



本署檔號 Our Ref.

來函檔號 Your Ref.

電 話 Tel.:

傳 真 Fax:

《建築物地址》
《建築物名稱》
業主立案法團主席

先生/女士：

根據建築物公契委出業主立案法團管理委員會
過渡安排

《2007年建築物管理(修訂)條例》(修訂條例) 將於二零零七年八月一日生效。是次修訂範圍非常廣泛。就委出管理委員會(管委會)和成立業主立案法團(法團)而言，經修訂的《建築物管理條例》(條例)附表2訂明，不論公契有何規定，除租客代表外，所有管委會委員必須為該建築物的業主，而有關委任必須根據條例而非公契的規定行事。

根據民政事務總署從土地註冊處所取得的資料顯示，大多數法團的管委會均是根據條例的條文委出，只有約60個法團的管委會是按照公契條款委出。該等法團的管委會的組成方式不盡相同，例如容許業主的配偶或已屆成年的子女等非業主出任管委會委員等。這些根據建築物公契委出的管委會，其組織和工作程序將與經修訂的條例附表2的規定不符。

為使該等按公契規定委出的管委會能在修訂條例生效後，有充裕時間根據經修訂的條例的規定委出管委會，修訂條例載有過渡性條文，規定在過渡期間(即修訂條例生效後的四年內)，現有根據公契委出的管委會的組織和工作程序，仍然可繼續按照未經修訂的條例附表2行事，直至過渡期完結為止。我們建議該等法團業主，宜在這過渡期間在業主大會上通過決議，遵行經修訂的條例附表2的條文行事。

經修訂的條例附表2還包括多項修訂條文，例如業主須藉過半數票的決議，按照條例的規定決定管委會委員人數，以及由業主決定是否在管委會內設立副主席一職，

而無須參照建築物公契的有關規定。同時，爲了方便業主在業主大會上委任管委會委員和有關職位，條例訂明業主須以“得票最多者當選”投票制委任管委會委員、主席、副主席、秘書和司庫。管委會遵行經修訂的條例附表2的條文行事，必定使法團的運作更爲暢順。

根據土地註冊處資料，貴法團管委會乃根據公契規定而組成，本處特致函提醒貴法團必須留意修訂條例中有關的過渡安排，在爲期四年的過渡期內(即二零一一年七月三十一日或以前)，採取下列其中一個方法：

- (一) 於法團業主大會上通過決議，遵行經修訂的條例附表2就有關管委會組織和工作程序的條文，並採取相應的跟進工作(例如委任業主以取代非業主的委員)；或
- (二) 待至管委會換屆的業主大會上通過決議，遵行經修訂的條例附表2就有關管委會組織和工作程序的條文，並按照有關規定，委任新一屆管委會委員。

本處特此強調，貴法團管委會應在這四年的過渡期間，採取上文所述的其中一個方法，使管委會的組織及工作程序能盡快遵循經修訂的條例的規定，否則在過渡期屆滿後，貴法團管委會(包括管委會某些委員的委任)的合法性，將會成疑。

如就上述事宜有任何查詢，請致電與本處聯絡主任士聯絡。

民政事務專員

二零零七年七月