

# 「三無大廈」面對的問題

「三不管」泛指誰也不管的地區或事情。現今香港很難想像仍然存在有三不管的地方，但現實確實如此。「三無大廈」指沒有業主立案法團，沒有任何形式的居民組織，亦沒有物業管理公司管理的大廈。

「三無大廈」面對衛生、治安、消防設施缺乏及日久失修等問題。部分大廈外牆石屎剝落、渠管失修及污水亂排，增加了新冠病毒的傳播；由於「三無大廈」多為五十至六十年代落成，要加裝水箱或消防設備並不容易，一來未必有足夠空間，二來要考慮大廈天台及各樓層承托力是否足夠。

二〇二一年十一月，油麻地一幢「三無大廈」發生八死十傷火災，揭示大廈缺乏管理及消防設備之後果。

大廈公契條款一般容許業主透過業

主大會進行決議，為大廈公用地方進行維修及改善；但如公契沒有明文規定大會通過的決議會對全體業主皆具約束力，日後該決議可能會受到法律挑戰。「三無大廈」業權分散，多數為出租戶/劏房，聯絡上有困難，要全體業主通過決議近乎不可能。

要解決「三無大廈」的管理問題，可根據第三四四章《建築物管理條例》成立業主立案法團。

好處在於可讓業主聚集一起在會議上討論大廈事宜，並作出對全體業主均具約束力的決定。

法團成立門檻不高，合計業權份數不少於百分之五的業主委任一名業主作為召開業主會議的召集人。須最少十四日於大廈當眼處展示通知，以及刊登於一份認可報章，通知須列明會議日期、

時間、地點、列出成立管委會及各職務的決議案。

會議法定人數為總業主人數百分之十，決議案要獲合計擁有不少於百分之三十業權份數的業主支持，每業權份數為一票，支持票須超過一半，便能通過成立法團。

日後，一般大廈管理事宜，法團管委會便可進行投票決定而毋須要全體業主一致通過。



陳詩行  
執業律師

香港律師會鄭重聲明，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。