



本文刊載於 2011 年 9 月 26 日之星島日報 A12 頁

題目 大廈管理的「基本法」

從香港現時的形勢來看，大廈業主立案法團是一個很有趣的寫照，因為它(法團)體驗了很多治港實況，例如，管理委員會(如行政會議)，聘請看更(如警務人員)，輪選委員(如議會選舉)，管理委員會主席(如行政長官)，和大廈維修(大型基建)。管治大廈的「基本法」主要來自兩本「天書」，即「大廈公契」和「建築物管理條例」(香港法例第 344 章)。任何參與管理(或對管理作出批判)的人士都必須清楚了解這兩份文件。

「大廈公契」一般會說明各業主的權利和責任，與及其在大廈內擁有的業權份數，以便界定其在業主大會投票時的影響力和在進行大維修時應該投入的攤分金額。

建築物管理條例是針對大廈管理的各項程序，包括召開會議，財務及採購安排等。

和其他法例不同，建築物管理條例沒有太多的罰則。例如：業主周年大會必須在上一次周年大會之後的 12 至 15 個月內召開，但如果沒有按時召開的話，沒有人(包括主席和秘書)會被檢控和懲罰。但是有關做法如沒有合理解釋的話，業主可以召集百份之五的業主數目向管委會主席提出要求，於 45 天內舉行業主大會。在業主大會上，主席將面對沒有如期召開業主大會的指控，而需要作出解釋。業主亦可以行使權利(選票)懲罰失職主席和其他委員〔不再投選他們〕。建築物管理條例沒有太多的罰則的主要原因是避免令人害怕負上刑責而拒絕參與大廈管理，但這並不代表管理委員會無須遵守條例。值得注意的是，主席如果是辭職或被免職的話，建築物管理條例是沒有遞補機制，由其他人士或委員自動填補的。有關空缺必須由業主大會，經業主藉決議委任新主席。

林志紬

律師

聲明

香港律師會鄭重聲明，本文所載內容是參照文章刊登日適用法律而提出看法，並不構成任何法律意見。讀者如有個別法律問題，應當就其個別情況向律師徵詢意見。

本文內容純屬個人意見，並不代表香港律師會立場。

任何人士如因文章所載或漏載的資料而引致任何損失或損害，香港律師會及撰寫文章的律師絕不承擔任何責任。