

《分層建築物共同部分的管理法律制度》

關於分層建築物管理機關的規定（一）

（文章內容以見報日的法例為依據）

2018.01.01 見報

《分層建築物共同部分的管理法律制度》訂定了一系列分層建築物共同部分管理的規則，當中包括分層建築物管理機關的規範，以下將簡介有關內容。

管理機關（即俗稱的“管委會”）是分層建築物的執行機關，其在落實分層建築物共同部分的管理方面擔當着重要角色。

1. 管理機關的組成

管理機關可由一名或多名成員組成。然而，在多於一百個獨立單位的分層建築物則管理機關須至少由三名成員組成。

至於哪些人有資格成為管理機關成員，法律規定分層建築物所有人（即俗稱的“小業主”）、獨立單位的用益權人及預約取得人（只限於已收樓者）方可成為管理機關成員，且法律規定不可委託他人代理執行其職務。如管理機關成員為法人，則該法人應指定一名自然人代表其擔任有關職務。

2. 報酬

管理機關成員的報酬按所有人大會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和報酬是多少等事宜。

3. 選舉及罷免管理機關成員

一般情況下，管理機關成員由所有人大會選舉產生，而有關選舉的決議須經出席會議的分層建築物所有人的過半數票通過，且其份額至少須占分層建築物總值的百分之十五。然而，如因以下兩種情況而沒有選出管理機關成員，則任何分層建築物所有人均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所有人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均無法履行職務且未有召集所有人大會會議進行新選舉。

為確保管理機關的運作不會因個別成員無法履行職務（例如死亡或不再是分層建築物所有人）而受到影響，在選出管理機關成員的所有人大會會議中，可一併選出有關候補成員。

只有在具備合理理由的情況下，方可經所有人大會議決罷免管理機關成員，或由法院應分層建築物所有人提起的訴訟而裁決罷免管理機關成員。如由所有人大會議決罷免，該決議須由出席會議的分層建築物所有人的過半數票通過，且其份額至少須占分層建築物總值的百分之二十五。至於合理理由具體是指什麼，法律作出了“例示規定”，指出以下三種情況：1) 管理機關成員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。

至於管理機關的成員任期、代理分層建築物所有人作出的行為，以及提起及參與訴訟的正當性的規定，下周續介紹。

註：本文參考了第14/2017號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》第29條、第38條、第39條的規定。