

## 關於樓宇管理機關的規定（四）

（文章內容以見報日的法例為依據）

2022.07.11 見報

上集為大家介紹了有關樓宇管理機關成員義務的規定，今天將為大家介紹管理機關的職務。

根據《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 43 條的規定，樓宇的管理機關除執行由分層建築物所有人大會（即“小業主大會”）的決議、分層建築物的規章或法律賦予的職務，亦執行下列 21 項職務，包括：

- （一）召集“小業主大會”會議；
- （二）編製及提交上年度的帳目及本年度的預算；
- （三）就已通過的預算收取各項收入及作出各項開支；
- （四）要求每一“小業主”支付應付的分層建築物的負擔，包括共同儲備基金的供款；
- （五）按《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 17 條規定投保及續保有關保險（即為建築物投保或續保火險）；
- （六）將管理機關所收取的款項存放於分層建築物的銀行帳戶，且沒有銀行帳戶時，促使開立有關帳戶；
- （七）確保共同儲備基金的設立，尤其沒有有關銀行帳戶時，於管理機關成員選出後三個月內促使開立有關帳戶；
- （八）作出涉及共同部分的保全行為；
- （九）在共同部分進行必要及緊急的修補行為；

- (十) 規範及監督共有物的使用及為共同利益而提供的服務；
- (十一) 執行“小業主大會”的決議；
- (十二) 為收取拖欠的款項而提起司法訴訟（例如追討管理費）；
- (十三) 公佈關於人身及財產安全的各項規則；
- (十四) 確保維持車位標界及車位本身識別；
- (十五) 確保分層建築物的規章及與分層建築物有關的各項法律規定的執行；
- (十六) 就召集“小業主大會”的會議，向正當利害關係人提供《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 24 條（召集書）第 2 款所指的資料（即如“小業主”已書面通知管理機關有意透過例如電郵等方式獲得“小業主大會”召集通知時，向召集會議者提供有關資料。）；
- (十七) 以適當方式公佈分層建築物的規章；
- (十八) 應任何“小業主”的要求，讓其查閱有關分層建築物的文件資料；
- (十九) 提供有關分層建築物的文件資料副本，費用由申請人負擔；
- (二十) 不斷更新分層建築物的檔案庫，該檔案庫須存有管理機關所接收的所有文件資料，包括所訂立的合同、共同開支的支付證明及所收款項的資料；
- (二十一) 就管理機關組成的任何變更通知房屋局。

如果沒有在任管理機關成員的情況，“小業主大會”可在“小業主”及在適用第 6 條規定的用益權人及預約取得人當中指定一人或多人開立銀行帳戶、繳付費用或作出其他特定行為，但不影響《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 49 條（與商業企業主訂立的合同）規定的適用（即“小業主大會”可議決聘請提供分層建築物管理服務的商業企業主，按“小業主大會”的指示執行工作及作出特定行為）。

註：本文內容主要參閱第 14/2017 號法律第 43 條及 49 條的規定。



《分層建築物共同部分的  
管理法律制度》全文