書送交簽妥的陳述書。

- 如果管委會委員未有遵守有關規定，即停任管委會委員。 **條例附表2第4(4)段**
- 管委會秘書須在收到有關陳述書後的28天內，把陳述書送交土地註冊處。 **條例附表2第4(6)(b)段**

此外，由於土地註冊處備存的法團登記冊內載有管委會主席、副主席(如設立的話)、秘書、司庫和任何其他管委會委員的姓名和地址，因此，在作出填補後，管委會秘書須在28天內，以指定表格[L.R.124]**(附錄4)**通知土地註冊處有關變動。 **條例第12(3)條**

第八章 法團業主大會

召開法團業主大會

- 業主周年大會： **條例附表3第1(1)條**
  - ◆ 管委會須在法團註冊成立日起計的15個月內召開第一次業主周年大會；
  - ◆ 其後，管委會須在每次業主周年大會後的12至15個月內，召開一次業主周年大會。
- 管委會可就其認為恰當的事宜隨時召開業主大會。
- 在不少於5%的業主要求下，管委會主席須在收到要求後的14天內，就業主所指明的事宜召開業主大會，並在收到要求後的45天內舉行該業主大會。 **條例附表3第1(2)條**
  - ◆ 5%的業主應以業主人數計算，而無須理會有關業主所擁有的業權份數。 **條例第5B條及附表11**

召開會議和舉行會議有什麼分別？

在這情況下，召開會議指發出會議通知，而舉行會議則是指實際進行會議。

- 如果管委會委員的空缺數目多於管委會委員人數的50%，管委會主席(如管委會主席出缺，管委會餘下委員所委任的人)可以召開一個業主大會，而該業主大會只可通過有關填補管委會空缺的決議。 **條例附表2第6A段**

會議通知

14天的通知期包括發出會議通知當日，但不包括會議舉行當日；公眾假期及星期六、日也計算在14天內。即使如此，秘書應預留更充裕的日數發出會議通知。

- 管委會秘書須在法團業主大會日期至少14天前，
  - ◆ 向每一名業主及租客代表(如有的話)發出會議通知；**及** **條例附表3第2(1)段**
  - ◆ 在建築物的顯眼處展示會議通知。 **條例附表3第2(2)段**
- 秘書可藉以下方式發出會議通知： **條例附表3第2(1A)段**
  - ◆ 當面送交；
  - ◆ 郵寄到收件人最後為人所知的地址；或
  - ◆ 留在收件人的單位／單位信箱內。
- 會議通知上須列明： **條例附表3第2(1AA)段**
  - ◆ 會議日期、時間和地點；**及**
  - ◆ 擬在會議上提出的決議，或其他擬在會議上討論的事宜。

> 要注意的是，法團業主大會所通過的決議，除非已列載於會議通知內，或附加或附帶於如此列載的決議或其他事項，否則無效。 **條例附表3第3(7)段**

會議主持

- 法團業主大會須由下列人士主持：

  條例附表3第3(1)段

  - ◆ 管委會主席；或
  - ◆ 如主席缺席，管委會副主席(如設立的話)；
  - ◆ 如管委會主席及副主席(如設立的話)都缺席，由出席會議的業主從他們當中所委任的一名業主。

法定人數

- 一般情況下，須為業主人數的10%。

  條例附表3第5(1)段

- 如根據條例第30條解散管委會和委任管理人，則須為業主人數的20%。

怎樣計算法定人數？

計算法定人數時應以業主總人數為基數，而無須理會業主所擁有的業權份數。舉例來說，如果業主總人數是100，則一般法團業主大會的法定人數就是10名業主。

條例第5B條及附表11

怎樣計算業主人數？

條例附表11

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名業主擁有多個單位	1名業主擁有35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
	35名代表獲100名業主委任	100名業主

委任代表

- 業主可以親自投票或委派代表出席法團業主大會投票。就會議而言，獲委任的代表須被視為出席會議的該業主。 **條例附表3第4(1)及5(2)段**

- 委任代表的文書必須符合條例附表1A表格2所列的法定格式(附錄6)。 **條例附表3第4(2)段**

很多法團都會製備委任代表文書的表格，以供業主取用：

- 管委會必須確定所製備的表格符合條例附表1A表格2所列的法定格式。
- 管委會可以把這些表格夾附於發給業主的會議通知，或存放在管理處，讓業主取用。
- 管委會宜於派發委任代表文書的表格時，夾附一文件(範本見**附錄7**)，說明收集業主個人資料的目的。

- 業主可以從民政事務總署的大廈管理網頁(www.buildingmgt.gov.hk)下載符合法定格式的委任代表文書表格。

- 委任代表的文書須在會議舉行時間至少48小時前送交管委會秘書。 **條例附表3第4(3)段**

- 管委會秘書在收到委任代表文書後，須： **條例附表3第4(5)(a)段**

  - ◆ 在會議舉行前，向所有送交委任代表文書的業主發出收據(範本見**附錄8**)，以確認收到有關文書。收據可放在業主單位／單位信箱內。
  - ◆ 製備一覽表(範本見**附錄9**)，展示所有送交委任代表文書的業主單位資料。一覽表須於會議舉行前張貼在會議地點的顯眼處，直至會議結束為止。

- 管委會主席(或如管委會主席缺席，主持會議的人) 須按照條例的要求決定收到的委任代表文書是否有效。 **條例附表3第4(5)(b)段**

什麼是有效的委任代表文書？

✓ 符合附表1A表格2的格式； **條例附表3第4(4)段**

✓ 由業主簽署；如業主是法人團體(即公司、社團等)，則須蓋上其印章或圖章，並由獲該法人團體就有關業主大會而授權的人簽署；**及**

✓ 在會議舉行至少48小時前送交管委會秘書。

如果管委會主席已決定某些委任代表文書無效，秘書還須就這些文書發出收據和在一覽表上展示有關的單位資料嗎？

管委會秘書須就**所有**收到的委任代表文書發出收據，以及在一覽表上展示業主單位的資料，不論有關文書是否有效。

不過，如果管委會主席已確定某些文書無效，可以嘗試聯絡有關業主，說明情況，讓業主考慮是否親自出席法團業主大會。此外，秘書在製備一覽表時，也可以在有關業主的單位資料旁邊劃上標記，以資識別。

- 在會議結束後，管委會須保留所有送交管委會秘書的委任代表文書至少12個月。 **條例附表3第4(6)段**

在會議上投票

- 除了下列兩種情況，在法團業主大會上提出的事項，均由親自投票或委派代表出席會議投票的業主以過半數票決定。 **條例附表3第3(3)段**

- 兩種例外的情況是：

  - ◆ 在法團業主大會上委任管委會委員、主席、副主席(如設立的話)、秘書和司庫。在作出有關委任時，業主應按照“得票最多者當選”投票制進行。

  - ◆ 在法團業主大會上議決更改法團名稱。有關決議須藉業主以不少於75%的票數通過。 **條例第10(1)(b)條**

決議怎樣才算獲得過半數票？棄權票應該計算在內嗎？

在斷定一個決議是否獲業主以過半數票通過時，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。

要注意的是，獲業主委任代表他出席會議和投票的代表須視為出席會議的該業主。

條例第2B條

- 除公契另有規定外，業主每擁有一份業權份數，即有一票。

  ◆ 如果業主的單位已由已登記承按人管有，有關承按人即有權行使投票權，而業主則不能投票。

條例附表3第3(5)(a)及3(6)段

- 如果某份數由多人共同擁有，則：

  ◆ 該份數的票：

  (a) 可由共同擁有人共同委任的代表投下；

  (b) 可由共同擁有人所委任的他們當中一人投下；或

  (c) 如果沒有根據(a)及(b)作出委任，則可由其中一名共同擁有人親自投下，或由其中一名共同擁有人所委任的代表投下。

  ◆ 如果有多於1名共同擁有人擬就該份數投票，則只有在土地登記冊內排名最先的共同擁有人所投的票，才視作有效；不論這票是否親自投下或由委任代表投下。

條例附表3第3(5)(b)及(c)段

- 如果出現同票的情況(在法團業主大會上委任管委會委員、主席、副主席(如設立的話)、秘書和司庫的情況除外)，主持會議的人除了原有的一票外，另有決定性的一票。

條例附表3第3(4)段

管委會應清楚記錄每項決議的投票結果。管委會可以在民政事務總署大廈管理網頁(www.buildingmgt.gov.hk)下載“點票易”電腦程式，以方便點票。

會議程序

法團業主大會的程序，須由法團決定。

條例附表3第7段

延會

- 如果法團業主大會延期舉行，以上各項有關會議通知、會議主持、法定人數、委任代表及在會議上投票的規定，同樣適用於延會。

條例附表3第5A段

- 如果業主曾就原來會議作出有效的委任代表文書，則有關文書就延會而言同樣有效，除非：
  - ◆ 業主在有關文書上已刪去[及任何延會]的字眼；
  - ◆ 有關文書已予撤銷(例如業主親自出席延會，或在延會舉行前通知管委會要求撤銷有關文書)；或
  - ◆ 有關文書被新的委任代表文書取代。

要注意的是，延會是原來會議的延續。因此，在延會上，業主只可以就原來會議尚未完成的議程通過決議。如果業主想通過一些並未載列於原來會議的會議通知上的決議，應該召開一個新的法團業主大會。

會議紀錄

- 法團每次業主大會，有關會議過程的會議紀錄，須由主持會議的人核證，確認為會議過程的真實紀錄。 **條例附表3第6(1)及(2)段**

- 管委會秘書須在有關業主大會的日期後的28天內，將經核證的會議紀錄連續7天展示於建築物的顯眼處。 **條例附表3第6(3)段**

- 管委會須將經核證的會議紀錄保存一段由法團決定的期間，最少為6年。 **條例附表3第6A(1)段**

- 任何下列人士均可以書面要求法團提供經核證的會議紀錄的副本： **條例附表3第6A(2)段**
  - ◆ 業主；
  - ◆ 已登記承按人；
  - ◆ 租客代表；或
  - ◆ 任何由業主或已登記承按人以書面授權的人。

  管委會秘書在收取合理的複印費後，須將副本提供給有關人士。

複印費須由管委會釐定。為了方便業主得悉在業主大會上討論的事宜，管委會宜釐定一個較為廉宜的費用。

第九章 法團的財務安排

財務管理是大廈管理的重要一環。條例就法團的財務安排制定了數項條文，讓法團可以有所依循，有效地管理財務，讓大廈維持良好的財政狀況。

在參閱本章的同時，市民也可以參閱由民政事務總署、廉政公署、香港房屋協會、香港會計師公會及香港物業管理公司協會聯合編製的《樓宇財務管理實務指南》。這本刊物載列了有關法團財務管理的實務指引，以及一些應用文件如財政預算、收支表等範本。有關刊物可從民政事務總署的大廈管理網頁(www.buildingmgt.gov.hk)下載。

開立戶口

- 法團須以法團的名義在銀行開立和維持一個有利息的戶口，作為存放基金和支付大廈管理支出之用。有關戶口只可以用於大廈管理方面。

條例第20(3)及(7)條

- 法團就大廈管理收到的所有款項，除了預留一筆合理的款額以應付小額的雜項開支外，必須不延誤地存入法團的有息銀行戶口。

條例第20(4)、(5)及(6)條

  - ◆ 管委會須藉決議決定該預留多少款額以應付小額的開支；
  - ◆ 管委會也可藉決議決定處理該筆款額的其他條件或安排，例如有關款額是以現金方式持有，還是存入法團的支票戶口。

設立基金

- 法團設立的基金有兩種：
  - ◆ 常用基金
  - ◆ 備用基金
- 法團必須設立並維持常用基金，以支付： **條例第20(1)條**
  - ◆ 法團根據條例或公契規定行使權力或執行職責的費用(例如聘用管理員、清潔工人的費用)；**及**
  - ◆ 大廈作為一個整體所應付的地稅、保險費、各種稅項及其他支出，包括各類與保養及修理有關的支出。
- 法團可以設立並維持備用基金： **條例第20(2)條**
  - ◆ 以支付任何未有預計或緊急性質的開支；及
  - ◆ 當常用基金不足以支付開支時，用作付款。

法團預算

- 管委會須每年擬備法團預算，列明各項支出的預算，不論有關支出是從常用基金還是備用基金支付。 **條例附表5**

一般來說，法團的每年預算支出主要包括下列項目：

✓ 大廈管理人員的薪金、長期服務金、強制性公積金及勞工保險；

✓ 公用地方及設施的維修及保養費用；

✓ 清潔服務費及清潔用料費；

✓ 聘用專業人員(例如律師、會計師)的費用；

✓ 公用服務(例如水費、電費和電話費)的費用；

✓ 火險及第三者風險保險的保費；

✓ 地租、差餉、文具及各項雜費。

在擬備預算、估計來年支出時，管委會應參考往年的開支、來年準備增減的項目、市場價格，以及預計因通貨膨脹而引致的費用調整等等。

- 如果管委會認為預算所列出的款項不足以應付開支，可以擬備修訂預算。

- 任何下列人士均可以書面要求法團提供法團預算或修訂預算的副本：

  ◆ 業主；

  ◆ 已登記承按人；

  ◆ 租客代表；或

  ◆ 任何由業主或已登記承按人以書面授權的人。

  管委會司庫在收取合理的複印費後，須將副本提供給有關人士。

複印費須由管委會釐定。為了提高管委會處理財政事宜的透明度，管委會宜釐定一個較為廉宜的費用。

業主所需繳付的款額

- 管委會須以法團的每年預算為基準，釐定整體業主所需繳付予常用基金及／或備用基金的款額。 **條例第21(1)及(4)條及附表5第1段**

- 如果管委會新釐定的款額，較原來的款額增加超過50%，就必須由法團藉業主大會通過的決議批准。 **條例第21(1A)條**

如果大廈要進行維修工程(而有關工程並非法定工程)，法團的常用基金和備用基金都不足以支付維修費用，而管委會在擬備預算和釐定整體業主所需繳付的款額時，也沒有預計有關的維修開支，管委會可以在其後增加整體業主所需繳付的款額嗎？

不可以。管委會在按照預算釐定整體業主所需繳付的款額後，就不得增加有關款額。增加款額的建議須經由法團業主大會通過的決議批准。 **條例第21(2)條**

- 如果法團接獲： **條例第21(3)條**
  - ◆ 土地審裁處的命令；或
  - ◆ 與公用部分有關，並由政府或公共機構根據任何條例送達法團的通知、命令或其他文件，

  而常用基金及／或備用基金不足以支付法團為遵從有關命令所需的費用，則管委會可以增加業主所需繳付的款額，無須經由法團業主大會批准。

- 在釐定整體業主所需繳付的款額後，管委會便須按照公契的規定，釐定個別業主所需繳付的款額。 **條例第22(1)條**

- 如果公契並無有關規定，則管委會須按照業主各自所佔的業權份數，釐定個別業主所需繳付的款項。 **條例第22(2)條**

- 此外，管委會也須訂定有關款額的繳付時間及方式。 **條例第22(1)條**

法團向業主追討所需繳付的款額

- 業主所需繳付的款額，由應繳付的時候開始，便屬於業主欠法團的債項。 **條例第22(3)條**

> 業主應按照管委會訂定的時間及方式，準時繳交應付的款項。

- 如果業主沒有繳交應付的款項，法團可以嘗試聯絡有關業主，了解情況，並勸告他們準時繳交。法團也可以書面通知有關業主，催促他們繳交欠款。

- 如果業主仍然拒絕繳交款項，法團可以透過律師向區域法院(申索的金額不超過100萬元)申請發出命令，著令欠款的業主繳付拖欠的款項。如果申索的金額不超過5萬元，法團無須聘請律師代表，可以入稟小額錢債審裁處，追討欠款。

- 除此之外，法團也可以採取下列辦法追討欠款：

  - ◆ 如公契規定，業主如沒有繳付公契所訂應付的任何款項，某人即可以將該業主的土地權益出售，或於土地註冊處就該業主的權益登記押記，則法團也同樣可以行使有關權力，猶如法團是公契所提述的人。 **條例第19條**

- ◆ 如業主在款額到期1個月後仍未繳付款項，而該業主把有關單位出租，則法團可以向單位的佔用人送交書面通知，追收有關款項。佔用人隨即負有向法團繳付款項的法律責任，並須將有關單位的租金交予法團，而非業主。

條例第23條

法團帳目

- 管委會須在法團註冊日期起計15個月內，及其後每12個月，擬備財務報表，並把有關財務報表在法團業主周年大會上提交法團省覽。

條例第27(1)條

就這項規定，“單位”並不包括車房、停車場或汽車間。

條例第27(1B)條

- 如果大廈有多於50個單位，則法團須藉業主大會通過的決議聘請會計師，審計財務報表。而經審計的財務報表須連同會計師報告，在法團業主周年大會上提交法團省覽。

條例第27(1)及(1A)條

- 財務報表須：
  - ◆ 由下列人士簽署：

條例第27(1)(a)條

    - ✓ 管委會主席；**及**
    - ✓ 管委會秘書或司庫。
  - ◆ 包括：

條例第27(1AA)條

    - ✓ 收支表；**及**
    - ✓ 資產負債表，

  兩者均須真實而中肯地反映法團的財政狀況。

- 每3個月(或管委會選擇的較短期間)，管委會司庫便須就有關期間擬備法團的收支概算表，並在有關期間後的1個月內，在建築物的顯眼處連續7天展示該收支概算表的副本。

條例附表6第2段

查閱帳目

- 管委會須備存恰當的帳簿或帳項紀錄及其他財務紀錄，並准許下列人士在任何合理時間內查閱帳簿：

條例第27(1)及(2)條

  - ◆ 業主；
  - ◆ 已登記承按人；
  - ◆ 租客代表；或
  - ◆ 任何由業主或已登記承按人以書面授權的人。

- 上一段所列的人士也可以書面要求法團提供下列文件的副本：

條例附表6第3段

  - ◆ 財務報表；
  - ◆ 會計師報告(如根據條例財務報表須由會計師審計)；或
  - ◆ 收支概算表。

  管委會司庫在收取合理的複印費後，須將副本提供給有關人士。

複印費須由管委會釐定。為了提高法團帳目的透明度，管委會宜釐定一個較為廉宜的費用。

- 管委會須保存帳簿、帳項紀錄及其他紀錄所提述的一切單據、發票、憑單、收據及其他文件至少6年。

條例附表6第1段

- 業主如果想查閱帳簿、帳項紀錄及其他紀錄所提述的一切單據、發票、憑單、收據及其他文件，可依循以下的方法：
  - ◆ 不少於5%的業主可以向管委會提出，要求讓他們或他們授權的任何人查閱有關文件；或
  - ◆ 業主可向法庭申請命令，授權他或申請書上的任何人查閱有關文件。法庭如信納有關申請是真誠作出，並為了恰當的目的，可作出命令。

條例附表6第1A、1B及1C段

管委會在收到不少於5%的業主要求或法庭的命令後，須准許有關人士在任何合理時間查閱有關文件。

5%的業主應以業主人數計算，而無須理會有關業主所擁有的業權份數。

第十章　法團的採購安排

為了執行大廈管理及維修的工作，法團需要不時進行採購，以取得所需的供應品、貨品及服務。例如法團可能會聘請管理公司或清潔公司、聘用工程公司以進行維修、購買維修物料等。

法團在進行採購時，必須遵照條例的有關規定。

採購規定

- 如果任何供應品、貨品或服務的價值超過或相當可能超過$200,000，法團須以招標承投的方式取得有關物品或服務。 **條例第20A(2)(a)條**

- 如果任何供應品、貨品或服務的價值超過或相當可能超過**法團每年預算的20%**，法團須： **條例第20A(2)(b)及(2B)條**

  - ◆ 以招標承投的方式取得有關物品或服務；**及**
  - ◆ 藉在法團業主大會上以過半數票通過的決議，決定是否採納收到的投標書。

> 要注意的是，如果採購的價值超過或相當可能超過法團每年預算的20%，則管委會須把**所有**收到的投標書提交法團業主大會，並藉業主大會上以過半數票通過的決議接納或否決有關投標書。
>
> 管委會可以在審閱投標書後，挑選數份向業主作出推介，但不能夠代替法團業主大會否決收到的投標書。

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%	✓	✓

小測驗

法團什麼時候需要進行招標及／或通過法團業主大會的決議揀選投標書？

Q：假設法團需要進行維修，聘請工程公司的費用為$1,200,000，約佔法團每年預算的40%。在這情況下，須進行招標及舉行業主大會以揀選投標書嗎？

A：有關採購的價值超過法團每年預算的20%，按照條例的規定，法團必須進行招標，並藉法團業主大會以過半數票通過的決議揀選投標書。

Q：假如法團需要採購清潔服務，有關服務的價值是$300,000，約佔法團每年預算的10%。在這情況下，須進行招標及舉行業主大會以揀選投標書嗎？

A：由於有關採購的價值超過$200,000，因此法團須進行招標。但是，因為有關服務的價值不超過法團每年預算的20%，法團無須藉法團業主大會的決議揀選投標書。在這情況下，管委會可以決定是否採納收到的投標書。

Q：假如法團需要購買清潔物料，費用為$50,000，約佔法團每年預算的5%。在這情況下，須進行招標及舉行業主大會以揀選投標書嗎？

A：由於有關採購的價值並不超過$200,000或法團每年預算的20%，因此按照條例的規定，法團無須進行招標或舉行業主大會以揀選投標書。但是，招標可以讓業主有所比較，以及得知市場上的最新資訊，因此儘管條例沒有規定，法團也可以考慮進行招標。

工作守則

- 法團在進行採購及招標時，有關的工作細節和招標程序須符合《供應品、貨品及服務採購工作守則》(工作守則)所指明的標準及準則。工作守則可於各區民政事務處索取，或從民政事務總署的大廈管理網頁(www.buildingmgt.gov.hk)下載。

條例第20A(1)條

- 如果法團在進行採購時沒有遵行工作守則，此事本身並不會使法團遭受任何種類的刑事法律程序。但是，法團未有遵行工作守則的行為，在任何民事或刑事的法律程序中，均可有助於確定或否定有關法律程序中所爭論的法律責任。

條例第44(2)條

- 任何法團訂立的採購合約，不會單純因為不符合工作守則所指明的標準及準則而無效。

條例第20A(5)條

繼續聘用現任的供應商

- 如法團打算繼續聘用現任的供應商，並能夠同時符合以下條件，便可以獲豁免條例中有關招標的規定。即是說，如果法團能夠符合以下條件，那即使有關採購的價值超過$200,000或法團每年預算的20%，也無須進行招標。

條例第20A(2A)條

- 有關條件是：
  - ◆ 有關供應商必須是法團當其時正聘用的供應商；
  - ◆ 供應商當其時提供的供應品、貨品或服務與法團擬採購的物品或服務屬於同一種類；**及**
  - ◆ 法團須藉法團業主大會上通過的決議，決定：
    - ■ 不進行招標；**及**
    - ■ 按照決議上列明的條款和條件向有關供應商取得供應品、貨品或服務。
- 法團必須符合以上**所有**條件，才可以獲得豁免有關招標的規定。

> 法團宜進行招標，以取得最新的市場資訊。

不遵行採購規定的結果

- 法團如沒有遵行條例中有關採購的規定(即進行招標或藉法團業主大會決定是否採納投標書的規定)，可能會對下列兩項事宜有所影響：
  - ◆ 採購合約的有效性；
  - ◆ 訂立合約的人的個人法律責任。

採購合約的有效性

- 任何法團訂立的採購合約，並不會單純因為沒有遵行： **條例第20A(6)(a)條**
  - ◆ 進行招標的規定；或
  - ◆ 藉法團業主大會決定是否接納投標書的規定，

  而屬無效。

- 如果法團訂立的採購合約沒有遵行上一段所列出的採購規定，業主可以：

  (a) 藉在法團業主大會上通過的決議廢止有關合約； **條例第20A(6)(b)條**

  (b) 向法庭申請，要求法庭就該合約是否有效作出命令。 **條例第20A(7)條**

> ⚠ 要注意的是，法團和業主在通過廢止有關採購合約的決議之前，應該先充分了解有關決議可能會帶來的後果。法團宜徵詢獨立的法律意見，並向業主說明可能引致的後果，包括對法團和業主在法律上和財政上的影響，例如在作出決議後，法團是否需要向供應商作出賠償，或賠償的數額等。
>
> 此外，法團須注意，根據條例第20A(6)(b)條，法團只可以因為合約不符合法定的採購規定而廢止有關合約。

- 在有關法律程序中，法庭會考慮個案的整體情況，包括但不限於下列因素：

  (a) 法團有沒有進行招標；

  (b) 法團有沒有召開業主大會揀選投標書；

  (c) 法團有沒有遵守工作守則；

(d) 有關採購合約是否從另一合約中分拆出來，而分拆的唯一目的是為了降低合約的價值，從而規避遵守法定的採購規定；

(e) 有關採購是否急需；

(f) 與採購合約有關的任何活動或工程的進度；

(g) 業主有沒有從採購合約中得到利益；

(h) 業主有沒有因為採購合約而招致任何經濟損失，及損失的程度；

(i) 供應商是否以真誠行事；

(j) 供應商有沒有從採購合約中得到利益；及

(k) 供應商有沒有因為採購合約而招致任何經濟損失，及損失的程度。

- 法庭可以就合約各方的權利和法律責任作出命令或指示，包括但不限於：
  - ◆ 宣布有關採購合約有效；
  - ◆ 宣布合約無效；
  - ◆ 宣布合約可使無效。
    - ■ 如法庭作出命令，指合約可由法團決定為無效，則法庭也須同時作出命令，要求法團按照法庭認為適當的方式召開和舉行業主大會，以決定是否廢止合約。

條例第20A(8)條

個人法律責任

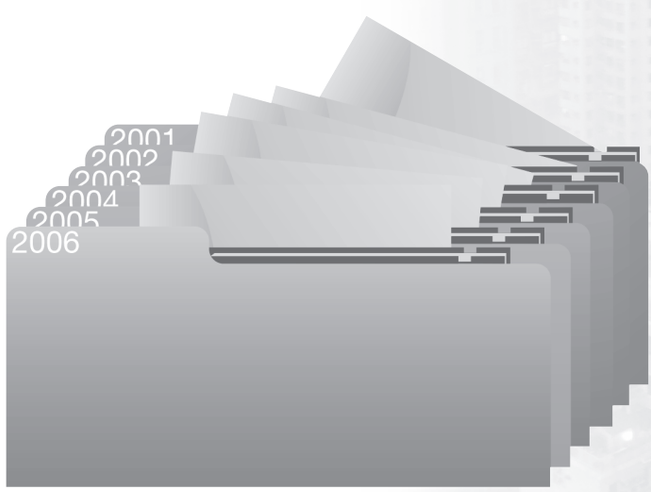
- 如果任何人在未有遵行法定採購規定的情況下，訂立採購合約，有可能須就合約所引致的任何申索負上個人法律責任。

條例第20A(9)條

保存文件

- 法團須保存所有與採購有關的招標文件、合約文件、帳目、發票及其他文件至少6年。

條例第20A(4)條



第十一章　業主的責任和權利

業主的責任

當業主購入多層大廈的一個單位時，他不單擁有這個單位的獨有擁有權，也同時和其他業主共同擁有大廈的公用部分。成立法團可以讓業主組織起來，更有效地管理大廈。

法團成立以後，在法律上會代表所有業主執行大廈管理的工作，但這並不代表業主就無須履行管理大廈的責任。法團的成立，並不會影響業主就大廈公用部分所負有的責任。

如果大廈因為管理不善或缺乏維修而導致任何意外，法團可能須就意外負上法律責任和作出賠償。如果法團未能作出賠償，有關人士可以根據《公司(清盤及雜項條文)條例》(第32章)　第X部的條文，向法庭申請將法團清盤。同樣地，如果法團未能償還其債項及債務，例如未有繳付維修費用，債權人也可以向法庭申請將法團清盤。法團清盤時，業主須負上共同及各別的法律責任，各按其擁有的業權份數出資，使法團資產的數額足以償還其債項及債務。

條例第33及34條

因此，作為法團的一員，大廈的所有業主都應該積極參與法團及大廈管理的事務，使大廈的公用部分維持良好合用的狀況。

大致來說，業主有以下的責任：

- 遵守由法團業主大會或管委會議決通過的事項；

- 依照公契和條例的規定，共同攤分及準時繳付大廈的管理費及其他基金款項，包括維修大廈公用部分的費用；

  - ◆ 如果業主就大廈任何部分具有獨有擁有權，或對該部分具有獨有的使用、佔用或享用權，則即使公契並無訂明，該人也須負有維持該部分修葺妥善及狀況良好的責任。

條例第34H條

- 遵守公契和條例的規定，避免作出違反有關規定的行為，例如改變單位用途、非法佔用大廈公用部分等；

  - ◆ 任何人也不可以將大廈的公用部分改作自用，除非有關改變是由業主委員會(如有的話)藉決議批准。

條例第34I條

  - ◆ 此外，任何人也不可以使用或准許他人使用大廈的公用部分，以致：
    - ■ 不合理地干擾任何業主或佔用人使用或享用該公用部分；或
    - ■ 對合法在大廈內的任何人造成滋擾或危險。

業主委員會是什麼？

業主委員會指根據及按照公契成立的業主組織。有關組織的組成、運作細則、職責和權力都須依從公契的規定。業主委員會並不是一個法人團體。

如果大廈已委出管委會和成立法團，則管委會委員須當作為業主委員會，並具有業主委員會根據公契所具有的一切職能、權力及職責。

條例第34D及34K條

- 關注法團及大廈管理事務，例如出席法團業主大會，並行使本身的投票權利表決有關事項。

業主的權利

作為法團的一員，業主有以下的權利，監察法團和管委會的運作：

法團業主大會

- 出席法團業主大會，並就各項決議擁有投票權。在任何法團業主大會上，除公契另有規定外，業主每擁有一份業權份數，即有一票。 **條例附表3第3(5)(a)段**

- 如果業主無法出席業主大會，可以委派代表出席會議和投票。獲委任的代表須視為出席會議的該業主。 **條例附表3第4(1)及5(2)段**

  > 獲委任的代表可以代業主在會議上行使投票權，因此業主應該慎重揀選可信任的人作為他的代表。

- 業主如果對法團的運作有任何意見，可以向管委會反映，或要求管委會主席召開法團業主大會，討論及表決有關事項。

  - ◆ 在不少於5%的業主要求下，管委會主席須在收到要求後的14天內，就業主所指明的事宜召開法團業主大會，並在收到要求後的45天內舉行該業主大會。 **條例附表3第1(2)段**
    - ■ 5%的業主應以業主人數計算，而無須理會有關業主所擁有的業權份數。 **條例第5B條及附表11**
    - ■ 在這情況下，召開會議指發出會議通知，而舉行會議則是指實際進行會議。

管委會委員

- 業主可參選成為管委會委員，也可以藉在法團業主大會上通過的決議，委任他們認為適合的業主擔任管委會委員。 **條例附表2第5段**

- 如果業主不滿意個別管委會委員的表現，可以在法團業主大會上通過決議，撤換管委會的任何委員。 **條例第14(2)條**

- 如果業主不滿意管委會的表現，可以：

  - ◆ 藉法團業主大會通過決議，委任一名管理人，然後解散管委會。 **條例第30(1)條**
    - ■ 要注意的是，有關法團業主大會的法定人數須為業主人數的20%。 **條例附表3第5(1)段**
    - ■ 在作出決議後，有關的決議書必須由主持會議的人簽署核證正確，並在會議日期後14天內送交土地註冊處，否則有關決議不能生效。 **條例第30(2)條**
  - ◆ 向土地審裁處申請命令，解散管委會並委任一名管理人。 **條例第31條**

管理人有什麼權力和職責？ 任期是什麼？

- 管理人須有管委會、管委會主席、秘書及司庫的全部權力及職責。 **條例第32條**
- 管理人在被委任或終止委任後的7天內，均須通知土地註冊處。
- 如果管理人是由法團業主大會委任，則他的任期由決議書的核證副本送交土地註冊處當日起計，直至委任另一位管理人或委出新的管委會為止。 **條例第30(3)條**
- 如果管理人是由土地審裁處委任，則審裁處可以指明管理人的任期。 **條例第31(2)條**

有關法團的資訊

- 業主可從展示於建築物顯眼處的文件得知法團和管委會的情況。有關文件包括：

  - ◆ 管委會會議的會議通知；
    - ■ 管委會秘書須於會議日期至少7天前展示通知。 **條例附表2第8(2)段**
  - ◆ 法團業主大會的會議通知；
    - ■ 管委會秘書須於會議日期至少14天前展示通知。 **條例附表3第2(2)段**
  - ◆ 經核證的管委會會議和法團業主大會的會議紀錄；
    - ■ 管委會秘書須於會議日期後的28天內，連續7天展示經核證的會議紀錄。 **條例附表2第10(4B)及附表3第6(3)段**
  - ◆ 法團收支概算表的副本；
    - ■ 管委會司庫須每3個月(或管委會選擇的較短期間)，在建築物的顯眼處連續7天展示概算表的副本。 **條例附表6第2段**
  - ◆ 如法團屬於任何法律程序的一方，有關法律程序的通知。
    - ■ 法團須在： **條例第26A條**
      - ❖ 收到開展該法律程序的法院文件後的7天內；或
      - ❖ 發出有關法院文件後的7天內，

      在建築物的顯眼處連續7天張貼通知。

通知須載列什麼資料？

通知須載列有關法律程序的詳情，可以包括下列資料 —

✓ 訴訟各方的身分；

✓ 法律行動的案件編號和審理案件的法院(即法律行動是在土地審裁處、區域法院還是高等法院等法院展開)；

✓ 案件性質；及

✓ 原告人申索的金額(如法團是被告人)或法團擬申索的金額(如法團是原告人)，或尋求非金錢上的補救或濟助(例如禁制令、聲明等) 。

- 業主也可以索取下列文件的副本：
  - ◆ 經核證的管委會會議和法團業主大會的會議紀錄； **條例附表2第10A(2)及附表3第6A(2)段**
  - ◆ 法團的財務報表； **條例附表6第3段**
  - ◆ 會計師報告(如根據條例財務報表須由會計師審計)；
  - ◆ 法團的收支概算表；
  - ◆ 法團與保險公司訂立的保險單及就該保險單而支付的保費的收據。 **條例第28條**
- 業主也可以查閱下列文件：
  - ◆ 帳簿； **條例第27(2)條**
  - ◆ 法團與保險公司訂立的保險單及就該保險單而支付的保費的收據； **條例第28條**
  - ◆ 由管委會秘書備存的業主登記冊。 **條例第38條**

- 如果有不少於5%的業主要求，或有法庭的命令，業主也可以查閱帳簿、帳項紀錄及其他紀錄所提述的單據、發票、憑單、收據及其他文件。

  條例附表6第1A、1B及1C段

  - ◆ 5%的業主應以業主人數計算，而無須理會有關業主所擁有的業權份數。

    條例第5B條及附表11

土地審裁處

- 業主可以向土地審裁處提出申請，就有關大廈管理的事宜尋求裁決。

  條例第45條及附表10

> 業主與法團之間的糾紛，很多時候都是由於業主或管委會委員不熟悉條例的規定或彼此之間存在誤解所引起。業主和管委會委員都應嘗試透過溝通、協商，解決糾紛。業主和管委會也可以嘗試以調解的方式，解決糾紛。
>
> 業主在採取任何法律行動前，宜先諮詢獨立的法律意見。

第十二章　經理人的職責

大廈管理事務繁多，很多大廈都會聘請經理人(即物業管理公司)，協助執行大廈管理的工作。

經理人主要可以分為兩類：

(1) 公契指明管理有關大廈的人，即公契經理人；

條例第34D(1)條

(2) 當其時為執行公契而管理有關大廈的任何其他人，泛指業主以合約聘請的經理人(即合約經理人)。

條例附表7載列了有關經理人的規定。附表7的條文是公契的強制性條款，必須納入每一份公契之內。如果附表7的條文與公契的條款有不一致的地方，須以附表7的條文為準。

條例第34E(1)及(2)條

附表7的條文對大廈的經理人具有約束力。無論是公契經理人，還是合約經理人，都必須遵從附表7載列的規定。

條例的附表7主要就下列事項作出規定：

- 財務安排
- 採購安排
- 經理人辭職
- 法團終止經理人的委任
- 經理人的委任結束後的責任
- 業主之間的通訊

財務安排

開立戶口

- 經理人須在銀行開立和維持一個有利息的戶口，並只將有關戶口用於大廈管理方面。

  ◆ 如有法團，則經理人須開立和維持一個或多於一個獨立而有利息的戶口，以持有他就大廈管理而從法團或代法團收到的款項，而每一個戶口須指定為信託戶口或客戶戶口。

條例附表7第3段

- 經理人須在建築物的顯眼處，展示一份證明他有開立和維持上述銀行戶口的文件。

- 經理人就大廈管理而收到的所有款項，除了預留一筆合理的款額以應付小額的雜項開支外，必須不延誤地存入上述的銀行戶口。

  ◆ 如果有業主委員會，業主委員會須藉決議決定該預留多少款額以應付小額的開支；

  ◆ 業主委員會(如有的話)也可以藉決議決定處理該筆款額的其他條件或安排，例如有關款額是以現金方式持有，還是存入往來戶口。

業主委員會是什麼？

業主委員會指根據及按照公契成立的一個業主組織。有關組織的組成、運作細則、職責和權力都須依從公契的規定。業主委員會並不是一個法人團體。

如果大廈已委出管委會和成立法團，則管委會委員須當作為業主委員會，並具有業主委員會根據公契所具有的一切職能、權力及職責。

條例第34D及34K條

設立基金

- 經理人須設立並維持一項特別基金，以備支付預期並非每年都需要支付的款項，例如進行大型維修工程的費用。 **條例附表7第4段**

- 如有法團，則法團須藉法團業主大會上的決議，釐定業主在任何財務年度需要對特別基金繳付的款額，以及繳付款額的時間。

- 經理人須在銀行開立和維持一個有利息的戶口，戶名須為大廈的特別基金，並只將有關戶口用於有關特別基金的事宜。

  - ◆ 如有法團，則經理人須開立和維持一個或多於一個獨立而有利息的戶口，以持有他就特別基金而從法團或代法團收到的款項，而每一個戶口須指定為信託戶口或客戶戶口。

- 經理人須在建築物的顯眼處，展示一份證明他有開立和維持上述特別基金的銀行戶口的文件。

- 經理人就特別基金而收到的所有款項，必須不延誤地存入上述的銀行戶口。

- 除非經理人認為情況緊急或有關支出已藉業主委員會的決議批准，否則經理人不得從特別基金付出任何款項。

預算

- 經理人須就每個財政年度擬備預算草案，列明有關財務年度的建議開支。 **條例附表7第1(2)段**

- 經理人須將預算草案的副本送交業主委員會。如無業主委員會，則經理人須將副本連續7天展示在建築物的顯眼處。

- 在送交或展示預算草案副本的同時，經理人須發出一份通知，邀請每名業主在14天內，將對預算草案的意見送交經理人。

- 在收集業主的意見後，經理人須擬備預算，列明有關財務年度的建議開支總額。

- 經理人須將預算的副本送交業主委員會。如無業主委員會，則經理人須將副本連續7天展示在建築物的顯眼處。

- 如果經理人在任何財務年度開始時，仍未遵從上述的規定，擬備預算草案和預算，則直至他遵從有關規定為止，該年度的管理開支總額須當作與前一年度的管理開支總額一樣。 **條例附表7第1(3)段**

經理人在擬備預算後，可以修訂預算嗎？

可以，但是經理人必須就修訂預算擬備預算草案，並把草案副本送交業主委員會，或(如無業主委員會)展示於建築物的顯眼處，並發出通知邀請業主提出意見，一如經理人擬備原來的預算草案一樣。 **條例附表7第1(4)段**

在擬定修訂預算後，經理人也須把修訂預算的副本送交業主委員會，或(如無業主委員會)展示於建築物的顯眼處。

- 如有法團，而法團在經理人把預算或修訂預算送交管委會後的1個月內，藉法團業主大會通過的決議，決定否決有關預算，則該財務年度的管理開支總額，不能夠超過前一年度開支總額的110%。 **條例附表7第1(6)段**

- 如有任何業主以書面要求經理人提供任何預算草案、預算或修訂預算的副本，則經理人須在收取合理的複印費後，提供副本給有關業主。 **條例附表7第1(7)段**

業主所需繳付的款額

- 業主所需繳付的管理開支總額，須為經理人在預算上指明的建議開支總額。 **條例附表7第1(1)段**

- 如果經理人修訂預算，則各業主須就管理開支總額而分擔的款額，須根據修訂預算而調整。 **條例附表7第1(5)段**

帳目

- 經理人須備存下列文件最少6年： **條例附表7第2段**
  - ◆ 恰當的帳簿或帳項紀錄及財務紀錄；**及**
  - ◆ 該等帳簿或紀錄所提述的一切單據、發票、憑單、收據及其他文件。

- 每3個月(或經理人選擇的較短期間)，經理人須就有關期間擬備收支概算表及資產負債表，並在有關期間後的1個月內，在建築物的顯眼處連續7天展示該收支概算表及資產負債表的副本。

- 在每個財務年度結束後的2個月內，經理人須擬備該年度的收支表及資產負債表，並在建築物的顯眼處連續7天展示該收支表及資產負債表。
  - ◆ 收支表及資產負債表必須包括特別基金的細項，以及有需要從特別基金提款的時間和金額。
- 如有法團，而法團藉法團業主大會的決議，決定應由決議指明的會計師審計收支表和資產負債表，則經理人須不延誤地安排審計工作。
- 經理人須准許業主在任何合理時間查閱：
  - ◆ 帳簿或帳項紀錄；
  - ◆ 任何收支表或資產負債表；
  - ◆ (如有進行審計)經審計的收支表及資產負債表，及會計師報告。
- 經理人在收取合理的複印費後，須向業主提供下列文件的副本：
  - ◆ 帳簿或帳項紀錄；
  - ◆ 任何收支表或資產負債表；
  - ◆ (如有進行審計)經審計的收支表及資產負債表，及會計師報告。

採購安排

採購規定

- 如果任何供應品、貨品或服務的價值超過或相當可能超過**$200,000**，經理人必須以招標承投的方式取得有關物品或服務。

條例附表7第5(1)段

- 如果任何供應品、貨品或服務的價值超過或相當可能超過**每年預算的20%**，經理人須：

條例第34D(3)條及附表7第5(2)段

  - ◆ 以招標承投的方式取得有關物品或服務；**及**
  - ◆ (如有法團)藉在法團業主大會上以過半數票通過的決議，決定是否採納收到的投標書；
  - ◆ (如無法團)藉在按照公契召開和進行的業主會議上，以過半數票通過的決議，決定是否採納收到的投標書。

> 要注意的是，如果採購的價值超過或相當可能超過每年預算的20%，則經理人須把**所有**收到的投標書提交：
>
> - ◆ (如有法團)法團業主大會；或
> - ◆ (如無法團)按照公契召開和進行的業主會議，
>
> 並藉會議上以過半數票通過的決議，接納或否決有關投標書。
>
> 經理人可以在審閱投標書後，挑選數份向業主作出推介，但不能夠代替業主否決收到的投標書。

有關供應品、貨品或服務的價值	須以招標承投方式取得	由法團業主大會／業主會議決定是否採納投標書
> $200,000	✓	—
> 每年預算的20%	✓	✓

繼續聘用現任的供應商

條例附表7第5(3)段

- 如經理人打算繼續聘用現任的供應商，並能夠同時符合以下條件，便可以獲豁免有關招標的規定。即是說，如果能夠符合以下條件，那即使有關採購的價值超過$200,000或每年預算的20%，也無須進行招標。

- 有關條件是：

  - ◆ 有關供應商必須是當其時正聘用的供應商；
  - ◆ 供應商當其時提供的供應品、貨品或服務與經理人擬採購的物品或服務屬於同一種類；**及**
  - ◆ 須藉：
    - ■ (如有法團)法團業主大會；或
    - ■ (如無法團)按照公契召開和進行的業主會議，

    以過半數票通過的決議，決定：
    - ■ 不進行招標；**及**
    - ■ 按照決議上列明的條款和條件向有關供應商取得供應品、貨品或服務。

- 經理人必須符合以上**所有**條件，才可以獲得豁免有關招標的規定。

經理人宜進行招標，以取得最新的市場資訊。

經理人辭職

- 經理人如要辭職，必須按照下列方式給予不少於3個月的書面通知： **條例附表7第6段**
  - ◆ 向業主委員會送交通知；或
  - ◆ 如無業主委員會，向每名業主發出通知，並將通知展示在建築物的顯眼處。
- 經理人可以下列方式向業主發出通知：
  - ◆ 當面送交；
  - ◆ 郵寄到業主最後為人所知的地址；或
  - ◆ 留在業主的單位／單位信箱內。

法團終止經理人的委任

- 法團可以藉法團業主大會的決議，發出通知終止**公契經理人**的委任，而無需給予補償。 **條例附表7第7段**
- 有關決議須憑藉：
  - ◆ 過半數票通過；**及**
  - ◆ 獲總共擁有份數不少於50%並有權投票的業主支持。

只有擁有份數，並負有支付有關份數的管理開支的法律責任的業主，才有權投票。

- 有關決議中須訂有條文：
  - ◆ 規定給予一段不少於3個月的通知期；或
  - ◆ 不規定通知期，而規定將會與公契經理人訂立協議，向經理人支付代通知金，金額相等於在該通知期內經理人所應得的報酬。
- 在通過有關決議後，法團須在會議日期後的14天內以書面形式向公契經理人發出通知，終止公契經理人的委任。通知須附有終止委任的決議副本。
- 法團可以下列方式向公契經理人發出通知：
  - ◆ 當面送交；或
  - ◆ 郵寄到經理人最後為人所知的地址。
- 如果委任某經理人(公契經理人除外)的合約並無關於終止委任的條款，則法團也可以用上述的機制終止有關合約經理人的委任。

要注意的是，以上的機制只適用於終止下列經理人的委任：

- ◆ 公契經理人；或
- ◆ 合約經理人，而有關合約並無關於終止委任的條款。

如果合約經理人的合約載有終止委任的條款，則法團必須按照有關條款行事，而不能以上述的機制終止合約經理人的委任。

經理人的委任結束後的責任

不論經理人的委任因何原因而結束，經理人均須履行下列責任：

條例附表7第8段

- 在切實可行的範圍內盡快，而最遲在其委任結束日期的14天內，將屬於法團或業主，但在他管有下而與大廈管理有關的任何動產，送交業主委員會(如有的話)或接任的經理人。
  - ◆ 如果有關動產(例如帳簿、帳項紀錄等)須用作擬備下一段提述的收支表及資產負債表，則經理人須在其委任結束日期的2個月內，把這些紀錄送交業主委員會(如有的話)或接任的經理人。
- 在其委任結束日期的2個月內：
  - ◆ 擬備收支表及資產負債表，並把該收支表及資產負債表交由業主委員會(如有的話)所指明的會計師審計。
    - ■ 如無業主委員會或業主委員會並未有指明，則交由經理人所選的會計師審計。
  - ◆ 將為了擬備收支表及資產負債表的帳簿、帳項紀錄、文據、文件及其他紀錄送交業主委員會(如有的話)或接任的經理人。

業主之間的通訊

- 經理人須一般地或在個別情況下，就業主之間關乎大廈管理的事宜互相通訊的渠道，在法團業主大會上諮詢法團，並採取法團決定的方法。

條例附表7第9段

其他有關經理人的事項

- 經理人並沒有權利就該經理人和法團或大廈業主之間的任何民事或刑事法律程序(不論勝訴與否)，獲得該法團或業主彌償有關的訟費、收費、開支或費用。如果公契內載有這些條文，有關條文也屬作廢及無效。

條例第34L條

- 如果大廈有任何業權份數仍未售出，則該份數當其時的業主，須負有支付與該份數有關的管理開支的法律責任。

條例第34G條

第十三章　強制性大廈管理

多層大廈的業主共同擁有大廈的公用部分，應該衷誠合作，積極參與大廈管理的工作，履行業主的責任。

如果業主沒有適當地履行他們管理大廈的責任，而導致大廈的業主或佔用人處於危險情況，主管當局(即民政事務局局長)可以作出下列的命令：

如大廈已成立法團

條例第40B條

- 主管當局如覺得：
  - ◆ 大廈沒有人管理；
  - ◆ 管委會並沒有履行法團的職責；**及**
  - ◆ 該大廈的業主或佔用人因上述兩項情況而處於或可能處於危險境況，

  則主管當局可以命令管委會在合理期間內，委任建築物管理代理人，管理有關大廈。

什麼是“建築物管理代理人”？

“建築物管理代理人”是指名列於主管當局不時編製並在憲報上刊登的名單上，從事建築物管理業務的人。

如大廈並未成立法團

條例第40C條

- 主管當局可以向土地審裁處提出申請。如土地審裁處覺得：
  - ◆ 業主不大可能自行委出管委會；
  - ◆ 大廈沒有人管理；**及**
  - ◆ 該大廈的業主或佔用人因上述兩項情況而處於或可能處於危險境況，

  則土地審裁處可以命令名列該命令的業主，必須在指定的合理期間內，召開業主會議。

- 在這個業主會議上，每名業主有一票。業主可親自投票或委派代表投票，以過半數票通過的決議：
  - ◆ 委出管委會；或
  - ◆ (如沒有委出管委會)委任建築物管理代理人。

- 如果有關業主會議並沒有委出管委會或委任建築物管理代理人，則名列在土地審裁處所發出的命令上的業主可以直接委任建築物管理代理人。

主管當局的其他權力

條例第40A條

- 除了上述的情況外，主管當局或獲授權的人員可以為確定大廈的控制、管理或行政事宜的方式而
  - ◆ 進入及視察大廈的公用部分；
  - ◆ 出席法團的任何大會；
  - ◆ 要求法團或管理大廈的人提供資料；
  - ◆ 查閱法團帳簿或帳項紀錄及其他紀錄；**及**
  - ◆ 查閱法團所保存的，與其職能、職責或權力有關的任何其他文件。

業主立案法團註冊申請書 (土地註冊處表格—L.R.164)　　附錄1

建築物管理條例
(第 7 條)

業主立案法團註冊申請書

* 請將不適用字句刪去

逕啟者：茲代表本管理委員會向　貴處申請將下述建築物業主註冊為法團，本管理委員會是按照《建築物管理條例》第*3/3A/4/40C 條之規定而設立，該法團之詳情如下：

(1) 法團擬訂名稱：

.....**業主立案法團**

(建築物說明) ("該建築物")

(2) 該建築物之名稱（如有命名者）及地址：

(3) 法團擬用作註冊辦事處之地址：

(4) 管理委員會主席與秘書之姓名及地址：

	姓 名	地 址
主席		
秘書		

(二) 茲特將下列文件隨同本申請書一併呈上：

† 請將不適用之一段刪去

†(1) ..... 年 ..... 月 ..... 日訂立之公契副本乙份，該契約經在土地註冊處註冊，其登記號碼為第 ..... 號。

†(2) ..... 年 ..... 月 ..... 日土地審裁處命令第 ..... 年 ..... 號之副本乙份。

†(3) ..... 年 ..... 月 ..... 日主管當局指令第 ..... 年 ..... 號之副本乙份。

* 請將不適用字句刪去

(4) 由本管理委員會*主席／秘書或業主大會主席簽署證明屬實之大會通過決議案副本，或其他文件，足以證明本管理委員會之設立。

(5) 由本管理委員會*主席／秘書簽署之聲明書乙份，聲明該條例第*3/3A/4/40C 條及第 5B 條的有關條文規定事宜業經履行完妥。

\# 管理委員會委員或該法人團體的獲授權代表未能在獲委任後 21 天內向管理委員會秘書呈交陳述書，須停任管理委員會委員或該法人團體的獲授權代表

(6) 管理委員會委員確認其並非該條例附表 2 第 4(1)(a)或(b)段所述的人之陳述書。#

(三) 吾等已閱讀「收集個人資料聲明」，並完全明白其內容。

此致

土地註冊處處長

....

管理委員會主席簽署　　管理委員會秘書簽署

年　　月　　日

附註： **業主立案法團註冊申請書，必須於設立管理委員會後 28 天內呈遞。**
本申請書附連的任何文件須另付存案費，款額按《建築物管理(費用)規例》(第 344 章，附屬法例 A)規定。
如以郵遞方式寄交本申請書，請確保為郵件支付足夠郵資，以免郵件未能成功送達本處。郵資不足的郵件會由香港郵政處理，本處不會代為繳付欠款及附加費。

L.R. 164 (Rev. 5/2017)

收集個人資料聲明 (適用於土地註冊處表格)　　附錄2

收集個人資料聲明

1. 收集目的

土地註冊處將會把本表格所收集的個人資料用於以下其中一個／多個目的：

(a) 備存法團登記冊，並准許任何人士在任何合理時間內－

(i) 查閱登記冊，以在與建築物管理有關連的情況下確定根據《建築物管理條例》(第 344 章)規定列入登記冊內的法團詳情；以及
(ii) 查閱按《建築物管理條例》規定必須呈交土地註冊處的文件；

(b) 提供法團登記冊或按《建築物管理條例》規定必須呈交土地註冊處的文件的核證副本、副本或摘要；

(c) 施行及執行《建築物管理條例》的相關條文；

(d) 法律所規定、授權或准許的任何其他目的；以及

(e) 方便進行聯絡。

你明白遵照《建築物管理條例》的規定，你有責任提供你的個人資料。倘若你不提供本表格所要求的資料，本處將無法記錄／更新上文第 1(a)段所述登記冊或文件的資料。

請勿提供任何沒有明確規定必須提交的個人資料(包括關乎第三者的個人資料)。如本表格或所提交的任何與其有關的文件中包含任何第三者的資料，本處將視作你已獲該第三者同意披露該等資料，以用於上述目的。

2. 獲轉交資料人士的類別

你明白你在本表格內所提供的個人資料－

(a) 爲了上文第 1 段所述的目的，可能會披露或轉交予其他政府部門、決策局及相關機構；以及

(b) 爲了上文第 1(a)及(b)段所述的目的，可能會披露或轉交予任何人士。

3. 查閱個人資料

你明白根據《個人資料(私隱)條例》(第 486 章) 第 18 和第 22 條，以及附表 1 第 6 原則，你有權要求查閱及更正本處所持有你的個人資料。根據該條例，本處有權就處理該等要求收取費用。任何該等要求可向本處的個人資料(私隱)主任提出(地址：香港金鐘道 66 號金鐘道政府合署 28 樓土地註冊處)。有關業主立案法團事宜的查詢，請致電本處的客戶服務熱線(3105 0000)。

OI PICS (Rev. 1/2012)

申報資格陳述書 (土地註冊處表格—L.R.175)　　附錄3

法團編號 ：_____

《建築物管理條例》
申報資格陳述書

(根據附表 2 第 4(3)段作出)

_____ 業主立案法團
(法團名稱)

按照香港身分證明書或其他身分證明文件所載姓名填寫

✧ 如沒有英文姓名，請將字句刪去

* 請將不適用字句刪去

※ 如不適用，可予刪去

^ 管理委員會委員或該法人團體的獲授權代表未能在獲委任後 21 天內向管理委員會秘書呈交陳述書，須停任管理委員會委員或該法人團體的獲授權代表

本人，(#中文姓名) _____ (✧英文姓名) _____，

現居於 _____，

*為 _____ *(法人團體名稱)之獲授權代表*，

確認如下：

(1) *本人 / 該法人團體為遵照《建築物管理條例》委任之上述法團的管理委員會委員^。

(2) 就《建築物管理條例》附表 2 第 4(3)段而言，本人：

(i) 在委任時，並非未獲解除破產的破產人；

(ii) 於過去 5 年內，並無在沒有向債權人全數償還債務的情況下，獲解除破產或與本人之債權人達成《破產條例》(第 6 章)所指的自願安排；以及

(iii) 於過去 5 年內，並無在香港或其他地方被裁定犯上罪行，並就該罪行被判處為期超過 3 個月而又不得選擇以罰款代替的監禁(不論是否獲得緩刑執行)。

(3) 本人已閱讀「收集個人資料聲明」，並完全明白其內容。

本人明白，如本人明知或理應知道本陳述書內有虛假要項，根據《建築物管理條例》第 36 條，即屬違法。

年　　月　　日

上述人士簽署：_____

見證人簽署: _____
#姓名：

附註: 如以郵遞方式寄交本陳述書，請確保為郵件支付足夠郵資，以免郵件未能成功送達本處。郵資不足的郵件會由香港郵政處理，本處不會代為繳付欠款及附加費。

L.R. 175 (Rev. 5/2017)

更改註冊事項通知書／保險單通知書 附錄4

(土地註冊處表格—L.R.124)

法團編號：_____

建築物管理條例

(第 12(3)條 & 第 28(6A)條)

更改註冊事項通知書 / 保險單通知書

.....業主立案法團

(法團名稱)

* 在空格內填明下開任何註冊事項之更改細節：

(甲) 法團名稱

(乙) 建築物名稱及地址

(丙) 法團註冊辦事處地址

(丁) 管理委員會主席、副主席、秘書、司庫及任何其他管理委員會委員之姓名及地址

(戊) 保險公司的名稱及地址，以及該保險單涵蓋的期間

逕啟者：關於上述法團之註冊事項，由 年 月 日起更改如下 /

其根據第 28(1)條於 年 月 日訂立的保險單詳情如下：

*

本人已閱讀「收集個人資料聲明」，並完全明白其內容。

特此通知。此致

土地註冊處處長

管理委員會秘書 ..... 簽署

年 月 日

附註： **法團須在註冊事項更改的 28 天內或在訂立保險單後的 28 天內通知土地註冊處處長。**
根據《建築物管理條例》附表 2 第 4(2)(e)條的規定，非業主人士不能被委任為管理委員會委員。為方便市民查閱本處的業主紀錄以核實改選委員的身分，請於呈交此表時一併提供改選委員的英文姓名，從而避免產生混亂和不必要的疑問。如有任何查詢或對提供英文姓名有疑問，請聯絡主管的土地註冊主任。
如以郵遞方式寄交本通知書，請確保為郵件支付足夠郵資，以免郵件未能成功送達本處。郵資不足的郵件會由香港郵政處理，本處不會代為繳付欠款及附加費。

L.R. 124 (Rev. 5/2017)

更改註冊事項通知書／保險單通知書樣本　　附錄4A

(土地註冊處表格—L.R.124)

樣本

法團編號：_____

[填寫顯示在法團註冊證書上的編號]

建築物管理條例

(第12(3)條 & 第28(6A)條)

更改註冊事項通知書 / 保險單通知書

[必須與法團註冊證書上的名稱相同]　　**業主立案法團**

(法團名稱)

[適用於(甲) - (丁)項：填寫法團資料變更或管理委員會改選或填補空缺的生效日期]

逕啟者：關於上述法團之註冊事項，由　　年　　月　　日起更改如下 /

其根據第28(1)條於　　年　　月　　日訂立的保險單詳情如下：

[只適用於(戊)項：填寫保險單的發出日期]

* 在空格內填明下開任何註冊事項之更改細節：

(甲) 法團名稱

(乙) 建築物名稱及地址

(丙) 法團註冊辦事處地址

(丁) 管理委員會主席、副主席、秘書、司庫及任何其他管理委員會委員之姓名及地址

(戊) 保險公司的名稱及地址，以及該保險單涵蓋的期間

[如(甲)、(乙)及(丙)項資料沒有變更，則無須填寫]

(丁)

職位	中文及英文姓名 *[見附註]*	地址 *[委員代表單位]*
主席：	陳大文 (CHAN Tai-man)	九龍大東街3號2樓
秘書：	陳小文 (CHAN Siu-man) 代表天天有限公司 (Tin Tin Company Limited)	九龍大東街3號3樓
司庫：		
委員：		

[如空位不敷應用，請另頁詳列有關資料]

[如屬補選/新增委員，請參考以下例子]

補選/新增委員：李可愛 (LEE Ho-oi)　*[須填寫中文及英文姓名(見附註)]*

地址：　九龍大東街3號4樓 離任

委員：　王小明 (WONG Siu-ming)

委員會其他職位維持不變。

(戊)

保險公司名稱：香港保險有限公司

地址：

涵蓋期間：_____年_____月_____日 至_____年_____月_____日

本人已閱讀「收集個人資料聲明」，並完全明白其內容。　　特此通知。

此致

土地註冊處處長

[如秘書爲公司代表，請簽名並加蓋公司印章]

管理委員會秘書 .....X..... 簽署

年　　月　　日　*[填寫秘書簽署日期]*

附註： **法團須在註冊事項更改的28天內或在訂立保險單後的28天內通知土地註冊處處長。**
根據《建築物管理條例》附表2第4(2)(e)條的規定，非業主人士不能被委任為管理委員會委員。為方便市民查閱本處的業主紀錄以核實改選委員的身分，請於呈交此表時一併提供改選委員的英文姓名，從而避免產生混亂和不必要的疑問。
如有任何查詢或對提供英文姓名有疑問，請聯絡主管的土地註冊主任。
如以郵遞方式寄交本通知書，請確保為郵件支付足夠郵資，以免郵件未能成功送達本處。郵資不足的郵件會由香港郵政處理，本處不會代為繳付欠款及附加費。

更改資料陳述書 (土地註冊處表格—L.R.176)　　附錄5

法團編號： _____

《建築物管理條例》
更改資料陳述書
(根據附表 2 第 4(5)段作出)

_____ **業主立案法團**
(法團名稱)

本人，(#中文姓名) _____ (◇英文姓名) _____，

現居於 _____，

確認如下：

(1) 本人已停任遵照《建築物管理條例》委任之※上述法團的管理委員會委員 / _____ *(法人團體名稱)* 的獲授權代表。

(2) 就《建築物管理條例》附表 2 第 4(5)段而言，本人的資料有如下改動：

*(i) 本人於 _____ 被法庭頒布破產令；

*(ii) 本人於 _____ 在沒有向債權人全數償還債務的情況下，與本人之債權人達成《破產條例》(第 6 章)所指的自願安排；以及

(iii) 本人於 _____ 在† _____ 被裁定犯上罪行，並就該罪行被判處為期超過 3 個月而又不得選擇以罰款代替的監禁※(緩刑執行)*。

(3) 本人已閱讀「收集個人資料聲明」，並完全明白其內容。

本人明白，如本人明知或理應知道本陳述書內有虛假要項，根據《建築物管理條例》第 36 條，即屬違法。

年　　月　　日

上述人士簽署：_____

見證人簽署: _____
#姓名：

附註: **如以郵遞方式寄交本陳述書，請確保為郵件支付足夠郵資，以免郵件未能成功送達本處。郵資不足的郵件會由香港郵政處理，本處不會代為繳付欠款及附加費。**

按照香港身分證明書或其他身分證明文件所載姓名填寫

◇ 如沒有英文姓名，請將字句刪去

* 請將不適用字句刪去

† 請填寫陳述人犯罪行而被定罪的地方

※ 如不適用，可予刪去

L.R. 176 (5/2017)

就法團會議委任代表的文書的法定格式　　附錄6

就法團會議委任代表的文書

..... (建築物說明)業主立案法團

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.....(建築物說明)業主立案法團的[*業主大會／業主周年大會] *[及任何延會] 並代表本人／我們投票。

年　　月　　日。

(業主簽署)

*刪去不適用者。

此為《建築物管理條例》所規定的指定格式(附表1A表格2)，業主以本文書委任代表時，不得擅自更改內容。

收集個人資料目的說明 (範本)　　附錄7

(僅供參考)

收集資料的目的

1.　本文書供你／你們委任代表，出席本建築物業主立案法團的業主大會／業主周年大會及任何延會(如適用)。代表你／你們出席會議的人士會組成會議的法定人數，並代表你／你們投票。

2.　業主立案法團管理委員會(管委會)主席及／或秘書或會跟進你／你們所提供的個人資料，並會在有需要時與你／你們聯絡，以查證你／你們所作出的委任是否有效。

取得委任代表的同意

3.　你／你們在本文書提供有關委任代表的個人資料前，應取得他／她的同意，並向他／她提供本說明文件，解釋收集其個人資料的目的和用途。

資料轉交的對象

4.　你／你們在本文書提供的個人資料，業主立案法團和其管委會可能會為上文第 2 段所述的目的而向建築物其他業主及／或其他有關人士和團體披露。

查閱個人資料

5.　根據《個人資料(私隱)條例》(第486章)第18條、第22條及附表1第6原則的規定，你／你們有權查閱和改正個人資料。你／你們查閱資料的權利，包括索取你／你們在本文書所提供的個人資料的副本。

查詢

6.　如對本文書所收集的個人資料有任何查詢，包括要求查閱和改正資料，可與管委會秘書聯絡(電話：　　)。

認收委任代表文書的收據 (範本)　　附錄8

致：_____座_____樓_____室單位的#業主/法人團體

_____(法團名稱)業主大會

(會議日期和時間：　　年　　月　　日 #上午/ 下午　　時　　分)

現確認收到 #貴業主/貴法人團體所遞交的委任代表的文書乙份。

根據《建築物管理條例》附表3第4(5)(b)段，管理委員會主席或(如他缺席)主持會議的人會決定有關文書是否有效。

管理委員會秘書姓名：

簽署：

年　　月　　日

刪去不適用者

已送交委任代表文書的單位一覽表 (範本)　　附錄9

_____(法團名稱)業主大會

日　　期：

時　　間：

地　　點：

下列單位的業主已把委任代表的文書送交管理委員會秘書：

單　位		

註：(1) 管理委員會秘書須在會議舉行前，在會議地點的顯眼處張貼一覽表，列出已送交委任代表的文書(不論該文書是否有效)的單位，直至會議結束為止。

(2) 在一覽表上註有標記的單位，管理委員會主席或(如他缺席)主持會議的人已確定其業主所送交的委任代表的文書無效。

查詢資料 附錄10

民政事務總署大廈管理網頁 — www.buildingmgt.gov.hk

市民可於下列各區民政事務處民政諮詢中心，索取有關大廈管理的刊物 —

港 島	
中西區	中環統一碼頭道38號海港政府大樓地下
東區	西灣河太安街29號東區法院大樓地下
灣仔	灣仔柯布連道2號地下
南區	香港仔海傍道3號逸港居地下
九 龍	
九龍城	紅磡庇利街42號九龍城政府合署低層地下
深水埗	深水埗長沙灣道303號長沙灣政府合署地下
油尖旺	旺角聯運街30號旺角政府合署地下
觀塘	九龍觀塘道398號嘉域大廈地下
黃大仙	黃大仙龍翔道138號龍翔辦公大樓2樓201室
新 界	
葵青	葵涌興芳路166-174號葵興政府合署2樓
元朗	元朗青山公路(元朗段)269號元朗民政事務處大廈地下
屯門	屯門屯喜路1號屯門政府合署2樓
西貢	將軍澳坑口培成路38號西貢將軍澳政府綜合大樓地下
荃灣	荃灣青山公路荃灣段174-208號荃灣多層停車場大廈1樓
北區	粉嶺璧峰路3號北區政府合署地下
大埔	大埔汀角路1號大埔政府合署地下
沙田	沙田上禾輋路1號沙田政府合署地下
離島 **長洲**	長洲新興街22號地下
離島 **梅窩**	大嶼山梅窩銀鑛灣路2號梅窩政府合署地下
離島 **東涌**	大嶼山東涌美東街6號東涌郵政局大廈1樓

市民也可致電各區民政事務處的地區大廈管理聯絡小組，查詢有關大廈管理的事宜 —

港 島			
中西區	2119 5010	灣仔	2835 1999
東區	2886 6569	南區	2814 5763
九 龍			
九龍城	2621 3406	觀塘	2171 7465
深水埗	2150 8175	黃大仙	2324 1871
油尖旺	2399 2155		
新 界			
葵青	2494 4543	荃灣	3515 5654
元朗	2470 1125	北區	2675 1719
屯門	2451 3466	大埔	2654 1262
西貢	3740 5351	沙田	2158 5388
離島	2852 4318		

優質大廈齊共創
Quality Buildings for All

政府物流服務署印

二零一八年一月(第十一版)