

# 第一章

## 引言

1.1 管理私人大廈是業主應盡的責任。政府在大廈管理方面的政策，一直是鼓勵和協助業主成立業主立案法團(法團)，以便他們有效地管理大廈。本冊子旨在為有意成立法團的業主提供一般的指引。

## 《建築物管理條例》

1.2 《建築物管理條例》(第344章)(下稱“條例”)旨在為法團的成立和運作提供法律綱領，以便私人大廈業主成立法團，更妥善地管理自己的物業。

## 成立業主立案法團的目的

1.3 香港地少人多，市民大多居住在私人多層大廈或由多幢大廈組成的私人屋苑。這些大廈和屋苑由多個單位組成，單位數目由數百至數千個不等。單位的業主有責任共同管理和維修所居住的大廈或屋苑。如果因為大廈或屋苑管理不善或其公用部分缺乏維修而造成任何意外，有關業主須負上共同及各別的法律責任。

1.4 管理和維修建築物並非簡單的事情，涉及的工作繁多，包括清潔公用地方、處理垃圾、保安，以及非經常性的工作，例如聘任物業管理公司和維修建築物等。如建築物並無成立法團，視乎有關建築物公契的規定，建築物所有管理和維修事宜可能須由全部業主共同決定。對於由數百甚至數千個單位組成的大廈或屋苑來說，這不但費時失事，而且不大可行。



1.5 要妥善管理建築物，讓業主有一個舒適的居住環境，並使他們的資產不會因建築物管理和維修不善而受到影響，成立法團雖不是唯一的途徑，但卻是最可行的方法。法團是根據條例成立的獨立法人組織，在法律上代表所有業主管理建築物的公用部分，行使和執行有關的權利、權力、特權和職責，並有權任免物業管理公司及監督其工作。

1.6 條例訂明法團會議可通過有關建築物公用部分的控制、管理和行政事宜，以及有關該等公用部分的翻新、改善或裝飾的決議，而該等決議對管理委員會(管委會)和全部業主均具約束力(條例第14(1)條)。

1.7 條例也清楚訂明法團的職責及權力。法團負有法律責任，妥善管理和維修建築物的公用部分，並須採取一切合理必需的措施，以執行公契載明有關建築物公用部分的管理職責。至於權力方面，法團可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，協助或由其代表法團執行法團根據條例或公契而擁有的職責和權力。法團根據條例第18條履行其職責及行使其權力時，須以民政事務局局長按照條例第44(1)條發出的工作守則為指引(條例第18(1)、18(2)及18(2A)條)。