

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。

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33及
34條

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。
 - ◆ 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。

條例第34I條

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。
- 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。

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。
 - 5%的業主應以業主人數為基礎，而非以有關業主所擁有的業權份數為基礎。
 - 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。

條例附表 3
第 3(5)(a) 段

條例附表 3
第 4(1) 及 5(2) 段

條例附表 3
第 1(2) 段

條例第 5B 條
及附表 11

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。
- 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。
- 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。
 - 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%。
 - 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。
 - ◆ 向土地審裁處申請命令，解散管委會並委任一名管理人。

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。
- 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。
- 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。

條例附表 2
第 5 段

條例第 14(2) 條

條例第30(1)條
條例附表3
第5(1)段

條例第30(2)條

條例第31條

條例第32條

條例第30(3)條

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。
- ◆ 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。
- 如關乎大型維修工程採購的會議，有關會議通知必須符合附表6C的規定（詳見本指南第八章）。
- ◆ 經核證的管委會會議和法團業主大會的會議紀錄；
 - 管委會須於會議日期後的28天內，在建築物的顯眼處連續7天展示經核證的會議紀錄。

(注意：如關乎大型維修工程採購的法團業主大會，管委會必須在會議日期後28日內，以印本或電子形式向每名業主及租客代表（如有）提供經核證會議紀錄的副本。如以電子形式送出文件，須先獲得收件人的同意。)

- ◆ 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2
第8(2)段

條例附表3
第2(2)段

條例附表 6C
第 3 段

條例附表2
第10(4B)及
附表3第6(3)段

條例附表 6C
第 6 段及條例
第 2F(2)(a) 條

條例附表6
第2段

- ◆ 財務報表及會計師報告（如財務報表須予審計）的副本；
- 管委會司庫須在備妥財務報表及取得會計師報告（如有）後，在切實可行的範圍內盡快在建築物的顯眼處連續7天展示財務報表及會計師報告（如有）的副本。
- ◆ 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：
 - 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。

條例第27(7)條

條例第26A條

有關法律程序的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）。

● 招標承投的文本；	條例附表6A 第3段
◆ 如就採購發出招標承投，管委會須在切實可行的範圍內盡快在建築物的顯眼處展示招標承投的文本，直至入標期限滿為止。	
● 就採購申報利害關係或關連的申報通知；	條例附表6B 第4及13段
◆ 如管委會參與者及／或採購負責人就採購申報利害關係或關連，管委會須在申報當日後7日內，在有關建築物的顯眼處，展示申報通知至少連續7日。	
● 業主也可以書面要求索取下列文件的副本：	條例附表2 第10A(1)及附表3 第6A(2)段
◆ 管委會會議和法團業主大會的經核證會議紀錄；	
◆ 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(5)條
◆ (如有訂立採購合約) 採購文件，包括招標文件、合約文件、帳目及發票；	條例第28B(1) 及28C(2)條
◆ 法團預算。	條例附表5 第4段

- 業主也可以查閱下列文件：
 - ◆ 帳簿、帳目紀錄或其他財務紀錄；
 - ◆ 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；
 - ◆ 由管委會秘書備存的業主登記冊；
 - ◆ 管委會參與者及／或採購負責人就採購作出申報的副本。
- 如果有不少於5%的業主書面要求，或有法庭的命令，業主也可以查閱帳簿、帳目紀錄及其他紀錄所提述的單據、發票、憑單、收據及其他文件。
 - ◆ 5%的業主應以業主人數為基礎，而非以有關業主所擁有的業權份數為基礎。

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。

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。

條例第27(5)條

條例第28(4)條

條例第38條

條例附表6B
第6(2)、15(2)、
21(2)及27(2)段

條例附表6
第1A、1B及
1C段

條例第5B條
及附表11

條例第45條
及附表10