

# 補充資料

## 一 業主立案法團



房協六十周年  
電台推廣節目：  
「六十年·  
月·日誌」  
(第六集——業  
主立案法團)  
【約 2 分鐘】



民政事務總署  
網站  
(見第 35 頁)

香港約有一半的市民住在私人多層大廈或由多幢大廈組成的私人屋苑。這些大廈或屋苑由數十個至數千個單位組成，但不少業主都抱着「各家自掃門前雪」的心態，只關心自己單位的情況，以致忽略了大廈或屋苑公共地方的管理和維修事宜。如果因為大廈或屋苑的管理不妥或保養不善而造成任何意外，有關業主須負上共同或個別的法律責任。因此，政府一直鼓勵及協助大廈內的業主們選出代表，成立業主立案法團，以便有效管理大廈或屋苑。

### 法團簡介

- 法團是根據大廈公契及《建築物管理條例》（第 344 章）規定成立的獨立法人組織；
- 具訴訟權力；
- 在法律上代表所有業主管理該建築物的公共地方，照顧他們的利益和承擔責任，並有權監督管業經理的工作。



建築物管理條例第 344 章

### 法團管理委員會架構

- 主席
- 秘書
- 司庫
- 委員

**註：** 根據上述條例第 344 章，附表 2 第 1 (1) 段，法團管理委員會的委員人數，是按建築物單位的數目所定：建築物單位數目不多於 50 個，委會人數不少於 3 人；建築物單位數目多於 50 個但不多於 100 個，委會人數不少於 7 人；建築物單位數目多於 100 個，委會人數不少於 9 人。

## 法團管理委員會的任期

- 兩年

## 法團事務簡介

- 管理大廈公用部份；
- 遵照及辦理政府對大廈發出的要求及命令，例如，維修命令、消防或環保命令；
- 執行公契載明有關建築物的控制、管理、行政事宜；
- 某些項目（例如：大廈維修事宜、加設及更換大廈設備、聘請經理人／物業管理公司等）進行前，須與業主商討。



檢查升降機系統  
（圖片來源：香港房屋委員會）

## 法團財務

- 以法團名義設立一個戶口，以處理日常開支和收入；
- 設立備用基金，應付未有預計及緊急開支；
- 至少每 3 個月公佈收支概算表一次；
- 每年預備一次財政預算，預算來年的管理費及其他收入，以及公用地方雜費、清潔費用等支出；
- 如果業主欠交管理費，在口頭勸告及發信追討均無效時，法團有權向小額錢債審裁處追討欠費及利息。



法團須處理大廈相關財務事宜

## 召開會議

- 商討大廈的管理及維修事宜，調解各業主之間的不同意見；
- 為業主提供溝通渠道，加強透明度；
- 管理委員會最少每 3 個月舉行一次會議；
- 周年業主大會要在每 12-15 個月內舉行一次；
- 管理委員會可以在需要時召開特別業主大會。



由業主立案法團定期召開的業主大會