

關於樓宇管理機關的規定（一）

（文章內容以見報日的法例為依據）

2022.06.20 見報

根據第 14/2017 號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 3 條的規定，樓宇應設管理機關，今天本欄會為大家介紹上述法律對管理機關所作的規定。

管理機關的組成及其成員的報酬

1. 管理機關可由一名或多名成員組成，但如果樓宇的獨立單位多於一百個，則管理機關須至少由三名成員組成。
2. 管理機關的成員可為自然人或法人，但僅限於為獨立單位的小業主、《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 6 條規定的獨立單位的用益權人及預約取得人。
3. 管理機關成員為法人時，應指定一名自然人代表其擔任有關職務，而管理機關成員不可委託他人代理執行其職務。
4. 管理機關成員的報酬由“小業主大會”議決通過，並按其議決的規定及條件支付，包括議決管理機關成員是否有報酬，報酬是多少等事宜。

選出管理機關成員

1. 管理機關成員一般是由“小業主大會”選出，而在會議中，大會亦可選出有關候補成員。
2. 在下列任一情況下，任何小業主亦可向法院聲請委任管理機關成員：

- 1) 在為選舉管理機關成員而召集的“小業主大會”會議中沒有選出有關成員；
- 2) 所有在任的管理機關成員因死亡、失蹤、長期無能力或被罷免等原因而無法履行職務，且未有召集“小業主大會”會議進行新選舉。

罷免管理機關成員

1. “小業主大會”可通過決議（出席會議的小業主的過半數票通過，且其份額至少須在分層建築物總值中占百分之二十五）罷免管理機關成員，但必須有合理理由。

有關合理理由尤其指管理機關成員出現下列任一情況：1) 嚴重或重複地違反其職責；2) 在執行職務時，因執行有關職務而犯罪；3) 欠缺執行職務的能力，。

2. 小業主向法院提起訴訟，由法官作出罷免管理機關成員的裁判。

下星期將為大家介紹有關管理機關成員的任期，以及與管理機關會議相關的規定，敬請留意。

註：本文內容主要參閱第 14/2017 號法律第 29 條、第 38 及 39 條的規定。



《分層建築物共同部分的管理法律制度》全文