

2. 與委任管委會委員有關的事宜

委任管委會委員

問27： 管委會最少應有多少名委員？

答： 管委會的最少委員人數，視乎大廈的單位數目而定。

附表2第1(1)段

單位數目	管委會的最少委員人數
不多於50個	3名
多於50個但不多於100個	7名
多於100個	9名

問28： “單位”所指為何？停車場是否當作單位？

答： 根據條例，“單位”指公契所提述建築物內的任何處所，不論公契以單位或其他名稱描述，也不論該處所乃用作居所、店鋪、廠房、辦公室或任何其他用途，而該處所的業主，相對於同一座建築物其他各個部分的業主或佔用人而言，乃有權享有該處所的獨有管有權者。

第2條及
附表2第1A段

根據條例附表2第1(1)段，在計算單位數目以決定管委會的最少委員人數時，“單位”並非指車房、停車場或汽車間。

問29： 在計算管委會的最少委員人數時，根據條例第15(1)條委任的租客代表是否計算在內？

答： 計算在內。條例附表2第2(2)及第5(2A)段規定，根據第15(1)條委任的租客代表，即當作由業主任任為管委會委員。

附表2第2(2)及
5(2A)段

問30： 如秘書和司庫並非管委會委員，在計算管委會的最少委員人數時，是否計算在內？

答： 不計算在內。任何並非管委會委員的人士，並不憑藉他獲委任為管委會秘書或司庫而成為管委會委員。

附表2第2(5)、
5(4)及6(6)段

問31： 如公契規定，在該大廈居住的業主的配偶可獲委任為管委會委員，應如何處理？

答： 條例規定，只有業主可獲委任為管委會委員(根據條例第15(1)條委任的租客代表除外)。

根據條例附表2第12段，如附表2與公契的條款有任何不一致之處，即以附表2為準。因此，業主根據條例委任管委會委員，須遵照條例的規定，而不是公契的條款。

附表2第2(1)(b)、5(2)(a)、6(3)及12段

問32： 有關委任管委會委員的事宜，如公契的條款與條例的條文有不一致之處，業主應遵照公契的規定抑或條例的規定？

答： 條例附表2訂明管委會的組織和工作程序。條例附表2第12段規定，如附表2與公契或任何其他協議的條款有任何不一致之處，即以附表2為準。因此，不論大廈公契的規定為何，業主也應遵照條例有關組成管委會和委任管委會委員的規定。

附表2第12段

問33： 如公契規定，屋邨的每座大廈均須有一名代表出任管委會委員，應如何處理？

答： 條例附表2第2(1)及5(2)段規定，業主須藉業主會議上通過的決議，從業主當中委任管委會委員。不過，條例並沒有條文規定，業主之間應如何分派管委會委員的職位。

業主可選擇以任何方法分派管委會委員的職位。只要管委會的每名委員均在業主會議上獲委任，有關的委任已符合條例的規定。

附表2第2(1)及5(2)段

問34： 誰人可以決定或更改管委會的委員人數？

答： 業主初次委出管委會時，須藉以過半數票通過的決議，決定管委會的委員人數。

業主如有意更改管委會的委員人數，可藉在法團業主大會(根據條例附表2第6A(1)段召開的法團業主大會除外)上通過的決議更改。

在上述任何一種情況下，業主所決定的管委會委員人數，不得少於條例附表2第1(1)段訂明的法定最少人數。

附表2第1(2)、1(3)及2(1)(a)段

問35： 是否必須委任管委會副主席？

答： 管委會不一定需要設立副主席一職。委任管委會副主席與否，由業主決定。業主可藉業主會議的決議，從管委會委員當中委任一人為管委會副主席。

不過，業主應注意，必須委任管委會主席、秘書及司庫各一名。

附表2第2(1)及5(2)段

問36： 法團應如何委任管委會委員？是否必須以過半數票通過決議委任每一名委員？

答： 法團須以“得票最多者當選”投票制委任管委會委員，無須以過半數票通過決議。

現舉例說明“得票最多者當選”投票制。假設管委會的委員人數為3名，如候選人剛好為3人，便無須進行投票，所有候選人當作獲委任為管委會委員。不過，如有4名候選人，便須進行投票，得票最多的3名候選人獲委任為管委會委員。

“得票最多者當選”投票制也適用於委任管委會主席、副主席、秘書和司庫。舉例說，如只有1名候選人競選主席一職，則該名候選人當作獲委任為管委會主席。如有3名候選人競選主席一職，則得票最多者獲委任為主席。

附表2第2(3)、2(4)、5(2B)及5(2C)段

問37： 管委會委員獲業主在業主會議上委任後，可否以互選方式選出主席、副主席(如有的話)、秘書和司庫？

答： 不可以。條例附表2第2(1)及5(2)段訂明，管委會主席、副主席(如有的話)、秘書和司庫須由業主在業主會議上通過決議委任。

附表2第2(1)及5(2)段

問38： 業主如決定管委會的委員人數為3名，而候選人剛好為3人，業主是否仍需要進行投票，以確認委任這3名委員？

答： 不需要。管委會委員須按照“得票最多者當選”投票制委任。如管委會的委員人數與候選人的數目相同，便無須進行投票，所有候選人當作獲委任為管委會委員。

附表2第2(3)(a)及5(2B)(a)段

問39：

業主如決定管委會的委員人數為3名，而有5名候選人，則如何進行投票？

答：

在這情況下，必須進行投票，以決定哪些候選人獲委任為管委會委員。在投票時，業主可投票選取的候選人的數目，不得多於須委任的管委會委員的數目。就這個例子來說，每名業主最多可投票選取3名候選人。

假設投票結果如下：

候選人A	105票
候選人B	159票
候選人C	51票
候選人D	225票
候選人E	88票

得票最多的3名候選人獲委任為管委會委員。就這個例子來說，候選人A、候選人B和候選人D獲委任為管委會委員。

問40：

如有2名候選人競選管委會主席，而2人獲得的票數相同，哪一名候選人獲委任為主席？

答：

如2名候選人獲得的票數相同，則主持會議的人須以抽籤方式決定結果，中籤的候選人獲委任為管委會主席。

這個機制也適用於委任管委會的副主席、秘書、司庫及委員。

問41：

在委任管委會委員時，如有些候選人獲得的票數相同，則如何決定哪些候選人獲委任為委員？

答：

舉例來說，假設管委會的委員人數為3名，有4名候選人，而投票結果如下：

候選人A	70票
候選人B	103票
候選人C	70票
候選人D	92票

就這個例子來說，候選人B和候選人D得票較多，須獲委任為管委會委員；其餘候選人A和候選人C獲得的票數相同，則主持會議的人須以抽籤方式，決定哪一名候選人獲委任為管委會委員。中籤的候選人須獲委任。

附表2
第2(3)(b)(i)及
5(2B)(b)(i)段

附表2
第2(4)(b)(ii)及
5(2C)(b)(ii)段

附表2
第2(3)(b)(ii)及
5(2B)(b)(ii)段

問42： 條例訂明，如多名候選人獲得的票數相同，則主持業主會議的人須以抽籤方式決定結果。抽籤應如何進行？

答： 條例並無硬性規定抽籤的方法。不過，十分重要的是，主持會議的人須確保抽籤以公平和公開的形式進行。

問43： 一名業主可否在管委會擔任兩個職位？

答： 條例沒有條文禁止一名業主在管委會擔任兩個職位。不過，為鼓勵更多業主參與管委會的工作，以及為增加管委會的代表性，一名業主在管委會擔任一個職位較為可取。此外，根據條例，管委會主席、副主席、秘書和司庫各有特定的權力和職責，委任一名業主擔任兩個職位，可能會引起混亂，有礙法團的運作。

問44： 同一單位的共同擁有人可否同時擔任管委會委員？

答： 條例沒有條文禁止同一單位的共同擁有人同時擔任管委會委員。不過，為鼓勵更多業主參與管委會的工作，以及為增加管委會的代表性，我們建議業主委任不同單位的業主擔任管委會委員。

問45： 管委會委員(例如主席)可否把權力轉授另一名委員？

答： 根據條例，管委會各委員獲賦予若干權力或獲委以若干職責。條例並未訂有條文，讓委員轉授這些權力和職責。行使這些權力和執行這些職責是有關委員的責任。

問46： 並非有關大廈的業主的人，可否獲委任為管委會委員？

答： 條例訂明，只有業主才可獲委任為管委會委員，根據條例第15(1)條委任的租客代表除外。條例附表2第2(2)及5(2A)段訂明，獲委任的租客代表當作由業主委任為管委會委員。

非業主的人士可獲委任為管委會秘書或司庫，但他們並不憑藉擔任這兩個職位而成為管委會委員。

附表2第2(2)、2(5)、5(2A)及5(4)段

問47：

條例規定，管委會委員須在每隔一次的業主周年大會上卸任。管委會秘書和司庫如非管委會委員，是否也須卸任？

答：

是。條例附表2第5(1)(b)及(c)段訂明，管委會秘書和司庫如非管委會委員，也須在每隔一次的業主周年大會上卸任。

附表2第5(1)段

問48：

租客代表作為管委會委員，是否須在法團每隔一次的業主周年大會上卸任？

答：

無須卸任。根據條例第15(1)條委任的租客代表，無須在每隔一次的業主周年大會上卸任。條例附表2第5(2A)段訂明，租客代表須當作由法團委任為新一屆管委會委員。

附表2第5(1)及(2A)段

問49：

管委會委員如有意辭職，應怎樣做？如該委員是管委會秘書，又應如何處理？

答：

管委會委員辭職，須以書面通知管委會秘書。如秘書的職位出缺，應把書面通知送交管委會主席。

附表2第4(2)(d)段

如辭職的是管委會秘書，該委員須以書面通知管委會主席。

案例：陳永偉 訴 銅鑼灣灣景樓A及B座業主立案法團第29屆管理委員會 [LDBM 321/2003]

問50：

離任的管委會委員有何責任？

答：

離任的管委會委員須在其停任委員後的14天內，把下述物品移交管委會秘書(如秘書的職位出缺，則移交管委會主席)：

附表2第5A段

- (a) 與建築物的控制、管理及行政事宜有關的任何帳簿、帳項紀錄、文據、文件及其他紀錄；
- (b) 在其控制下或在其保管或管有下屬於法團的任何動產。

問51：

管委會如沒有根據條例附表3第1(1)(b)段按時召開業主周年大會，也沒有根據條例附表2第5段委出新一屆管委會，管委會會否變成無效？

答：

條例附表2第3段訂明，根據條例附表2第2(1)(b)段在業主會議上獲委任的管委會委員須擔任該職位，直至新一屆管委會委員獲委任為止。即使沒有重新作出委任，管委會也不會自動解散，或失去代表法團的權力。

附表2第3段

儘管如此，不重新委出新一屆管委會而讓原有管委會繼續長期運作，是極不可取的。我們強烈建議管委會根據條例附表3第1(1)(b)段按時召開業主周年大會。

案例：*The Incorporated Owners of Maple Mansion v. Ho Yiu Keung and Regent Talent Industrial Limited* [LDBM 98/2000]; *The Incorporated Owners of Finance Building v. Bright Hill Management Consultants Company Limited* [CACV 386/2000]; *Leung Ho Sing and others v. Shum Yiu Tung and others* [CACV 108/2006]

問52：

管委會如沒有根據條例附表3第1(1)(b)段按時召開業主周年大會，也沒有根據條例附表2第5段委出新一屆管委會，業主應如何處理？

答：

業主可採用下列方法處理：

- (a) 根據條例附表3第1(2)段，不少於5%的業主可要求管委會主席召開法團業主大會，以委出新一屆管委會；
- (b) 業主可向土地審裁處申請，由土地審裁處發出命令，強制管委會召開業主周年大會，以及重新委出新一屆管委會；
- (c) 業主也可根據條例第31條向土地審裁處申請，解散管委會並委任一名管理人。

案例：*Tony Sai Kwong Chan v. The Incorporated Owners of Great George Building and All its Executive Members for 97/99* [LDBM 194/1998]; 胡桂容及廖廣海訴黃漢明 [LDBM 323/2002]; *Fung Yuet Hing v. The Incorporated Owners of Hing Wong Mansion, Lee Leng Kong and Wong Sik Cham* [LDBM 367/2004]

問53： 業主如不滿意管委會(或管委會個別委員)的表現，可以怎樣做？

答： 業主可採取下列行動：

- (a) 根據條例附表3第1(2)段，不少於5%的業主可要求管委會主席召開法團業主大會。在會議上，業主可議決撤換管委會委員，或委任一名管理人並解散現屆管委會；
- (b) 在下一個每隔一次的業主周年大會上委出新一屆管委會時，業主可投票否決委任有關的管委會委員；
- (c) 根據條例第31條的規定，業主可向土地審裁處申請解散現屆管委會並委任一名管理人。

案例：*Tony Sai Kwong Chan v. The Incorporated Owners of Great George Building and All its Executive Members for 97/99* [LDBM 194/1998]；胡桂容及廖廣海訴黃漢明 [LDBM 323/2002]；*Fung Yuet Hing v. The Incorporated Owners of Hing Wong Mansion, Lee Leng Kong and Wong Sik Cham* [LDBM 367/2004]

擔任管委會委員的資格

問54： 什麼人符合資格獲委任為管委會委員？

答： 所有業主均符合資格獲委任為管委會委員，除非有關業主是下文所描述的人： 附表2第4(1)段

- (a) 在獲委任時未獲解除破產的破產人，或曾於過去5年內在沒有向債權人全數償還債務的情況下獲解除破產或與其債權人達成《破產條例》(第6章)所指的自願安排的人；
- (b) 曾於過去5年內在香港或其他地方被裁定犯某罪行，並就該罪行被判處為期超過3個月而又不得選擇以罰款代替的監禁(不論是否獲得緩刑)的人。

問55： 某人曾於過去5年內被裁定犯某罪行，並就該罪行被判處為期超過3個月的監禁，但獲法庭批准緩刑，他是否符合資格獲委任為管委會委員？

答： 不合資格。根據條例附表2第4(1)(b)段，任何人曾於過去5年內被判處為期超過3個月而又不得選擇以罰款代替的監禁(不論是否獲得緩刑)，便不符合資格獲委任為管委會委員。 附表2第4(1)(b)段

問56：

某業主曾於過去5年內獲解除破產，他是否符合資格獲委任為管委會委員？

答：

符合資格與否，關鍵在於該業主是否已在向債權人全數償還債務的情況下獲解除破產。任何業主曾於過去5年內在沒有向債權人全數償還債務的情況下獲解除破產，便不符合資格獲委任為管委會委員。

不過，任何業主如已在向債權人全數償還債務的情況下獲解除破產，只要他不是條例附表2第4(1)(b)段所描述的人，便符合資格獲委任為管委會委員。

附表2第4(1)(a)段

問57：

管委會每名委員均須自行聲明他是否符合資格擔任管委會委員。委員應怎樣做以履行這規定？委員是否需要作出法定聲明？

答：

為履行這規定，管委會委員須到土地註冊處各辦事處或各區民政事務處的諮詢服務中心，作出法定聲明，也可在其他獲法律授權監誓的人(例如太平紳士、律師和公證人)面前作出法定聲明。委員須填寫聲明書[L.R.169]，說明他並非條例附表2第4(1)(a)或(b)段所描述的人。聲明書可向土地註冊處各辦事處或各區民政事務處索取，或從以下網址下載：

www.landreg.gov.hk

www.buildingmgt.gov.hk

委員作出法定聲明後，須在獲委任後的21天內，把簽妥的聲明書送交管委會秘書。

附表2第4(3)段

問58：

管委會的現任委員如根據條例附表2第5(2)段再獲委任，是否需要重新遞交聲明書？

答：

需要。根據條例附表2第4(3)段，每名獲委任的管委會委員(不論該委員是新任委員抑或現任委員)，均須在獲委任後的21天內作出法定聲明，並把簽妥的聲明書送交管委會秘書；租客代表則除外。

附表2第4(3)段

問59：

管委會的秘書或司庫如非管委會委員，是否需要遞交聲明書？

答：

不需要。只有管委會委員才需要遞交聲明書。管委會的秘書或司庫如非管委會委員，便無須符合有關管委會委員資格的要求，也無須遞交聲明書。

附表2第4(3)段

問60： 根據條例第15(1)條獲委任的租客代表，是否需要遞交聲明書？

答： 不需要。租客代表無須遞交聲明書。

附表2第4(3)段

問61： 如果管委會委員是法人團體，是否需要遞交聲明書？

答： 需要。法人團體獲委任為管委會委員後，該法人團體可為條例的施行而委任一人作為其代表，猶如該代表以其本身的權利作為管委會委員一樣。一如管委會其他委員，該代表須在獲委任後的21天內作出法定聲明，並把簽妥的聲明書送交管委會秘書。

附表2第11段

問62： 管委會委員在聲明書中所述的事宜如有改變，該委員應怎樣做？

答： 聲明書中所述的任何事宜有所改變，作出該聲明的人須在該項改變發生後的21天內，向管委會秘書送交另一份聲明書，說明該項改變的詳情。有關人士可於土地註冊處各辦事處或各區民政事務處的諮詢服務中心作出法定聲明，也可在其他獲法律授權監誓的人(例如太平紳士、律師和公證人)面前作出法定聲明。

附表2第4(5)段

業主可向土地註冊處各辦事處或各區民政事務處索取法定的聲明書[L.R. 170]，或從以下網址下載：

www.landreg.gov.hk

www.buildingmgt.gov.hk

問63： 管委會委員如沒有在條例附表2第4(3)段所規定的限期內，向管委會秘書送交聲明書，會有什麼後果？該人如在規定的限期屆滿後才遞交聲明書，他是否仍被當作管委會委員？

答： 管委會委員如沒有在規定的限期內(即獲委任後的21天內)遞交簽妥的聲明書[L.R.169]，根據條例附表2第4(4)段，該委員即停任管委會委員。

附表2第4(3)及(4)段

停任委員職位是永久且不可推翻的。即使該人其後補交聲明書，也不會重新被當作管委會委員。該人如希望再獲委任為管委會委員，須根據條例附表2的規定重新獲得委任。

問64：

首屆管委會委出後，如有獲委任的委員不遵守條例附表2第4(3)段的規定，會否影響管委會根據條例第7條向土地註冊處處長申請把業主註冊成為法團？

答：

管委會委員如沒有遵守條例附表2第4(3)段的規定，即須停任管委會委員。假如餘下的委員人數不足條例附表2第1(1)段規定的最少人數，可能會影響法團的註冊。如管委會的委員人數不足法定的規定，則不能在土地註冊處註冊成為法團。

舉例說，假設管委會有9名委員，而這也是法定的最少人數。如其中一名委員在獲委任後的21天內，沒有向秘書送交聲明書，該委員即須停任管委會委員。由於餘下只有8名委員，不足法定的最少人數，業主便不能註冊成為法團。

另一個例子，假設管委會有15名委員，即使其中一名委員沒有遵守送交聲明書的規定而停任管委會委員，餘下的委員人數仍超過法定的最少人數。因此，該法團的註冊不會受到影響。

問65：

假設業主會議上委任了15名業主為管委會委員，而其中一名委員其後因沒有遵守送交聲明書的規定而停任管委會委員。管委會向土地註冊處申請註冊成為法團時，管委會的委員人數為何？是14人還是15人？

答：

在這個情況，由於業主會議決定的管委會委員人數為15人，因此，管委會的委員人數為15人，有一個空缺。

問66：

管委會秘書收到管委會委員的聲明書後，應如何處理？

答：

就委出首屆管委會而言，管委會秘書收到管委會委員的聲明書後，須在首屆管委會委出後的28天內，致使將該些聲明書送交土地註冊處處長。聲明書須連同其他文件送交土地註冊處處長，以便把業主註冊成為法團。

至於其他情況(例如在其後每隔一次的業主周年大會上委出新一屆管委會，或管委會委員在聲明書中所述的事宜有所改變)，管委會秘書須在收到管委會委員的聲明書後的28天內，把聲明書送交土地註冊處處長。

附表2第4(6)段

問67：

管委會秘書如在條例附表2第4(6)段指明的限期內，沒有把聲明書送交土地註冊處處長，會否導致管委會委員的委任無效？

答：

不會。管委會委員的法定責任是在規定的限期內，向管委會秘書提交聲明書。如秘書沒有履行他的法定責任，在指明的期限內把聲明書送交土地註冊處處長，不會導致管委會委員的委任無效。

附表2第4(6)段

問68：

管委會委員如作出虛假聲明，會有何後果？

答：

條例第36條規定，任何人提供條例所規定提供的資料，而明知或理應知道其中有虛假要項，即屬犯罪，一經定罪，可處第三級罰款及監禁六個月。

第36條

填補管委會的職位空缺

問69：

管委會的委員人數如減至不足條例附表2第1段規定的法定最少人數，會否使管委會無效？

答：

管委會一經委出，並不會純粹因為委員人數減至不足法定最少人數而變成無效。當管委會出現職位空缺，以致委員人數不足法定最少人數時，法團或管委會可根據條例附表2第6段的規定，填補有關的空缺。

附表2 第1及6段

案例：龍珠島別墅F1-F7座業主立案法團 訴 Wong Chun Yee and Others [CACV 1911/2001]



問70：

條例規定，管委會如出現職位空缺，該空缺可由管委會或法團填補；這兩個方法有何分別？

答：

為了讓管委會靈活運作，條例提供了兩個方法，以填補管委會的職位空缺。由管委會填補空缺的方法，可以更快地委任管委會委員，以確保管委會和法團運作順暢。

附表2第6(3)、
(4)及(5)段

這兩個方法有以下兩大分別：

第一個分別是委任期。管委會如選擇自行填補職位空缺，則有關的委任屬暫時性質，任期直至下一次法團業主大會為止。這即是說，當舉行法團業主大會，不論會議是周年大會或特別大會，該等委員的任期便會即時終止。相反來說，如空缺是由法團業主大會填補，則有關的任期會直至下一次每隔一次的業主周年大會，屆時將委出新的管委會。

第二個分別是投票制。如空缺是由法團業主大會填補，業主應以“得票最多者當選”的投票制進行投票，作出委任。如空缺由管委會填補，則管委會須一如作出其他決定一樣，藉由出席會議的委員以過半數票通過的決議，作出委任。

問71：

管委會如出現空缺，而空缺由管委會安排填補，獲委任的委員任期為何？

答：

如管委會的空缺由管委會安排填補，這項委任屬暫時性質，獲委任委員的任期直至下一次法團業主大會為止。當舉行法團業主大會，不論會議是周年大會抑或特別大會，該等委任便會即時終止。

附表2第6(3)、
(4)及(5)段

因此，在上述業主大會上，法團須通過決議，填補管委會的空缺。如在會議上沒有作出委任，管委會便會出現空缺。

問72：

誰來決定管委會的空缺由管委會自行填補，抑或由法團在業主大會上填補？

答：

管委會出現空缺時，如法團沒有召開業主大會，或在法團業主大會上沒有作出委任以填補空缺，管委會便可自行填補空缺。業主如認為不應由管委會填補該空缺，根據條例附表3第1(2)段，不少於5%的業主可要求管委會主席召開業主大會，以填補管委會的空缺。

附表2第6(3)、
(4)及(5)段

問73：

管委會的空缺數目超過管委會委員人數的50%時，主席可否召開管委會會議，以委任委員填補空缺？

答：

不可以。條例附表2第9段訂明，管委會會議的法定人數，須為管委會委員人數的50%，或三名此等委員，兩者以其人數多者為準。如管委會的空缺數目超過管委會委員人數的50%，管委會會議便不符法定人數要求。管委會因而不能運作，而所有在這已不能運作的管委會的會議上通過的決議，均屬無效。

附表2第9段

在這情況下，管委會不應召開管委會會議，而是應根據條例附表2第6A段填補空缺。

案例：*Chan Yip Keung and Leung Shiu Kuen v. The Incorporated Owners of Belvedere Garden Phase II and Chiang Shu To* [LDBM 54/2002]

問74：

如管委會所有委員都已辭職，只餘下主席，主席可以怎樣做？

答：

條例附表2第6A(1)(a)段訂明，管委會主席可為(並只可為)填補管委會的空缺而召開法團業主大會。換言之，在為此召開的業主大會上，業主只可通過有關填補空缺的決議。關於其他事宜的決議即使在該大會上獲得通過，也屬無效。

附表2
第6A(1)(a)段

問75：

假設法團決定的管委會委員人數為9名，而其中6名委員辭職，餘下的3名委員可以怎樣做？

答：

在這個情況下，由於管委會的空缺數目超過管委會委員人數的50%，委員不能召開有效的管委會會議以填補空缺。委員可根據條例附表2第6A段的規定填補空缺。

附表2第6A(1)段

如餘下3名委員其中一人是主席，主席可根據條例附表2第6A(1)(a)段為(並只可為)填補管委會的空缺而召開法團業主大會。如不少於5%的業主要求召開一般的法團業主大會填補空缺，主席也可根據條例附表3第1(2)段召開會議。

不過，如主席的職位出缺，餘下3名委員可根據條例附表2第6A(1)(b)段，從他們當中委任一人為(並只可為)填補管委會的空缺而召開法團業主大會。

問76：

如管委會只餘下一名委員(而該名委員並非主席)，其他所有委員都已辭職，該名委員可否根據條例附表2第6A段召開特別大會？

答：

可以。該名委員可根據條例附表2第6A(1)(b)段為(並只可為)填補管委會的空缺而召開法團業主大會。

附表2
第6A(1)(b)段

問77：

管委會餘下的委員如不能就誰人擔任召集人一事達成共識，管委會是否仍可根據條例附表2第6A段召開特別大會？

答：

不可以。條例附表2第6A(1)(b)段訂明，管委會餘下的委員可從他們當中委任一人為(並只可為)填補管委會的空缺而召開法團業主大會。這名召集人須得到餘下所有委員同意，並由他們委任。

附表2
第6A(1)(b)段

問78：

為填補管委會的空缺而根據條例附表2第6A段舉行法團業主特別大會，法團可否在該會議上，通過關於其他事宜的決議，例如更改管委會委員的人數(藉以達到法定人數的要求)，或處理大廈維修等其他迫切的事宜？

答：

不可以。在根據條例附表2第6A段舉行的法團特別業主大會上，業主只可通過有關填補管委會空缺的決議。關於其他事宜的決議，不應在該等特別業主大會上處理，這些決議即使獲得通過，也屬無效。

附表2第6A(1)段

問79：

如主席職位出缺，在根據條例附表2第6A段舉行的法團特別業主大會上，會議由誰主持？

答：

由管委會餘下的委員委任召開法團特別業主大會的人主持該會議。

附表2
第6A(2)(b)(ii)段

問80：

如秘書的職位出缺，在根據條例附表2第6A段舉行的業主特別大會，誰人負責秘書的職務，例如發出收據以認收委託文書？

答：

如管委會主席在任，秘書的職務由主席負責。

如秘書和主席的職位均出缺，獲管委會餘下的委員委任召開法團特別業主大會的人，須負責秘書的職務。

附表2
第6A(2)(b)(i)及
(iii)段

問81：

如管委會的空缺數目超過管委會委員人數的50%，但管委會仍未根據條例附表2第6A段召開業主特別大會，以填補空缺，業主可以怎樣做？

答：

如主席在任，根據條例附表3第1(2)段，不少於5%的業主可要求主席召開法團業主大會。

如主席的職位出缺，根據條例第31條，業主可向土地審裁處申請，解散管委會並委任一名管理人。

過渡安排

問82：

《2007年建築物管理(修訂)條例》生效後，現有根據公契條款委出的管委會會否即時失效？這些管委會可否沿用公契訂明的工作程序？

答：

《2007年建築物管理(修訂)條例》載有過渡性條文(第38及第39條)，規定在過渡期間(條例生效後的四年內)，經修訂的附表2不會影響現有根據公契委出的管委會的組織和工作程序。

因此，該條例在2007年8月1日生效後，這些現有的管委會將仍然有效，這些管委會在過渡期間可沿用公契訂明的工作程序。不過，當過渡期在2011年7月31日屆滿時，這些管委會須遵行《2007年建築物管理(修訂)條例》修訂的附表2所載的規定。

問83：

如果業主打算在過渡期內採納條例附表2的條文，應怎樣做？

答：

在過渡期間，現有根據公契委出的管委會的組織和工作程序，不受經修訂的條例附表2所影響。不過，這些管委會如有意在過渡期內採納《2007年建築物管理(修訂)條例》修訂的附表2的條文，可以在法團業主大會上通過決議，以遵行經修訂的附表2有關管委會的組織和工作程序的條文。

《2007年建築物管理(修訂)條例》第38及第39條

《2007年建築物管理(修訂)條例》第38及第39條

問84：

在過渡期屆滿後，管委會如仍沒有採取行動，以遵行經修訂的條例附表2的規定，該管委會是否當作無效？

答：

在過渡期屆滿後，管委會如仍沒有採取行動，以遵行經修訂的附表2的規定，管委會(包括管委會某些委員的委任)是否有效，便會成疑。

因此，管委會應在過渡期屆滿前採取步驟，遵行經修訂的條例附表2的規定。

《2007年建築物管理(修訂)條例》第38及第39條

問85：

業主如不能確定過渡性條文是否適用於其大廈的管委會，應怎樣做？

答：

過渡性條文訂明，在過渡期間，現有根據公契委出的管委會，可繼續遵行修訂前的條例附表2有關管委會的組織和工作程序的規定。

根據土地註冊處的紀錄，大多數法團均根據條例的條文成立，只有約60個法團是根據所屬大廈的公契條款成立(即過渡性條文對其適用)。業主如不能確定其法團是否根據公契成立，可到土地註冊處查閱登記紀錄。我們也建議業主在法團業主大會上通過決議，遵行經修訂的條例附表2。

《2007年建築物管理(修訂)條例》第38及第39條

問86：

根據公契條款委出的管委會，在過渡期間可否只遵行經修訂的條例附表2的部分條文而不是所有條文？

答：

不可以。如果業主在法團業主大會上通過了決議，在過渡期間遵行經修訂的條例附表2的規定，法團便須遵行經修訂的條例附表2的所有條文。業主不可選擇只遵行經修訂的條例附表2的部分條文。

《2007年建築物管理(修訂)條例》第38及第39條



法團支付的津貼

問87： 誰有資格領取由法團根據條例第18(2)(aa)條支付的津貼？津貼為多少？

答： 管委會主席、副主席、秘書、司庫有資格領取由法團支付的津貼。不過，應否向這些人支付津貼，由法團藉業主大會通過的決議決定。

津貼額也須由法團在業主大會上釐訂，但不得超過以下的最高限額：

單位數目	每人每月最高可得
不多於50	600元
多於50但不多於100	900元
多於100	1,200元

第18(2)(aa)條及附表4

問88： 法團可否在法團業主大會上通過決議，向主席發放較多的津貼？

答： 不可以。條例附表4已訂明津貼的最高限額。法團不可以通過決議，發放高於條例所訂限額的津貼。

第18(2)(aa)條及附表4

問89： 法團可否在法團業主大會上通過決議，向所有或部分管委會委員發放津貼？

答： 並非所有管委會委員都有資格領取津貼，只有主席、副主席、秘書、司庫才有這個資格。因此，法團不可以通過決議，向所有管委會委員發放津貼。

第18(2)(aa)條及附表4

不過，法團可以通過決議，向某些符合資格的人發放津貼。例如法團可決定只發放津貼予主席，但不發放予副主席、秘書和司庫。

問90： 秘書或司庫如非管委會委員，是否有資格領取津貼？

答： 有。秘書或司庫即使不是管委會委員，也有資格領取津貼。

第18(2)(aa)條及附表4

問91：

秘書或司庫如非管委會委員，通常是法團僱用的員工。在這個情況下，法團可向該等人士支付的最高款額是否條例附表4所訂的限額？

答：

條例第18(2)(a)條訂明，法團可行使其酌情決定權，僱用並付酬予員工，以達致與法團根據條例或公契而有的權力或職責有關的任何目的。如秘書或司庫是法團僱用的員工，法團可釐定支付予該等員工的薪酬。就本問題來說，薪酬有別於津貼，無須受條例附表4所訂的最高限額限制。

第18(2)(a)條

問92：

法團根據條例第18(2)(aa)條支付的津貼是否應課稅？

答：

根據《稅務條例》(第112章)第8(1)(a)條，法團根據條例第18(2)(aa)條支付的津貼是應課稅。

在確定任何人的應評稅入息實額時，須從該人的應評稅入息中扣除完全、純粹及必須為產生該應評稅入息而招致的所有支出及開支，但屬家庭性質或私人性質的開支以及資本開支則除外。稅務局會按個別情況評核每宗個案。

對管委會委員的保障

問93：

管委會委員在什麼情況下可根據條例第29A條獲得保障？

答：

根據條例第29A條規定，管委會委員如符合下列兩項準則，便無須承擔個人法律責任：

- (a) 管委會委員真誠地及以合理方式行事；及
- (b) 有關的作為是由法團或該委員代表法團在行使或本意是行使條例授予法團的權力時作出的，或在執行或本意是執行條例委以法團的職責時作出的。

第29A條

問94：

如何判斷管委會委員是否真誠地及以合理方式行事？

答：

“真誠地”和“以合理方式”常見於法例條文。“真誠”一般解作誠實或誠懇的意圖，而“合理方式”通常用於形容合乎邏輯和合情理的行為。不過，每宗個案須按其真實情況判斷。法庭會考慮個案的所有情況，然後判斷一名管委會委員是否真誠地及以合理方式行事。

第29A條

問95： 制定了條例第29A條，是否表示不能對個別管委會委員提出訴訟？

答： 條例第29A條並不禁止任何人對管委會委員採取法律行動。該條文只是為有關的委員提供法定依據，讓他們在面對法律訴訟時，可在該條文適用的情況下，申請剔除有關的法律程序，或就申索作出抗辯。

問96： 管委會委員如沒有根據條例履行法定責任，例如主席沒有根據條例附表3第1(2)段召開法團業主大會；在這個情況下，有關的委員可否根據條例第29A條獲得保障？

答： 不可以。條例第29A條只涵蓋管委會委員在代表法團行使條例授予法團的權力，或執行條例委以法團的職責時作出的作為。條文並不涵蓋委以個別委員的法定責任。

以條例附表3第1(2)段為例，在不少於5%的業主要求下召開法團業主大會，是管委會主席而非管委會的責任，因此，條例第29A條並不適用。

案例：胡桂容及廖廣海訴黃漢明 [LDBM 323/2002]

第29A條

第29A條

