

P.O.Box 90265, 尖沙咀郵箱
尖沙咀郵局轉交
夾屋業主權益關注組
(前 夾屋準業主權益關注組)
聯絡人: 楊蔚雯 9042-7362
黎金玲 9021-6591
紀志坤 9680-8866
網頁 <http://welcome.to/hksandwich>
電子郵件 hk.sandwich@hongkong.com

為什麼成立業主立案法團

成立業主立案法團的原因

政府一向主張業主主動管理自己的大廈，以尊重私有權為原則；提供一個有效的法律架構。使那些大廈管理組織遇到問題時，知所適從，以保障業主，租戶的應有利益。

故此，政府在一九九三年中修改了香港法例第三四四章 [多層建築物 (業主法團) 條例]，簡化了組織業主法團的條件；加強法團管理財務及任免大廈管業經理的規定；修正大廈公共契約的不公平條款和增加土地審裁處的權力以仲裁有關管理私人大廈所引起的糾紛。而為了反映擴大了的範圍，法例名稱亦改作 [建築物管理條例]。

大廈管理的目的

大廈管理的目的，主要是為各住戶提供及保持良好的居住環境。管理人員責任，是要盡量滿足住戶的合理需求，推行符合大眾利益的工作。

P.O.Box 90265, 尖沙咀郵箱
尖沙咀郵局轉交
夾屋業主權益關注組
(前 夾屋準業主權益關注組)
聯絡人: 楊蔚雯 9042-7362
黎金玲 9021-6591
紀志坤 9680-8866
網頁 <http://welcome.to/hksandwich>
電子郵件 hk.sandwich@hongkong.com

公共契約

管理大廈的權力，主要來自大廈的公共契約 (Dead of Mutual Covenant)，簡稱公契。

公契是一份在法律上有約束效力的文件，對簽約的各方，承讓人或承繼人均有約束力。

訂立公契的目的，是要清楚訂明各項規則，使到大廈各業主，住戶及租客在使用大廈

的公共及私人地方，設施及在成立業主法團時，知所遵守。

在這個基礎上，雖然大廈各單位由不同業主所擁有，但每個業主同樣受到公契的約束，

要一起承擔大廈管理責任。為了有效執行管理工作，大廈最好成立一個管理組織以統

籌業主的意見來作出決策。

而法團是根據 [建築物管理條例] 規定成立的獨立法人組織，具訴訟權力。法團在法

律上代表所有業主管理該建築物的公共地方，亦可以任免管業經理及監督其工作，因

此有別於沒有任何法人地位的互助委員會或業主委員會。