

第三章

成立業主立案法團的程序

- 3.1 業主如擬根據條例第3條(即由總共擁有不少於5%業權份數的業主委任一名業主作為召集人)委出管委會和成立法團，須按下文第3.4至第3.6段所載的程序，召開業主會議。
- 3.2 業主如擬按照條例第3A或第4條委出管委會和成立法團，除須符合本冊子第二章就上述條文有關提出申請或通過決議的不同規定外，還須按下文第3.4至第3.6段所載的程序，召開業主會議。
- 3.3 如有疑問，業主可參閱有關條文，也可向所屬地區的民政事務處地區大廈管理聯絡小組(聯絡小組)查詢，或徵詢律師的意見。

3.4 業主會議舉行前的準備工作

委任召集人和收集業主的資料

- (1) 由總共擁有不少於5%業權份數的業主委任一名業主作為召集人(條例第3(1)(c)條)。該等業主可用載於附錄I的表格紀錄委任召集人的決定。
- (2) 召集人應查閱建築物的公契，紀錄各單位的業權份數及投票權，以便在業主會議上紀錄親自出席及授權代表出席會議的業主所擁有的業權份數。建築物公契屬公開資料，召集人可前往土地註冊處辦事處或經土地註冊處的網頁(網址：www.landreg.gov.hk)，取得有關資料的副本。索取副本前必須繳付指定的費用。
- (3) 召集人應查閱土地登記冊，確定各單位的業主姓名。

附錄I



附錄II

(4) 載有建築物各單位業主紀錄的土地登記冊屬公開資料，召集人可直接前往土地註冊處辦事處或經土地註冊處的網頁，取得有關資料的副本。索取副本前必須繳付指定的費用。

(5) 召集人也可使用載於附錄II的申請表格，向所屬地區的民政事務處申請豁免業權查冊收費證明書，向土地註冊處免費索取業主紀錄。每一建築物只會獲發有關證明書一次。

發出業主會議通知

附錄III

(6) 召集人須確定，業主會議通知(範本見附錄III)清楚列出會議日期、時間、地點及議程。議程只可列出關乎成立法團和委出管委會的決議(條例第3(4)條)。

(7) 召集人須確定，會議通知上的建築物地址(尤其是建築物名稱)與土地登記冊上所載的資料相同(可參考差餉物業估價署出版的《樓宇名稱》或公契上有關建築物的名稱)。

(8) 召集人須確定，業主會議通知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人(如有的話)(條例第3(3)條)。送達方式包括當面遞交、郵寄往收件人最後為人所知的地址，或放在業主單位/單位信箱內(條例第3(5)條)。

(14天的通知期包括發出業主會議通知當日，但不包括業主會議舉行當日；公眾假期、星期六及星期日也計算在內。召集人給予較長的通知時間會較為理想。)

(9) 召集人須確定，業主會議通知於業主會議日期至少14天前在建築物的顯眼處展示(條例第3(6)條)。



處理委任代表的文書(即授權書)

附錄IV

(10) 召集人須確定所製備的委任代表的文書符合條例附表1A表格1所列的法定格式(條例第3(10)(a)條)。有關文書的法定格式載於附錄IV。

附錄V

(11) 委任代表的文書可連同業主會議通知一併發給業主，或存放於建築物的管理處(如有的話)讓業主索取。委任代表的文書宜附有說明文件(範本見附錄V)，說明索取業主個人資料的目的。

附錄VI

(12) 召集人宜提醒業主，如擬委任代表，須在業主會議舉行的時間至少48小時前，把委任代表的文書送交召集人(條例第3(10)(b)條)。

(13) 召集人須向所有送交委任代表的文書的業主發出確認收據(附錄VI)。收據可放在有關業主的單位或單位的信箱內(條例第3(10)(e)(i)條)。

(14) 召集人須決定委任代表的文書是否有效(條例第3(10)(e)(ii)條)。

(15) 委任代表的文書須按照以下的方式訂立和送交，方屬有效：

- (i) 委任代表的文書必須符合條例指明的格式，並須由業主簽署。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會議而授權的人簽署。

(ii) 所有委任代表的文書均須在業主會議舉行的時間至少48小時前送交會議召集人。
(條例第3(10)(c)條)

(召集人如確定某單位的業主所送交的委任代表的文書無效，宜在業主會議舉行前通知有關業主。)

附錄VII

(16) 召集人須製備一覽表(附錄VII)，載列所有已送交委任代表的文書(不論該文書是否有效)的業主所屬的單位，在業主會議舉行的時間前在會議地點的顯眼處張貼，直至會議結束為止(條例第3(10)(e)(iii)條)。

(召集人如確定某單位的業主所送交的委任代表的文書無效，宜在一覽表所載的有關單位上作出標記，讓與會人士知悉。)

3.5 舉行業主會議

確定業主會議符合法定人數

(1) 召集人須清楚紀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。

(2) 召集人須確定業主會議符合法定人數，即業主人數的10% (包括親自出席及委任代表出席的業主)(條例第3(8)及第3(10)(d)條)。

(根據條例第5B條，提述業主的某個百分率須解釋為提述業主總人數的該百分率，而無須理會他們在建築物的總分割份數中的擁有權的百分率。)

條例附表11闡明在計算業主會議法定人數時，有關業主百分率的計算方法。舉例：1個單位的業權由多人共同擁有，會計算為1名業主；1名業主擁有多個單位，會計算為1名業主；1名獲10名業主委任為代表出席會議的人，會計算為10名業主。)

主持業主會議

(3) 召集人須主持業主會議(條例第3(7)條)。

決定投票方法

(4) 如須進行表決，召集人須在投票前向出席業主會議的業主解釋投票方法，例如舉手或在投票表格上使用“✓”或“X”號。

解釋計算票數的方法

(5) 除公契另有規定外，業主每擁有一份業權份數，即有一票(條例第3(9)(a)條)。業主親自或委任代表出席而投下的有效票均會計算在內。

(6) 某份數如由2人或多於2人共同擁有，則：

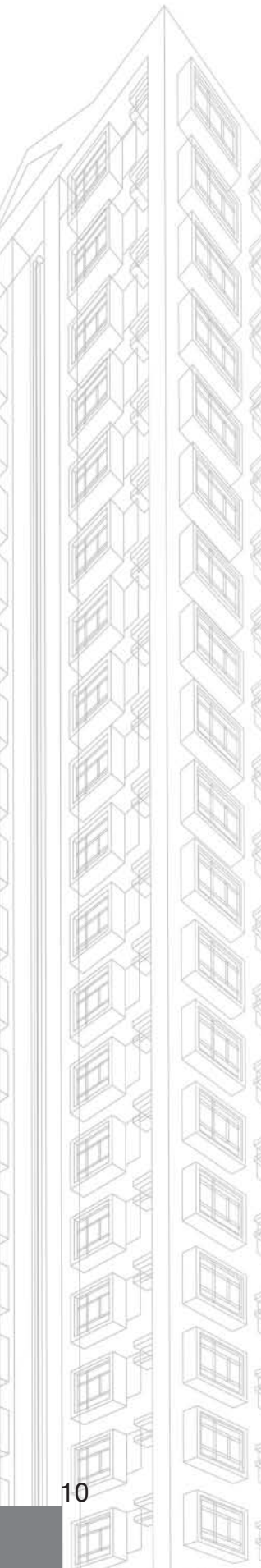
(i) 屬該單位份數的票：

(a) 可由共同擁有人共同委任的1名代表投下；

(b) 可由共同擁有人所委任他們當中的1人投下；或

(c) 如沒有按(a)及(b)的情況下作出委任，則可由其中1名共同擁有人親自投下，或由其中1名共同擁有人所委任的代表投下。

(條例第3(9)(c)條)



(ii) 倘有多於1名共同擁有人擬就其單位份數投票，召集人只可視在土地登記冊排名最先的共同擁有人所投的票為有效，不論其是否親自投下或委任代表出席投下(條例第3(9)(d)條)。

(7) 在業主會議上斷定某決議是否獲過半數票通過時，無須理會：

- (i) 沒有出席業主會議的業主；
- (ii) 出席業主會議但沒有投票的業主；
- (iii) 空白或無效的票；
- (iv) 棄權票。

(條例第2B條)

委出管委會

(8) 召集人須確定業主委出管委會的決議獲過半數票通過，以及獲總共擁有不少於30%業權份數的業主支持(條例第3(2)條)。

(9) 召集人須確定業主藉以過半數票通過的決議，決定管委會委員的人數(條例附表2第2(1)(a)段)。

條例附表2第1(1)段根據建築物單位的數目規定管委會委員人數：

- 建築物單位不多於50個，委員人數不少於3人；
- 建築物單位數目多於50個但不多於100個，委員人數不少於7人；
- 建築物單位多於100個，委員人數不少於9人。

委任管委會委員、主席、副主席(如設立的話)、秘書和司庫

- (10) 召集人須確定，業主在同一業主會議上，藉決議以“得票最多者當選”投票制，從他們當中選出合資格(見下文第(17)段)的管委會委員(條例附表2第2(1)(b)段及第2(3)(b)(i)段)。如候選人的數目不多於管委會委員的數目，則該等候選人會被視作自動當選(條例附表2第2(3)(a)段)。
- (11) 召集人須確定，業主在同一業主會議上，藉以過半數票通過的決議，決定是否設立管委會副主席一職。
- (12) 召集人須確定，業主在同一業主會議上，藉決議以“得票最多者當選”投票制，從管委會委員當中選出主席、副主席(如設立的話)、秘書及司庫各一名(條例附表2第2(1)(c)、第2(1)(d)及第2(4)(b)(i)段)。
- 秘書及司庫可無須由管委會委員或業主出任。
- 如有關職位只有一名候選人，則該名候選人會被視作自動當選(條例附表2第2(4)(a)段)。
- (13) 如秘書及司庫並非管委會委員，召集人須表明有關人士不會因出任這兩個職位而成為管委會委員(條例附表2第2(5)段)。
- (14) 結束點票後，如出現票數相同的情況，須以抽籤方式決定結果；中籤者被視作獲選(條例附表2第2(3)(b)(ii)及第2(4)(b)(ii)段)。



附錄XII

(15) 召集人須清楚紀錄投票結果及所通過的決議。

(民政事務總署編製的“點票易”電腦程式，有助點票工作。有關程式可在民政事務總署大廈管理網頁(www.buildingmgt.gov.hk)下載。)

(16) 召集人須提醒各管委會委員以土地註冊處指明的聲明書(附錄XII)進行宣誓，聲明他們並非下文第(17)段所描述的人，並須在獲委任後的21天內把已完成宣誓的聲明書送交管委會秘書。管委會委員如沒有遵守有關規定，即停任管委會委員(條例附表2第4(3)及第4(4)段)。

擔任管委會委員的資格

(17) 召集人須提醒業主下述的人無資格獲委任為管委會委員：

- (i) 未獲解除破產的破產人，或曾於過去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；
- (ii) 曾於過去5年內在¹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監禁(不論是否獲得緩刑)的人。 (條例附表2第4(1)段)

3.6 業主會議後的跟進工作

保留委任代表的文書

(1) 召集人須把收到的所有委任代表的文書送交新委出的管委會。管委會須保留該等文書至少12個月(條例第3(12)條)。

- (2) 如業主會議未能通過決議委出管委會，召集人須保留所有收到的委任代表的文書至少12個月(條例第3(11)條)。

向土地註冊處處長申請註冊成為法團

- (3) 新委出的管委會須在有關業主會議舉行後的28天內，以指定的表格(附錄VIII)向土地註冊處處長申請註冊成為法團(條例第7(1)條)。

- (4) 申請書須連同下列文件一併遞交(條例第7(2)及第7(3)條)：

(i) 有關建築物的公契副本一份；

(ii) 委出管委會和委任委員、主席、副主席(如設立的話)、秘書和司庫的決議書(附錄X)或其他文件(例如會議紀錄)的認證副本；

(iii) 管委會主席或秘書的聲明書(附錄XI)，聲明已遵守條例委出管委會；

(iv) 各管委會委員的聲明書(附錄XII)，聲明他們並非條例附表2第4(1)(a)或第4(1)(b)段所描述的人。

(秘書在收到第(4)(iv)段提述的管委會委員聲明書後，須填妥提交聲明確認書(附錄XIII)。管委會在向土地註冊處遞交申請書時，須一併提交由秘書簽妥的確認書。)

(如委出管委會的業主會議是根據：

- 條例第3條召開，而業主是以載列於附錄I的表格紀錄委任召集人的決定，管委會在向土地註冊處遞交申請書時，可以同時提交有關表格，以證明召集人的委任。

附錄VIII

附錄X

附錄XI

附錄XII

附錄XIII

附錄I



附錄XIV

附錄XVI

附錄XVI

— 條例第3A或第4條召開，管委會在遞交申請書時，須同時提交民政事務局局長所發出命令的副本一份，或土地審裁處所發出命令的副本一份(視屬何情況而定。)

(5) 就上文第(4)(iii)及(iv)段所提述的兩款聲明書，有關人士可到土地註冊處辦事處或各區民政事務處的諮詢服務中心作出宣誓聲明，也可在其他獲法律授權監誓的人(例如太平紳士、律師和公證人)面前作出宣誓聲明。各諮詢服務中心和土地註冊處各區辦事處的地址和電話號碼分別載於附錄XIV及附錄XVI。

(6) 管委會主席或秘書宜親自到土地註冊處辦事處(附錄XVI)辦理申請手續，以及繳付所需費用。在遞交申請書前，可先行預約，以節省時間。

(如管委會主席或秘書是法人團體，其代表到土地註冊處辦事處辦理申請手續時，須攜帶該團體的印章或圖章。)

(7) 視乎個別情況，土地註冊處約需1至3個月時間辦理有關申請。如希望在1個月內完成註冊程序，須在遞交申請書時以書面說明原因。

展示法團註冊證書副本

(8) 土地註冊處處長在審批法團註冊申請後，會在收取有關費用後向獲批的法團發出一份註冊證書(條例第8(1)條)。

(9) 法團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個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)。

(10) 管委會須按照條例第11條的規定，在建築物內的顯眼處展示下列文件：

(i) 法團註冊證書的副本；以及

(ii) 法團註冊辦事處的通告(如辦事處設於建築物內的話)；或

(iii) 法團註冊辦事處通告的副本，但其上批註有註冊辦事處的地址(如辦事處並非設於建築物內的話)。

(11) 如法團註冊辦事處並非設於建築物內，管委會須把註冊辦事處的通告展示於辦事處的顯眼處(條例第11(1A)條)。

法團登記冊

(12) 土地註冊處處長備存法團登記冊，並准許任何人在任何合理時間查閱登記冊。法團登記冊載列法團名稱、建築物名稱(如有的話)及地址、法團註冊辦事處的地址，以及管委會全體委員的姓名和地址等。即使秘書及司庫並非管委會委員，其姓名和地址也會列載於法團登記冊內(條例第12(1)及第12(2)條)。

(13) 列載於法團登記冊內的資料如有任何變動，管委會秘書須在28天內以土地註冊處處長指明的格式，通知土地註冊處處長(條例第12(3)條)。

備存業主登記冊

- (14) 管委會秘書須備存載有建築物各單位業主名稱和地址的登記冊。單位如已承造按揭，秘書須在登記冊內紀錄已登記承按人的名稱和地址(條例第38(1)條)。
- (15) 除非管委會秘書接獲業主或已登記承按人的書面通知，表示須在登記冊上紀錄其他地址，否則業主的地址須為其擁有單位的地址，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(條例第38(2)條)。
- (16) 管委會秘書須不時就單位業主和已登記承按人的變動修訂登記冊內的資料(條例第38(3)條)。

3.7 法團業主周年大會

召開法團業主周年大會

- (1) 管委會須在法團註冊成立當日起計的15個月內，召開法團第一次業主周年大會(條例附表3第1(1)(a)段)。
- (2) 管委會在第一次業主周年大會後的12至15個月期間，須召開另一次業主周年大會(條例附表3第1(1)(b)段)。在該周年大會上，管委會全體委員，以及秘書和司庫(即使並非管委會委員)均須卸任。法團須藉在同一周年大會上通過的決議，委出新一屆管委會(條例附表2第3、第5(1)及第5(2)段)。