

第二章 業主立案法團

什麼是業主立案法團？

業主立案法團（法團）是根據條例成立的法人團體，在法律上代表所有業主管理建築物的公用部分。

為何成立法團？

香港地少人多，市民大多居住在多層大廈或由多座大廈組成的私人屋苑。由於業主共同擁有大廈的公用部分，因此他們也須共同負上管理和維修公用部分的責任。

不過，管理和維修大廈並不是簡單的事，當中涉及繁多的工作。無論是小事，如公用地方的清潔、垃圾的處理，或是大事，如聘用物業管理公司、聘請維修商進行大型維修等，均涉及決策的過程。一個大型屋苑可能會有數百，甚至數千名業主，如果每一個有關大廈管理的決定，都需要所有業主一致同意，不但費時失事，而且也近乎不可行。因此，業主需要一個機制，方便他們就大廈管理的事宜作出集體決定。

條例正提供這樣一個機制，讓業主能夠註冊成為法團，以法人身分代表所有業主處理有關大廈管理的事宜。成立法團，可以讓業主在一個根據條例妥為召開和舉行的法團業主大會上討論各項有關大廈管理的事宜，並作出對所有業主均具有約束力的集體決定。

如果公契載有任何妨礙業主註冊成為法團的條文，這些條文均屬作廢及無效。

條例第 34J(1) 條

法團的權力和職責

在法團成立後，業主就公用部分所具有的權利、權力、特權、職責，均須由法團行使及執行。而業主就公用部分所負有的法律責任，也須針對法團執行。

因此，法團負有法律責任去妥善管理和維修大廈的公用部分，並須採取一切合理必須的措施，以執行公契載明有關大廈的控制、管理、行政事宜的責任。為減低業主在意外發生時所面對的風險，法團須就大廈的公用部分及法團財產購買第三者風險保險，並須保持該保險單有效。

法團可以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，以協助法團執行職責或權力。此外，法團可以就有關公用部分的事宜作出決定，例如購入公用部分的設施、對公用部分進行翻新、改善或裝飾工程等。

法團在執行其職責及權力時，須以《供應品、貨品及服務採購工作守則》(工作守則)為指引。有關工作守則可於各區民政事務處索取，或從民政事務總署的大廈管理網頁(www.buildingmgt.gov.hk)下載。

法團可以在法團業主大會上，通過有關大廈公用部分的決議：

- 有關公用部分的控制、管理、行政事宜；
- 有關公用部分的翻新、改善或裝飾。

這些決議對管理委員會和全部業主均具有約束力。

條例第 16 條

條例第 18(1) 條

條例第 28 條

條例第 18(2) 條

條例第 18(2A) 條

條例第 14(1) 條

管理委員會

大廈管理事務繁多，如果每個決定都必須交由業主大會作出，便難以迅速而妥善地處理大廈管理的事務。因此，法團的日常事務主要交由管理委員會（管委會）辦理。在一般情況下，條例授予法團的權力及委以的職責，須由管委會代表法團行使及執行。

大廈的所有業主都是法團的一員，可以藉著業主大會通過的決議，委任他們認為適合的業主擔任管委會委員。管委會委員對所有業主都有受信責任，應該以公開透明、真誠信實的態度處理法團事務和履行有關職責。

條例第 29 條

