

# 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(即民政事務局局长)可以作出下列的命令：

## 如大廈已成立法團

- 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。

條例第40B條

### 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

- 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。

## 條例第40A條