

# 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（即民政及青年事務局局長）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，

條例第40B條

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。

### 什麼是“建築物管理代理人”？

“建築物管理代理人”是指當局參考物業管理業監管局（監管局）根據《物業管理服務條例》（第626章）刊憲公布的物管公司牌照持有人，不定期編製的「建築物管理代理人」名單。

## 如大廈並未成立法團

- 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。

條例第 40C 條

## 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