

第三章 成立業主立案法團

如何成立法團？



委出管委會

業主可以根據條例第3、3A或4條召開業主會議，以委出管委會和成立法團。

要注意的是，業主只可按條例指明的方式委出管委會和成立法團，而非根據公契上載列的方式行事。不過，業主仍須參閱公契，以確定業主在業主會議上可投的票數。在根據條例第3、3A或4條召開的業主會議上，除公契另有規定外，業主每擁有一份份數，即有一票。

條例第3(9)(a)、
3A(3G)(a)及
4(11)(a)條

第3條

在大多數情況下，業主都是根據條例第3條委出管委會。業主根據第3條行事，在得到較多業主支持的情況下委出管委會，是可取的做法，可使法團往後的運作更為暢順，能夠更有效地執行大廈管理工作。

根據第3條，委出管委會的業主會議可由下列人士召開：

- (a) 建築物的經理人；
- (b) 公契授權召開會議的人（公契授權人）；或
- (c) 由總共擁有不少於5%業權份數的業主所委任的一名業主。

條例第3(1)條

委出管委會的決議須憑藉：

- (a) 過半數票通過；及
- (b) 獲總共擁有不少於30%業權份數的業主支持。

條例第3(2)條

業主可親自投票或委任代表出席會議投票。

如業主未能按照條例第3條委出管委會和成立法團，可考慮採取下列途徑：

第3A條：向主管當局（即民政及青年事務局局長）申請

總共擁有不少於20%業權份數的業主可以向主管當局申請召開業主會議，以委出管委會。

主管當局如接納有關申請，會頒令他所指定的業主召開業主會議。在有關業主會議上，業主可藉親自投票或委任代表出席會議投票，以過半數票通過的決議，委出管委會。

如果主管當局根據第3A條發出命令，但在會議日期至少7天前接獲由總共擁有不少於20%業權份數的業主送達的聯署反對，則先前發出的命令即屬無效。換言之，申請人不可以根據該命令召開業主會議委出管委會。

條例第3A(1)條

條例第3A(3)條

條例第3A(4)
及(5)條

第 4 條：向土地審裁處申請

土地審裁處可在總共擁有不少於10%業權份數的業主，或主管當局的申請下，命令由它所指定的業主召開業主會議，以委出管委會。

在有關業主會議上，業主可藉親自投票或委任代表出席會議投票，以過半數票通過的決議，委出管委會。

條例第4(1)條

條例第4(4)條

	召集人	委出管委會的決議
第 3 條	(a) 建築物的經理人； (b) 公契授權人；或 (c) 由總共擁有不少於 5% 業權份數的業主所委任的一名業主。	(a) 獲過半數票通過；及 (b) 獲總共擁有不少於 30% 業權份數的業主支持。
第 3A 條	主管當局指定的業主	獲過半數票通過
第 4 條	土地審裁處指定的業主	獲過半數票通過

舉行業主會議

有關舉行業主會議的細節，請參閱由民政事務總署印制的《怎樣成立業主立案法團》。有關刊物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。

法團的成立

- 新委出的管委會須在有關業主會議結束後28天內，以指定的表格[L.R.164]（附錄1）向土地註冊處申請註冊成為法團。
條例第7(1)條
- 土地註冊處在審批法團註冊申請後，會在收取有關費用後，向成功申請的法團發出註冊證書。
條例第8(1)條
- 凡一份公契就某建築物而有效，土地註冊處不能夠就有關建築物向多於一個法團發出註冊證書。
條例第8(1A)條
- 法團的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

法團成立後

- 土地註冊處會備存法團登記冊，並准許任何人在任何合理時間查閱登記冊。法團登記冊載有下列資料：
 - ◆ 法團名稱；
 - ◆ 建築物名稱（如有的話）及地址；
 - ◆ 法團註冊辦事處地址；
 - ◆ 管委會主席、副主席（如設立的話）、秘書和司庫的姓名和地址；
 - ◆ 管委會其他委員的姓名和地址。
- 法團須備有法團印章，如以法團印章蓋印，須由管委會主席及秘書簽署認證。
- 法團須在香港設有註冊辦事處。

條例第12(1)
及(2)條

條例第8(3)條

條例第8(4)條

- 管委會須在建築物內的顯眼處展示下列文件：
 - ◆ 法團註冊證書的副本；
 - ◆ 法團註冊辦事處通告（如辦事處設於有關大廈）；以及
 - ◆ 法團註冊辦事處通告的副本（如辦事處並非設於有關大廈）。

一般而言，法團都會把辦事處設於自己的大廈。

條例第11(1)條

- 如果法團註冊辦事處並非設於有關大廈，管委會須將註冊辦事處通告展示於辦事處的顯眼處。
條例第11(1A)條
- 法團須設立和維持一項常用基金，及開立和維持一個有利息的戶口，並只將該戶口用於大廈管理方面。（有關法團的財務安排的詳細規定，請參閱本指南的第九章。）
條例第20(1)及(3)條
- 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。
條例第28條
- 管委會秘書須備存載有建築物各單位的業主名稱和地址的登記冊。
 - ◆ 如果某單位進行了按揭，則秘書須同時把已登記承按人的名稱和地址記錄在登記冊內。
 - ◆ 除非業主或已登記承按人以書面通知管委會秘書其他地址，否則業主在登記冊的地址須為他所擁有的單位地址，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。
 - ◆ 管委會秘書須不時就業主和已登記承按人的轉變而修訂登記冊內的資料。
條例第38條