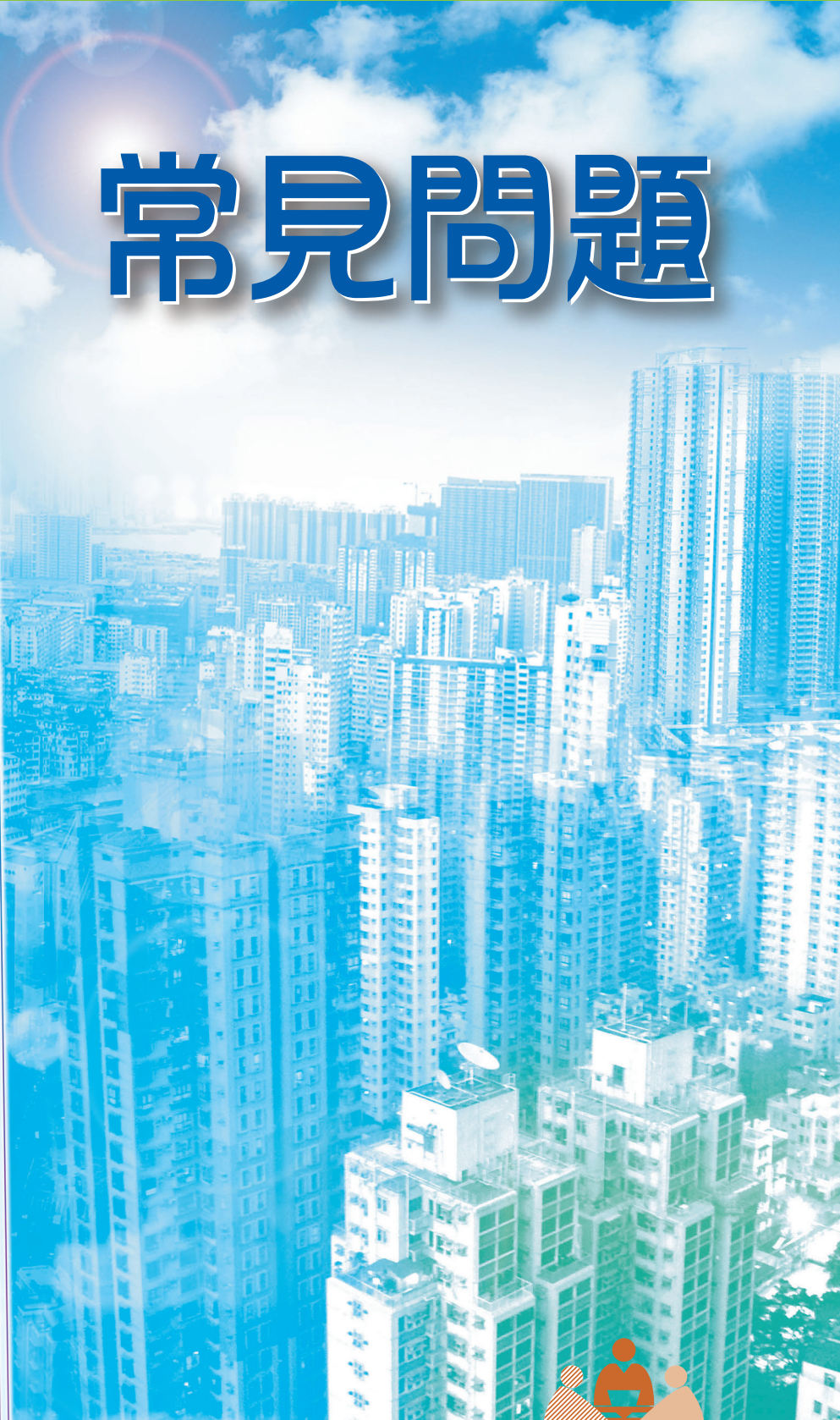
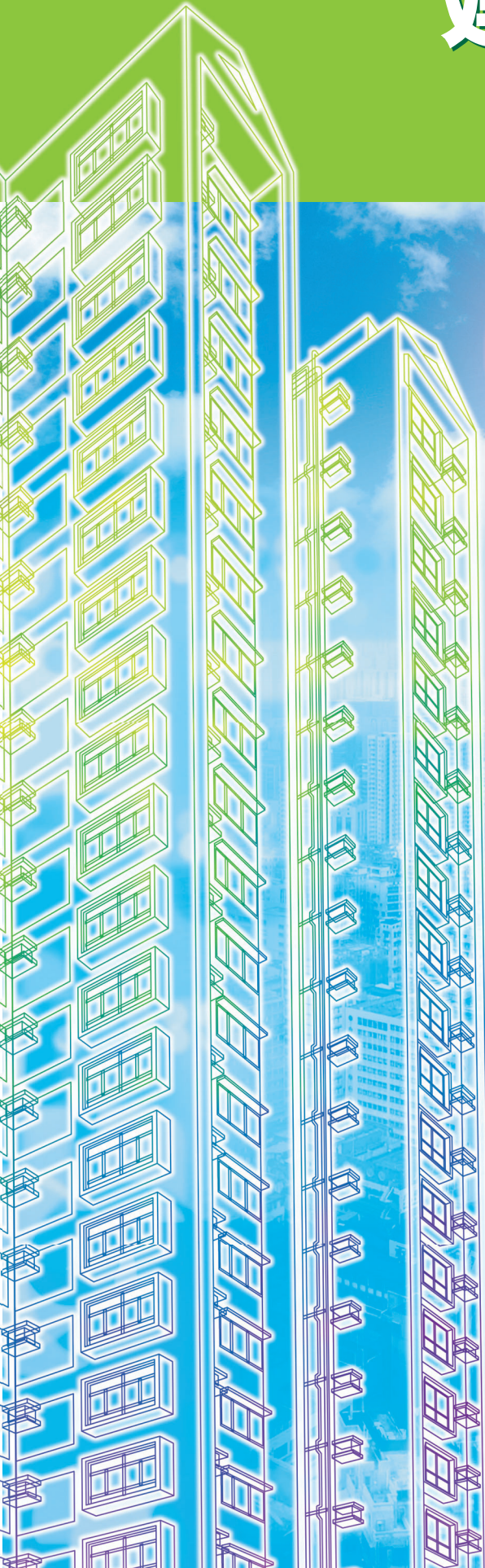


建築物管理條例 (第344章)

常見問題



建築物管理條例 (第344章)

常見問題



常用語簡稱

條例 《建築物管理條例》

法團 業主立案法團

管委會 管理委員會

目錄

1. 委出管委會以成立法團	1
2. 與委任管委會委員有關的事宜	9
委任管委會委員	9
擔任管委會委員的資格	16
填補管委會的職位空缺	20
法團支付的津貼	25
對管委會委員的保障	26
3. 管委會會議及其程序	28
4. 法團會議及其程序	31
5. 根據條例召開的各類會議的共通事宜	38
點算票數	38
計算法定人數	43
委任代表	45
延會	52
6. 法團在採購供應品、貨品及服務方面的事宜	54
7. 法團的財務安排	62
8. 展示有關法律程序的資料	65
9. 公契的強制性條款：適用於經理人的規定	67
經理人須採取的財務安排	67
經理人在採購供應品、貨品及服務方面的事宜	68
法團終止經理人的委任	70
業主之間的通訊	71
10. 條例附表8所提述的業主會議	72
附錄 I 各區民政事務處的地區大廈管理聯絡小組電話	74



免責聲明

《常見問題》由民政事務總署編製，僅供參考，其內容並非專業的法律意見。對於在個別情況下如何引用《建築物管理條例》，如有疑問，應尋求律師的協助。雖然民政事務總署已盡力確保《常見問題》的內容正確無誤，但對於任何因使用或依據《常見問題》所載的資料而引致的責任，民政事務總署均不會負責。

《常見問題》內提述的案例僅供參考，請參閱這些案例的判詞全文。對於在個別情況下如何援引這些案例，應徵詢法律意見。

I. 委出管委會以成立法團

問1： 根據條例第3(1)(c)條，業主如何委任召集人？

答： 條例第3(1)(c)條沒有硬性規定如何作出委任召集人的決定。業主可採用召開會議或由業主簽署授權書的方式委任召集人。無論採用哪一種方式，重點是召集人必須由總共擁有份數不少於5%的業主委任，以符合條例第3(1)(c)條的規定。

業主可向各區民政事務處或土地註冊處各辦事處索取表格範本，以便委任召集人。表格範本也可從以下網址下載。

www.landreg.gov.hk

www.buildingmgmt.gov.hk

第3(1)(c)條

問2： 如根據條例第3(1)(c)條獲委任為召集人的業主是法人團體，誰會擔任業主會議召集人？

答： 獲委任為召集人的業主如果是法人團體，該法人團體可委任其董事或其他職員，或其他個人，作為其代表，並由這名代表擔任業主會議召集人。

如業主會議是根據條例第3(1)(a)條，即由按照公契管理建築物的人(大多是法人團體)召開，上述做法同樣適用。

第3(1)(c)條

問3： 總共擁有份數不少於5%的業主，可否委任超過一名業主，作為條例第3(1)(c)條所提述的業主會議召集人？

答： 不可以。業主只可委任一名業主作為業主會議召集人。

第3(1)(c)條

問4： 非業主的人士(例如物業管理公司的職員、地區人士、法律專業人士等)可否根據條例第3條召開業主會議？

答： 根據條例第3(1)條，委出管委會的任何業主會議，只可由以下三類人士召開：

第3(1)條

- (a) 按照公契管理建築物的人；
- (b) 公契授權召開該會議的任何其他人；或
- (c) 由總共擁有份數不少於5%的業主委任召開該會議的一名業主。

非業主的人士如屬上文(a)或(b)類人士(例如公契經理人)，可召開業主會議；否則，根據條例第3條，非業主的人士不可召開業主會議。

問5：

按照新的規定，業主如何根據條例第3條委出管委會？如公契訂明的規定有所不同，應如何處理？

答：

條例第3(2)條訂明，業主可藉以下方式委出管委會：

- (a) 由親自投票或委派代表投票的業主以過半數票通過決議；及
- (b) 該決議獲總共擁有份數不少於30%的業主支持。

在委出管委會方面，不論公契有何規定，上述的條文規定均須予以遵守。只有根據條例委出的管委會，才屬條例承認的管委會，可在土地註冊處註冊。根據公契委出的委員會(不論名稱為何)，均不能在土地註冊處註冊，也不擁有條例所指的管委會所具有的權利和職責。

案例：*Siu Siu Hing trading as Chung Shing Management Company v. The Land Registrar* [HCAL 77/2000]

問6：

既然無須遵照公契的規定委出管委會，是否表示業主根本無須參照公契的條文？

答：

公契是十分重要的大廈管理文件。業主擁有大廈的多少份數，一般按公契訂明的方式決定。換言之，所有涉及土地共同擁有權的事宜，均須依據大廈的公契。因此，業主決定成立法團並委出管委會時，必須參照公契，以確定各業主所擁有的份數以及在業主會議上的投票權。

此外，法團成立後，也沒有權力通過任何與公契規定有抵觸的決議。不過，如果條例訂明，如某項法定條文與公契條款有不一致之處，即以條文為準，而有關決議根據該項條文通過，則另作別論。

第3(2)條

第3(9)(a)、
3A(3G)(a)、
4(11)(a)及39條，
以及附表3
第3(5)(a)段



問7： 什麼是公契？業主如何取得公契的副本？

答： 根據條例第2條，公契指一份文件，而該文件：

- (a) 界定業主之間的權利、權益、責任；及
- (b) 在土地註冊處註冊。

一般而言，公契是大廈各共同擁有人、經理人和發展商簽訂的私人協議，當中訂明各方的權利和責任，例如業主對大廈指定單位擁有獨有的使用權和管有權，以及負有維修和保養大廈公用部分的責任等。公契通常由發展商出售的第一個單位的買家簽立，不過，公契條文對其後購入單位的所有業主均具有約束力。

業主可向土地註冊處各個查冊中心或通過該處的網上服務 (www.iris.gov.hk)，索取公契的副本。

第2條

問8： 條例第3(2)(b)條訂明“獲總共擁有份數不少於30%的業主支持”，所指為何？

答： 意指業主就成立法團而通過委出管委會的決議時，總共擁有份數不少於30%的業主，投票贊成委出管委會。

第3(2)條

問9： 在根據條例第3條召開的業主會議上，委出管委會的決議獲得擁有30%份數的業主支持，但反對決議的業主總共擁有的份數所佔比率更高(例如佔業主擁有的份數的35%)，決議是否視作獲得通過？

答： 條例第3(2)條訂明，在根據條例第3條召開的業主會議上，業主可藉符合以下說明的決議，委出管委會：

第3(2)條

- (a) 由親自投票或委派代表投票的業主以過半數票通過；及
- (b) 獲總共擁有份數不少於30%的業主支持。

這表示委出管委會的決議，必須由業主以過半數票通過。如投票反對決議的業主擁有的份數比率更高(例如：擁有35%份數的業主)，那即使該決議獲擁有30%份數的業主支持，也不會視作獲得通過。

問10：

我們的屋邨由三座大廈組成，三座大廈由單一份公契規管，而每座大廈各有分公契。我們可否成立三個法團，以保持現有的獨立管理模式？

答：

條例第8(1A)條訂明，凡一份公契就某建築物而有效，土地註冊處處長不得就該建築物向多於一個法團發出註冊證書。如屋邨由單一份公契規管，則不論屋邨由多少座大廈組成，也只可以成立一個法團。

第8(1A)條

事實上，大廈業主的共同擁有權(即每名業主擁有的份數)的準則由大廈的公契訂明。由單一份公契規管的大廈的業主，只可成立一個法團，以管理他們有共同擁有權的大廈。

問11：

我們的屋邨由三座大廈組成，每座大廈各由一份公契規管，而沒有主公契規管整個屋邨。我們可否成立一個法團以方便管理？

答：

在這情況下，業主不能成立單一個法團，因為業主無法根據不同的公契計算他們各自擁有的份數。受同一份公契規管的業主，可決定成立法團。在這個例子，這個屋邨可成立三個法團。

案例：萬高大廈B座業主立案法團 訴 鄒永平及另一人 [LDBM 306/2005]

問12：

部分單幢式舊唐樓由多於一份公契規管。這些大廈可否只成立一個法團？

答：

在這情況下，業主不能成立單一個法團。公契訂明有關業主的權利和責任，例如每名業主擁有的份數。不同公契可能以不同準則計算大廈單位的不可分割份數。在沒有適當的準則計算業主的不可分割份數的情況下，對法團的成立和日後的運作，會造成嚴重的障礙，並會導致各種問題，例如由其中一份公契規管的業主，應否與由另一份公契規管的業主分擔法律責任，以及由兩份不同公契規管的業主如何分擔管理開支等。

問13：

條例第3、3A及4條訂明委出管委會的不同方法。何時可引用條例第3A及4條？

答：

我們鼓勵業主先根據條例第3條委出管委會。不過，如業主認為確實難以根據條例第3條的規定，在業主會議取得擁有份數30%的業主支持，則可引用條例第3A及4條。

根據條例第3A條向民政事務局局長提出的申請，會按個別情況考慮。申請人曾否嘗試根據條例第3條委出管委會，並非根據條例第3A或4條提出申請的先決條件。

第3、3A及4條

問14：

為委出首屆管委會而召開的業主會議，會議通知應列出哪些決議？

答：

請參閱《怎樣成立業主立案法團》冊子。該冊子由民政事務總署編製，市民可向各區民政事務處索取或於網址 www.buildingmgt.gov.hk 瀏覽。會議通知應列出的決議如下：

- (1) 議決成立法團和委出管委會；
- (2) 議決管委會的委員人數；
- (3) 議決委任管委會委員；
- (4) 議決是否設立管委會副主席的職位；
- (5) 議決委任管委會主席一名；
- (6) 議決委任管委會副主席(如決議通過設立此職位的話)一名；
- (7) 議決委任管委會秘書一名；
- (8) 議決委任管委會司庫一名；
- (9) 議決法團的註冊地址；
- (10) 其他事項。

第3(4)、3A(3B)及4(6)條

問15：

在委出首屆管委會的業主會議上，可否討論成立法團以外的事情，例如維修工程或終止委任經理人？

答：

為委出首屆管委會而召開的業主會議，只可議決關乎委出管委會和成立法團的事情。由於在會議舉行時，法團仍未成立，因此業主在會上通過有關大廈管理的決議並不適當，而他們所通過的決議，也甚有可能會被視作無效。

第3(4)、3A(3B) 及4(6)條

問16：

法團成立的生效日期為何？是根據條例第3、3A、4或40C條召開的業主會議的舉行日期，抑或是土地註冊處發出註冊證書的日期？

答：

法團成立的生效日期應是土地註冊處發出註冊證書的日期。條例第13條訂明，土地註冊處處長就任何法團發出的註冊證書，即為該法團已根據條例註冊成立為法團的確證。

第13條

即使業主會議是根據條例第3、3A、4或40C條召開，成立法團的申請也可能會被土地註冊處處長拒絕(原因可能是程序不當)。因此，業主會議的舉行日期不能視作法團成立的生效日期。

問17：

條例第3、3A及4條只載列委出管委會的規定，那麼委任管委會委員的程序為何？

答：

委任管委會委員的程序載於條例附表2。

附表2

問18：

向業主發出會議通知的14天規定如何計算？公眾假期、星期六及星期日是否計算在內？

答：

會議通知須在業主會議舉行日期至少14天前發出。換言之，14天包括發出通知當日，但不包括會議舉行當日。公眾假期、星期六及星期日也計算在14天內。

第3(3)、3A(3A)、4(5)及40C(4)條

舉例說，業主會議在9月15日舉行，在9月1日發出會議通知，通知期已屬足夠，通知也屬有效，不論9月1日至9月15日期間是否有公眾假期。

儘管如此，再預早幾天發出會議通知，是可取的做法，可避免出現不必要的爭拗。

案例：*The Incorporated Owners of Pearl Island Garden v. Hui Chan Soon Hoy and another* [CACV 26/2004]

問19：

如何向業主發出會議通知？

答：

召集人應採用下列其中一種方式向每名業主發出會議通知：

第3(5)、3A(3C)、4(7)及40C(6)條

- (a) 面交該業主；
- (b) 按該業主最後為人所知的地址郵寄給他；或
- (c) 留在該業主的單位內或放入為該單位而設的信箱內。

問20：

假如以郵寄方式把會議通知發給業主，召集人是否必須確定業主已收到通知？假如某業主聲稱沒有收到會議通知，會否導致獲通過的決議無效？

答：

寄件人只要寫明正確地址，付足郵資，並以郵遞方式把該通知寄往最後所知的收件人通信地址，即當作完成發給該通知；除非相反證明成立，否則該項通知的發給，須當作已在該通知經一般郵遞程序應寄達收件人時完成。

條例第37條規定，根據條例召開的會議所通過的決議，不得純以開會通知並無派予有權利收到通知的人為理由而致無效。

案例：德昌大廈業主立案法團(炮台街) 訴 唐偉德及另一人[LDBM 104/1999]; 胡德仁 訴 香港房屋協會 [LDBM 299/1999]; *The Incorporated Owners of Winner Building v. Wai Mau Sze and others* [HCA 20180/1998 & 7564/1999]

第37條

問21：

在大廈的顯眼處展示會議通知的安排如何？會議通知是否同樣須在會議舉行日期14天前展示？

答：

根據條例第3、3A、4或40C條召開的業主會議，召集人除了須向業主發出會議通知外，還須在會議舉行日期至少14天前，在大廈的顯眼處展示會議通知。

第3(6)、3A(3D)、4(8)及40C(7)條

問22：

是否須在報章上刊登會議通知？

答：

現時已無須在報章上刊登會議通知。

問23：

就委出管委會而召開的業主會議由誰人主持？

答：

根據條例第3、3A、4或40C條召開的業主會議，須由召集人主持。

第3(7)、3A(3E)、4(9)及40C(8)條

問24：

召集人如未能出席為委出管委會而召開的業主會議，出席會議的業主可否委任其他人主持會議？

答：

不可以。條例規定，根據條例第3、3A、4或40C條召開的業主會議，須由召集人主持。條例並未訂有條文，讓召集人轉授這項法定責任予其他人。

第3(7)、3A(3E)、4(9)及40C(8)條

問25：

根據條例第3、3A、4或40C條召開的業主會議，法定人數為何？有關的法定人數按業主擁有的份數計算抑或按業主的人數計算？

答：

上述會議的法定人數為業主人數的10%，並應按業主人數計算，無須理會業主擁有的份數。舉例說，假如大廈有100名業主，會議的法定人數為10名業主。

第3(8)、3A(3F)、4(10)、5B及40C(9)條，以及附表11

問26：

大廈已根據公契成立業主委員會，在委出管委會並成立法團後，情況會怎樣？

答：

條例第34K條規定，凡大廈已委出管委會，就該大廈的公契而言，管委會當其時的委員，須當作為業主委員會。換言之，管委會一經委出，便會取代業主委員會。

第34K條



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申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？委員是否需要作出書面陳述？

答：

為履行這規定，管委會委員須在一名見證人面前簽署“申報資格陳述書” [L.R.175]，並由見證人在陳述書上簽署確認該委員簽名的真確性。見證人可以是任何年滿18歲的人士，例如家人、鄰居或其他管委會委員。該委員可在香港境內或境外作出申報。委員須填寫陳述書，說明他並非條例附表2第4(1)(a)或(b)段所描述的人。“申報資格陳述書”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.buildingmgmt.gov.hk

委員作出申報後，須在獲委任後的21天內，把簽妥的陳述書送交管委會秘書。

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，是否需要重新遞交陳述書？

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天內作出書面陳述，並把簽妥的陳述書送交管委會秘書；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，是否需要遞交陳述書？

答：

不需要。只有管委會委員才需要遞交陳述書。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，也無須遞交陳述書。

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，是否需要遞交陳述書？

答： 不需要。租客代表無須遞交陳述書。

附表2第4(3)段

問61： 如果管委會委員是法人團體，是否需要遞交陳述書？

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天內作出書面陳述，並把簽妥的陳述書送交管委會秘書。

附表2第11段

問62： 管委會委員在陳述書中所述的事宜如有改變，該委員應怎樣做？

答： 陳述書中所述的任何事宜有所改變，作出該申報的人須在該項改變發生後的21天內，向管委會秘書送交“更改資料陳述書[L.R.176]”，說明該項改變的詳情。有關人士須在一名見證人面前簽署陳述書，並由見證人在陳述書上簽署確認該委員簽名的真確性。見證人可以是任何年滿18歲的人士，例如家人、鄰居或其他管委會委員。

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“更改資料陳述書”，或從以下網址下載：

www.landreg.gov.hk

www.buildingmgmt.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，向管委會秘書送交陳述書，會有什麼後果？該人如在規定的限期屆滿後才遞交陳述書，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)遞交簽妥的陳述書[L.R.175]，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。即使該人其後補交陳述書，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，沒有向秘書送交陳述書，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陳述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陳述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陳述書後，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陳述書後，須在首屆管委會委出後的28天內，致使將該些陳述書送交土地註冊處處長。陳述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，或管委會委員在陳述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陳述書後的28天內，把陳述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，沒有把陳述書送交土地註冊處處長，會否導致管委會委員的委任無效？

附表2第4(6)段

答：

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

問68：

管委會委員如作出虛假陳述，會有何後果？

第36條

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。

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？

附表2第1及6段

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。

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。

法團支付的津貼

問82： 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83： 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84： 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85： 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86：

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87：

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88：

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89：

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90：

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。

第29A條

問91：

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。

第29A條

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]



3. 管委會會議及其程序

問92： 管委會會議的法定人數為何？

答： 管委會會議的法定人數，須為管委會委員人數的50%(計至最接近的整數)，或三名此等委員，兩者以其人數多者為準。

附表2第9段

舉例說，如管委會有9名委員，法定人數即為5人；如管委會只有3名委員，法定人數為3人。

問93： 管委會須隔多久舉行一次會議？

答： 管委會須最少每三個月舉行一次會議。

附表2第7段

問94： 業主可否列席管委會會議？

答： 條例沒有規定並非管委會委員的業主有權列席管委會會議。不過，管委會委員可容許個別業主列席管委會會議，但這些業主無權在管委會會議上投票。

除列席管委會會議外，業主可循其他途徑得知管委會會議的討論內容。條例附表2第8(2)段訂明，秘書須在管委會會議日期至少七天前，在建築物的顯眼處展示會議通知。附表2第10(4B)段也規定，秘書須在管委會會議日期後的28天內，將會議紀錄展示於建築物的顯眼處。此外，業主可要求法團提供管委會會議紀錄的副本。

問95： 條例附表2第8段訂明，秘書須在收到兩名管委會委員的要求後14天內召開管委會會議，並在收到該要求後21天內舉行該會議。召開會議和舉行會議有何分別？

答： 一般而言，召開會議是指安排會議，而舉行會議是指實際上進行會議。在條例附表2第8段，“召開”一詞並非指正式舉行會議，而可理解為發出會議通知。

附表2第8段

案例： 顏偉國 訴 何蘭和嘉都大廈業主立案法團 [LDBM 173/2000]

問96： 管委會的會議通知應如何發出？

答： 秘書須在管委會會議日期至少七天前，在建築物的顯眼處展示會議通知；會議通知也須向下列人士發出：

- (a) 每名管委會委員；及
- (b) 管委會司庫(如管委會司庫並非管委會委員)。

秘書可採用下列任何一種方式發出會議通知：

- (a) 當面送交；
- (b) 按收件人最後為人所知的地址郵寄給收件人；
- (c) 留在收件人的單位內；或
- (d) 放入為收件人單位而設的信箱內。

附表2第8段

問97： 管委會會議的議程由誰決定？

答： 管委會會議如由主席/ 副主席召開，議程應由主席/ 副主席經諮詢管委會委員後決定。

會議如由秘書在收到兩名管委會委員的要求後召開，議程則應由要求召開會議的委員決定。

問98： 管委會可否就沒有載於管委會會議通知的事項，通過決議？

答： 條例附表2第8(2AA)段訂明，管委會會議通知須指明擬在會議上提出的決議。該通知須發給每一名管委會委員以及管委會司庫(如他並非管委會委員)，並在建築物的顯眼處展示。這個安排讓管委會委員和業主在管委會會議舉行前，得知會議將討論的事項。因此，雖然在管委會會議獲通過的決議未必會純粹因為有關的決議事項沒有載於會議通知而被視作無效，但管委會應避免就沒有載於會議通知的事項通過決議。

附表2
第8(2AA)段

問99： 管委會委員可否委派代表出席管委會會議？

答： 不可以。條例沒有規定可委派代表出席管委會會議。管委會委員必須親自出席管委會會議。

問100：管委會會議由誰主持？

答：管委會會議須由管委會主席主持。如主席缺席，須由副主席主持。如主席及副主席皆缺席，則由管委會選出一名委員主持。

附表2第10(1)段

問101：管委會的秘書和司庫如非管委會委員，可否在管委會會議上投票？

答：不可以。條例附表2第2(5)和5(4)段訂明，任何並非管委會委員的人，並不憑藉獲委任為秘書或司庫而成為管委會委員。根據條例附表2第10(3)段，只有管委會委員有權在管委會會議上投票。

附表2第2(5)、5(4)及10(3)段

問102：業主如何得知管委會會議的討論內容？

答：業主可閱覽會議通知和會議紀錄，從而得知管委會會議的討論內容。

附表2第8(2)、10(4B)及10A(2)段

條例附表2第8(2)段訂明，秘書須在會議日期至少七天前，在建築物的顯眼處展示會議通知。此外，條例附表2第10(4B)段訂明，秘書須在管委會會議的日期後的28天內，在建築物的顯眼處展示會議紀錄。業主也可要求法團提供管委會任何會議的紀錄。



4. 法團會議及其程序

問103：誰可召開法團業主大會？

答：根據條例附表3第1段，下列各方可召開法團業主大會：

- (a) 管委會。管委會須每年召開業主大會一次，並可就其認為恰當的事宜隨時召開業主大會。
- (b) 管委會主席。在不少於5%的業主要求下，管委會主席須就業主所指明的事宜召開業主大會。

附表3第1段

問104：如管委會沒有根據條例附表3第1(1)(b)段的規定按時召開法團業主周年大會，業主可以怎樣做？

答：業主可採取以下做法：

- (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；
- (b) 業主可向土地審裁處申請頒令，強制管委會召開法團業主周年大會；
- (c) 業主也可根據條例第31條，向土地審裁處提出申請，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105：管委會主席收到不少於5%的業主要求召開法團業主大會後，應怎樣做？召開會議和舉行會議有何分別？

答：條例附表3第1(2)段訂明，在不少於5%的業主要求下，管委會主席須：

- (a) 在收到要求後14天內，就業主所指明的事宜召開法團業主大會；及
- (b) 在收到要求後的45天內舉行該業主大會。

附表3第1(2)段

在條例附表3第1(2)段中，“召開”一詞並非指正式舉行會議，而是指發出會議通知。

案例：*顏偉國訴何蘭和嘉都大廈業主立案法團*[LDBM 173/2000]

問106：

儘管不少於5%的業主提出要求，但管委會決定不召開法團業主大會，管委會主席可否以此為有效的理由，而不召開業主大會？

答：

不可以。在不少於5%的業主要求下召開法團業主大會，是管委會主席的責任而非管委會的責任。管委會主席一旦收到不少於5%的業主提出要求，便有法定責任在14天內召開業主大會，並在45天內舉行業主大會。

案例：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]

附表3第1(2)段

問107：

條例附表3第1(2)段提述的“5%的業主”，應詮釋為業主總人數的5%還是總份數的5%？

答：

條例附表3第1(2)段提述的“5%的業主”，是指業主總人數的5%，不論這些業主擁有多少份數。

案例：U Wai Investment Co. Ltd. And Another v. Au Kok Tai and Others [LDBM 80/1997]

第5B條、附表3
第1(2)段及附表11

問108：

如管委會主席拒絕應不少於5%業主的的要求，召開法團特別業主大會，或以主席已辭職為由拒絕召開會議，業主可以怎樣做？

答：

業主可向土地審裁處申請頒令，強制管委會主席召開法團業主大會。

案例：顏偉國 訴 何蘭和嘉都大廈業主立案法團 [LDBM 173/2000]；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]；周春燕及另一百四十五人 訴 富嘉花園業主立案法團 [LDBM 300/2013]

問109：

向業主發出會議通知的14天規定，如何計算？公眾假期、星期六及星期日是否計算在內？

答：

會議通知須在法團會議舉行日期至少14天前發出。換言之，14天包括發出通知當日，但不包括會議舉行當日。公眾假期、星期六及星期日也計算在14天內。

舉例說，法團會議在9月15日舉行，在9月1日發出會議通知，通知期已屬足夠，通知也屬有效，不論9月1日至9月15日期間是否有公眾假期。

儘管如此，再預早幾天發出會議通知，是可取的做法，可避免出現不必要的爭議。

案例：*The Incorporated Owners of Pearl Island Garden v. Hui Chan Soon Hoy and another* [CACV 26/2004]

附表3第2(1)段

問110：

如何計算舉行法團特別業主大會的45天的期限？是否包括公眾假期、星期六及星期日？

答：

條例附表3第1(2)段訂明，主席須在收到不少於5%業主的的要求後，在45天內舉行業主大會。在計算45天的期限時，並不計算收到要求當日，但計算公眾假期、星期六及星期日。

舉例說，主席在9月1日收到要求，業主大會須在10月16日或之前舉行，不論其間是否有公眾假期。

為免出現不必要的爭議，業主大會宜盡早舉行，而不是留待45天期限的最後一天才舉行。

附表3第1(2)段



問111：

假如以郵寄方式把法團會議的通知發給業主，秘書是否必須確定業主已收到通知？假如某業主聲稱沒有收到會議通知，會否導致獲通過的決議無效？

答：

寄件人只要寫明正確地址，付足郵資，並以郵遞方式把該通知寄往最後所知的收件人通信地址，即當作完成發給該通知；除非相反證明成立，否則該項通知的發給，須當作已在該通知經一般郵遞程序應寄達收件人時完成。

第37條

條例第37條規定，根據條例召開的會議所通過的決議，不得純以開會通知並無派予有權利收到通知的人為理由而致無效。

案例：德昌大廈業主立案法團(炮台街) 訴 唐偉德及另一人[LDBM 104/1999]；胡德仁 訴 香港房屋協會 [LDBM 299/1999]；*The Incorporated Owners of Winner Building v. Wai Mau Sze and others* [HCA 20180/1998 & 7564/1999]

問112：

條例第37條訂明，“根據本條例召開的會議所通過的決議，不得純以開會通知並無派予有權利收到通知的人為理由而致無效。”如在會議舉行前發現遺漏送達開會通知，第37條是否適用？

答：

條例第37條看來擬適用的情況是，會議已舉行，但其後發現出於意外開會通知並無派予有權利收到通知的人。如在會議舉行前發現派發開會通知有所遺漏，但仍如期舉行會議，則遺漏派發通知一事似乎並非真正出於“意外”，而第37條亦未必適用。

第37條

問113：

這是否指第37條應只適用於會議舉行後才發現開會通知並無派予有權利收到通知的人的情況？

答：

是，第37條應只適用於會議舉行後才發現開會通知並無派予有權利收到通知的人的情況。

第37條

問119：

問114： 如在法團會議舉行日期不足14天前，發現開會通知並無派予有權利收到通知的人，管委會應怎樣做？

答： 管委會應取消原定會議，再在新訂日期舉行會議。管委會須遵從第344章附表3第2(1)段的規定，在法團會議日期至少14天前，向每名有權利收到開會通知的人發出通知(除非沒有獲送達通知或在會議日期不足14天前獲送達通知的人願意免除該不符合規定的情況)。

問115： 如在法團舉行會議日期超過14天前，發現開會通知並無派予有權利收到通知的人。例如會議日期為九月十八日，開會通知在九月一日送達，而九月三日發現開會通知並無派予有權利收到通知的人，管委會應取消原定會議，再在新訂日期舉行會議，抑或在九月三日送達開會通知予先前並沒有獲派發通知的業主，並如期在九月十八日舉行會議？

答： 鑑於尚有足夠時間在法團舉行會議日期 14 天前向有關人士送達開會通知而無須取消會議，管委會應在會議日期 14 天前向有關人士送達通知，會議便可如期在九月十八日舉行。

問116： 條例附表3第1(2)段訂明，在不少於5%的業主要求下，管委會主席須在收到要求後14天內，就業主所指明的事宜召開法團業主大會，以及在收到要求後的45天內舉行該業主大會。就問題114所提述的情況來說，如因開會通知並無派予有權利收到通知的人，以致主席不能在45天內應業主要求舉行大會，主席須否負上個人責任？

答： 條例附表 3 第 1(2) 段訂明，主席須在收到業主有關召開法團業主大會的要求後的 45 天內舉行業主大會。不過，如法團在會議舉行日期不足 14 天前，發現開會通知並無派予有權利收到通知的人，以及假設有權利收到通知的人不願意免除該不符合規定的情況，則可合理辯解，應取消原定會議而新訂日期舉行會議，即使這樣會導致會議在法團收到要求後超過 45 天才舉行；因為另訂會議日期是由於出現不可預見的情況，即在會議舉行前發現開會通知並無送達某些業主；這與其他不可預見的情況相類，例如在原定會議日期當日有颱風吹襲。

附表 3 第 2(1) 段

附表 3 第 2(1) 段

附表 3 第 1(2) 段

問117： 法團業主大會的議程應由誰決定？

答： 由管委會召開的業主大會，議程應由管委會決定。至於由管委會主席在不少於5%的業主要求下召開的會議，議程應由管委會主席決定，當中應包括要求召開會議的業主指明的所有事項。

問118： 法團業主大會的會議通知須於會議日期14天前發出，假如在通知發出後有事項急需議決，應如何處理？法團業主大會可否在“其他事項”下通過有關該等事項的決議？

答： 條例附表3第3(7)段規定，法團會議通過的決議，除非決議已列載於通知內，或附加或附帶於如此列載的決議或其他事項，否則無效。因此，假如某事項沒有在會議通知內列載，即使就該事項通過決議，該項決議也屬無效，除非該項決議是屬於原定議程的主要決議或其他事項的附加或附帶事項。至於如何界定有關決議是否屬原載於會議通知內議程的主要決議或其他事項的“附加”或“附帶”決議，則涉及對法律條文的詮釋及指定情況的考慮，本署未能就此提供意見。

案例：康麗花園業主立案法團 訴 GORDON TSO & CO LTD [CACV 131/2005]

問119： 法團業主大會由誰人主持？

答： 法團業主大會須由管委會主席主持。如主席缺席，便由副主席主持。如主席和副主席均缺席，出席會議的業主應委任他們當中一人主持會議。

附表3第3(7)段

附表3第3(1)段

問120：法團會議的法定人數為何？法定人數應按份數還是業主人數計算？

答：法團會議的法定人數：

(a) 如會議有決議建議解散管委會，須為業主人數的20%；

(b) 如屬其他情況，須為業主人數的10%。

法定人數應按業主人數計算，不論業主擁有多少份數。

第5B條、附表3
第5(1)段及附表11

問121：業主可循什麼途徑閱覽法團業主大會的會議紀錄？

答：條例附表3第6(3)段訂明，秘書須在業主大會的日期後的28天內，將會議紀錄展示於建築物的顯眼處。另外，業主也可要求法團提供法團業主大會會議紀錄的副本。

附表3第6(3)及
6A(2)段

問122：業主如懷疑法團業主大會的程序有不合規定之處，可以怎樣做？

答：業主如認為法團業主大會的任何程序不合規定，應即時在會上提出反對，並要求把反對意見紀錄在案。此舉旨在盡量避免被視為已默許不合規定的事宜。

在有關的會議後，不少於5%的業主可根據條例附表3第1(2)段要求管委會主席召開法團特別業主大會，以討論有關事宜。業主也可向土地審裁處申請發出特定的命令，例如宣布有關的會議或有關會議所通過的決議無效。

案例：*Kwan & Pun Company Limited v. Chan Lai Yee and Others* [CACV 234/2002]



5. 根據條例召開的各類會議的共通事宜

點算票數

問123： 條例有多處提述業主的百分率，何時應根據業主擁有的份數計算，何時則應根據業主的人數計算？

答： 一般而言，凡提述根據條例召開的業主會議的投票事宜，或條例指明的業主百分率，均應根據業主擁有的份數計算，但下述情況除外：

- (a) 管委會會議(每名出席的委員均有一票)；
- (b) 根據條例第40C條召開的業主會議(每名業主均有一票)；
- (c) 業主會議的法定人數(條例第3(8)、3A(3F)、4(10)及40C(9)條，附表3第5段以及附表8第11段)；
- (d) 要求舉行特別業主大會(條例附表3第1(2)段)以及查閱財務文件(條例附表6第1A段)的業主人數。

上述的例外情況，須根據業主的人數而不是業主擁有的份數計算。

第5B條及附表11

問124： 條例訂明業主可委任代表，代為出席法團的業主大會和投票。這些代表會否被視為出席會議的業主？

答： 就法團的會議而言，獲業主委任代表他出席會議和投票的代表，須視為出席會議的該業主。

此外，在根據條例第3、3A、4或40C條召開的業主會議上，獲業主委任代表他出席會議和投票的代表，也須視為出席會議的該業主。

第3(10)(d)、
第3A(3H)(d)、
4(12)(d)及
40C(11)(d)條，
以及附表3
第5(2)段

問125： 條例第2B條訂明，在斷定某決議是否獲業主以過半數票通過時，無須理會沒有出席會議的業主以及出席會議但沒有投票的業主。對於委任代表代為出席會議和投票的業主，又應如何處理？

答： 條例第3(10)(d)、3A(3H)(d)、4(12)(d)及40C(11)(d)條以及附表3第5(2)段訂明，就會議而言，獲業主委任代表他出席會議和投票的代表，須視為出席會議的該業主。第2B條與這些條文一併理解，意思清楚顯示，在判斷一項決議是否獲業主以過半數票通過時，獲業主委任的代表所投的票會計算在內。

第2B、3(10)(d)、
3A(3H)(d)、
4(12)(d)及
40C(11)(d)條，
以及附表3
第5(2)段

問126： 已經委任代表的業主，如出席會議並在其委任代表就相關決議投票前親自投票，會議上應點算該業主的票嗎？

答： 如業主在其委任代表就相關決議投票前親自投票，會議上應點算該業主的票。

問127： 何謂“無效的票”？

答： “無效的票”沒有概括的定義。投票是否有效，須視乎個別情況而定。可被視為無效的票的例子如下：

- (a) 投票人就一項決議，同時投贊成票和反對票；
- (b) 在委任管委會委員時，投票人投票支持10名候選人，但實際上只須委任9名委員。

法團業主大會上所投的票是否有效，通常由主持會議的人決定。業主如認為主持會議的人的決定錯誤，應即時在會上提出反對，並要求與會者以過半數票的方式，決定有關的票是否有效。不過，投票是否有效的爭議，最終會由法庭裁決。

問128： 如選票上有“棄權”一欄，選擇此欄的票會否計算？

答： 條例第2B條訂明，無須理會棄權票。即使選票上有棄權一欄可供選擇，棄權票也不會計算。

第2B條

問129： 假如在法團業主大會上，就某一個決議事項，業主只有3個選擇(承辦商A、B、C)，但業主不滿意該3個選擇，或認為需要更多資料才可通過決議，他們應怎樣做？他們可否決定押後通過這個決議事項？

答： 業主可在業主大會上通過決議，把這個事項押後到下一次會議進行議決。

問130： 假如公契條款訂明應計算棄權票，業主應遵照公契條款抑或條例的規定？

答： 條例第2B條訂明，在斷定某決議是否在根據條例召開的會議上獲業主以過半數票通過時，無須理會棄權票。即使公契訂明應計算棄權票，就根據條例召開的會議而言，棄權票也不應計算。公契條款只適用於根據公契召開的會議。

第2B條

問131：

條例附表3第3(3)段訂明，在出席人數達到法定人數的法團會議上提出的一切事項，均由親自投票或委派代表投票的業主以過半數票決定。何謂“過半數票”？

答：

“過半數”是常見用語，通常是指超過一半。“過半數票”指票數超過總票數的一半。因此，附表3第3(3)段是指法團會議上提出的一切事項，均由親自投票或委派代表投票的業主以超過50%的票數決定。以下情況除外：

- (a) 委任管委會委員、主席、副主席(如有的話)、秘書和司庫；及
- (b) 根據條例第10(1)(b)條更改法團名稱。

案例: *The Incorporated Owners of Tsuen Wan Garden v. Prime Light Limited* [LDBM 83-85/2003 and CACV 1/2004]

附表3第3(3)段

問132：

委任管委會委員是否需要以過半數票通過？

答：

不需要。在業主會議或法團業主大會上委任管委會委員，應採用“得票最多者當選”投票制。這即是說，得票最多的候選人會獲委任為管委會委員，而無須取得超過50%的票數。

附表2第2、5、6及6A段

問133：

“得票最多者當選”投票制與“過半數票”投票制有何分別？

答：

根據“過半數票”投票制，獲選的方案必須取得超過50%的票數，決議才獲通過。但根據“得票最多者當選”投票制，得票最多的方案即為獲選的方案，而無須取得超過50%的票數。

舉例說，3個方案分別取得40%、35%和25%的票數。根據“過半數票”投票制，由於沒有任何方案取得超過50%的票數，有關的決議不獲通過。不過，根據“得票最多者當選”投票制，第一個方案取得40%票數(得票最多)，即為獲選的方案。

根據條例，“得票最多者當選”投票制只適用於委任管委會委員、主席、副主席(如有的話)、秘書和司庫。

問134： 假如有數個方案(例如在甄選標書時)，法團怎樣才能遵行“過半數票”的規定？

答： 以下是一些可行的方法：

- (a) 逐步淘汰
法團可逐一淘汰方案。在每輪投票之後，法團可淘汰得票最少的方案，然後進行下一輪投票，直至其中一個方案取得超過50%的票數。
- (b) 初步甄選
在首輪投票後，法團可初步甄選兩個得票最多的方案，進行第二輪投票。
- (c) 確認
進行第二輪投票，以確認(即採納或反對)在第一輪投票中得票最多的方案。

法團可因應不同情況採用不同的方法。

案例：*The Incorporated Owners of Tsuen Wan Garden v. Prime Light Limited* [LDBM 83-85/2003 and CACV 1/2004]

問135： 假如有多個方案，法團業主大會投票可能需時很多，業主可否以“得票最多者當選”投票制解決？

答： 不可以。“得票最多者當選”投票制只適用於委任管委會委員、主席、副主席(如有的話)、秘書和司庫。在法團會議上提出的一切其他事項(根據條例第10(1)(b)條更改法團名稱除外)，均須由業主以過半數票決定。

附表3第3(3)段

問136： 業主如何知道他可投的票數？

答： 大廈公契列明每名業主擁有的份數，有些公契更會列明大廈每個類別的份數的投票權。在根據條例第3、3A及4條以及附表3召開的業主會議上，除公契另有規定外，業主每擁有一份份數，即有一票。

第3(9)(a)、
3A(3G)(a)及
4(11)(a)條，以及
附表3第3(5)(a)段

問137： 有些份數會撥入大廈的公用部分，而這些份數由大廈經理人持有。持有這些份數是否擁有投票權？

答： 在根據條例第3、3A及4條以及附表3召開的業主會議上，除公契另有規定外，業主每擁有一份份數，即有一票。假如公契訂明某些類別的份數沒有投票權，在根據條例第3、3A及4條以及附表3召開的業主會議上，有關類別的份數便沒有投票權。公契如沒有有關的規定，這些份數的業主每擁有一份份數，即有一票。

在法團根據條例附表7第7段終止經理人的委任的情況，只有負有支付有關份數管理開支的法律責任的業主，才有權投票。

第3(9)(a)、
3A(3G)(a)及
4(11)(a)條，
附表3
第3(5)(a)段，以及
附表7第7(5A)段

問138： 在法團業主大會上，業主是否必須以選票方式表決？業主可否以舉手方式表決？

答： 條例沒有訂明應如何進行投票。業主可以選票方式表決，或以舉手方式表決。

出席會議的業主可決定表決的方式。假如出席會議的業主不滿所採用的表決方式(例如以舉手方式表決)，可以提出反對，並要求投票表決。假如沒有有人在會上提出反對，即視作與會者同意所採用的表決方式。

案例：*Kwan & Pun Company Limited v. Chan Lai Yee and Others* [CACV 234/2002]



計算法定人數

問139： 根據條例召開的各類會議對法定人數有何規定？

答： 有關法定人數的規定如下：

會議類別	法定人數
根據第3、3A、4及40C條為成立法團而召開的業主會議	業主人數的10%
法團會議，召開的目的是：	
(a) 根據第30條解散管委會	業主人數的20%
(b) 第(a)項外的其他情況管委會會議	業主人數的10%
管委會會議	(a) 管委會委員人數的50%；或 (b) 3名管委會委員 (兩者以人數較多者為準)

法定人數須按業主人數計算，不論業主擁有的份數為何。

問140： 是否必須在業主會議的整段時間維持足夠的法定人數，還是只須在會議開始時有足夠的法定人數？在會議期間，如業主人數減至不足法定人數，該怎麼辦？

答： 法定人數指會議必須有的最少出席人數，以使所處理的事務有效。任何在法定人數不足的情況下通過的決議，均屬無效。

根據條例召開的會議(即法團的業主大會或為成立法團而召開的業主會議)，在會議期間，須維持足夠的法定人數。如出席會議的業主人數少於法定人數，與會者可提醒主持會議的人，主持會議的人有責任點算在場的業主的人數。如果在場的業主人數低於法定人數，則會議將無法有效地處理事務，而須延期舉行。

案例：寶明大廈業主立案法團 訴 *Better Corporation Ltd. And Others* [LDBM 136-139/1999]

第3(8)、3A(3F)、4(10)及40C(9)條，附表2第9段，以及附表3第5(1)段

問141：如何計算業主人數？

答：計算業主人數的方法如下：

形式	例子	須計算為
多名共同擁有人擁有1個單位	3名共同擁有人擁有1個單位	1名業主
1名業主擁有多於1個單位	1名業主擁有35個單位	1名業主
獲委任的代表	1名代表獲1名業主委任	1名業主
	1名本身為業主的人獲另一名業主委任	2名業主
	1名代表獲100名業主委任	100名業主
	35名代表獲總共100名業主委任	100名業主

附表11

問142：在計算大廈的業主人數時，應如何計算共同擁有人？

答：在計算大廈的業主人數時，1個單位的共同擁有人應當作1名業主計算。

附表11

問143：在決定會議是否有足夠法定人數時，1名擁有10個單位的業主應當作1名業主還是10名業主計算？

答：在這情況下，這名業主應當作1名業主計算。

附表11

問144：如業主A委任業主B(另一個單位的業主)為代表出席法團會議，在計算法定人數是否足夠時，業主B應當作1名業主還是2名業主計算？

答：在這情況下，業主B應當作2名業主計算。

附表11

問145： 一名本身並非業主的人，如獲10名不同的業主委任為代表代其出席法團的業主大會並投票，在計算法定人數是否足夠時，該名代表應當作1名業主還是10名業主計算？

答： 在這情況下，該名代表應當作10名業主計算。

附表11

委任代表

問146： 業主委任代表，可否使用有別於條例附表1A所規定的格式？

答： 不可以。條例規定，委任代表的文書必須符合條例附表1A所列的格式，才屬有效。

業主可以在網址(www.buildingmgmt.gov.hk)下載符合法定格式的委任代表文書。

第3(10)、
3A(3H)、4(12)及
40C(11)條，以及
附表3第4段

問147： 由律師發出的授權信(授權書)，是否屬於委任代表的有效文書？

答： 不是。委任代表的文書必須符合條例附表1A所列的格式。

第3(10)、
3A(3H)、4(12)及
40C(11)條，以及
附表3第4段

問148： 業主可否在委任代表的文書內，向代表發出投票指示？

答： 條例附表1A所列的法定格式，並沒有讓有關業主在委任代表的文書內給予投票指示。此外，根據有關的格式，獲業主委任的代表，會代表業主出席會議和投票。因此，點票時只會計算代表所投的票，而非業主的投票指示。

因此，業主應委任他信任的人為代表。

附表1A

問149： 業主可否在委任代表的文書內，表示其代表不可投票(即代表只可計算在法定人數之內)？

答： 不可以。根據條例附表1A所列的法定格式，獲業主委任的代表，會代表業主出席會議和投票。業主不能在委任代表的文書內，表示其代表不可投票。

因此，業主應委任他信任的人為代表。

附表1A

問150：

假如法團一向為業主提供預印的委託書(例如有法團印章或編號的委託書)，在條例修訂後，法團可否繼續向業主提供該等委託書？

答：

只要有關的委託書符合條例附表1A所列的格式，法團可繼續向業主提供該等委託書。不過，業主不一定要使用法團提供的預印委託書。業主提交的委託書只要符合法定格式，法團不能純粹因為該委託書並非由法團提供而拒絕接受。

附表1A

問151：

管委會可否在發給業主的預印委託書內，加入代表的姓名，例如管委會主席、某管委會委員或物業管理公司代表？

答：

法團提供的委託書只要符合條例附表1A所列的格式，上述做法並不會導致委託書無效。

附表1A

不過，假如法團向業主提供這種預先印上代表姓名的委託書，而業主選擇委任另一人擔任代表，業主可以刪去委託書上預印的代表姓名，然後填上其代表的姓名，因為業主有絕對自由選擇代表。法團不能純粹因為業主刪去委託書上預印的代表姓名，而拒絕接受該委託書。

問152：

法團可否要求業主在委託書上填上其香港身分證號碼？

答：

不可以。條例附表1A所列的法定格式，並沒有規定填上香港身分證號碼。

附表1A

案例：*The Incorporated Owners of Tropicana Gardens v. Tropicana Gardens Management Ltd. and Another* [LDBM 374/1998]

問153：

如業主在委任代表的文書上填上其香港身分證號碼(法定表格沒有這項規定)，會否導致該文書無效？

答：

不會。如委任代表的文書符合條例附表1A所列的格式，而業主只是在文書內提供額外資料(例如香港身分證號碼或簽署該文書的時間)，不會導致該文書無效。

附表1A

問154： 業主在委任代表的文書上的簽署，是否必須與轉讓契據上的相同？

答： 條例沒有這項規定。

問155： 同一個單位的共同擁有人如何委任代表？

答： 共同擁有人可使用條例附表1A所列的法定格式，共同委任一名代表，或由其中一名共同擁有人委任一名代表。

如共同擁有人各自委任不同代表，則只有由在土地註冊處備存的註冊紀錄冊內就該份數而紀錄排名最先的共同擁有人所委任的代表所投的票，才視作有效。

第3(9)、
3A(3G)、4(11)及
40C(10)條，以及
附表3第3(5)段

問156： 法人團體應如何委任代表？應遵循其章程抑或條例的規定？

答： 法人團體須以條例附表1A所列的格式委任代表。委任代表的文書必須：

- (a) 蓋上法人團體的印章或圖章；及
- (b) 由獲該法人團體就此而授權的人簽署。

在委任代表時，法人團體須遵循條例訂明的上述規定，無須理會其章程。不過，法人團體在授權某人簽署委任代表文書時，則須遵循其章程的規定。

第3(10)、
3A(3H)、4(12)及
40C(11)條，以及
附表3第4段

問157： 法人團體是否必須在委任代表的文書上蓋上其印章？

答： 不是。法人團體在委任代表時，可在委任代表的文書上蓋上它的印章或圖章。

第3(10)、
3A(3H)、4(12)及
40C(11)條，以及
附表3第4段

問158： 條例中有條文訂明，委任代表的文書須由業主簽署。如業主不能書寫，應如何處理？

答： 《釋義及通則條例》(第1章)第3條訂明：“簽名”、“簽署”(sign)，對不能書寫的人來說，包括加蓋或印上印章、標記、拇指紋或圖章。

問159：

委任代表的文書最遲須在會議舉行前何時遞交？如委任代表的文書沒有在指定時限內遞交，主持會議的人是否有權接納該文書？

答：

委任代表的文書須在會議舉行的時間至少48小時前送交管委會秘書(或如屬為成立法團而召開的業主會議，則送交召集人)。如委任代表的文書沒有在指定時限內遞交，該文書便告無效；主持會議的人無權接納該文書。

第3(10)、3A(3H)、4(12)及40C(11)條，以及附表3第4段

問160：

誰可以決定委任代表的文書是否有效？該人在此事上是否有絕對酌情權？

答：

如屬根據條例第3、3A、4或40C條為成立法團而召開的業主會議，須由召集人決定委任代表的文書是否有效；如屬法團的會議，則須由管委會主席(如他缺席，則由主持會議的人)決定該文書是否有效。

第3(10)、3A(3H)、4(12)及40C(11)條，以及附表3第4段

該人須按照條例訂明的規定，決定委任代表的文書是否有效。有關的規定如下：

- (a) 委任代表的文書須符合條例附表1A所列的格式；
- (b) 該文書須由業主簽署；或如業主是法人團體，則須蓋上其印章或圖章並由獲該法人團體就此而授權的人簽署；及
- (c) 該文書須在會議舉行的時間至少48小時前遞交。

問161：

在決定委任代表的文書是否有效時，召集人是否需要查核每名業主的簽署或如業主是法人團體，有關團體的章程？

答：

召集人須嚴格按照條例訂明的規定，決定委任代表的文書是否有效。召集人未必需要查核每名業主的簽署或法人團體的章程。如召集人沒有理由相信委任代表的文書不妥當(例如沒有接到有關該文書是否有效的質詢，該文書沒有可疑之處等)，或沒有理由懷疑有人存心偽造文書，則召集人作為一個合理行事的人，認為該文書有效，是可以接受的。

第3(10)、3A(3H)、4(12)及40C(11)條

問162： 召集人如收到兩份來自同一名業主的委任代表的文書，應如何處理？兩份文書應否視作無效？

答： 日期較後的文書應取代日期較先的文書。如兩份文書均沒有註明日期或兩份文書所註明的日期相同，召集人可向有關的業主查明哪一份文書才是正確的。如召集人不能確定哪一份文書是最新的，則兩份文書均應視作無效。

問163： 有沒有限定一名代表可以代表多少名業主？

答： 沒有。條例沒有訂明上限。

問164： 委任代表的文書根據條例第3、3A、4或40C條送交召集人後，召集人應如何處理？

答： 召集人須：

- (a) 在會議舉行的時間前，將收據留在訂立該文書的業主的單位內或放入為該單位而設的信箱內，藉以確認收到該文書；
- (b) 在會議舉行期間，在會議地點的顯眼處展示有關業主的單位的資料；
- (c) 決定該文書是否有效；
- (d) 在業主會議未能委出管委會的情況下，保留所有文書，為期自會議結束後起計至少12個月；在業主會議能夠委出管委會的情況下，在會議結束後，立即將所有文書送交管委會。

就法團會議而言，管委會秘書須負責執行上述(a)及(b)項的工作，而管委會主席或(如他缺席)主持會議的人須負責決定委任代表的文書是否有效。管委會須負責保留所有委任代表的文書。

有關確認收到委任代表的文書以及展示業主單位資料的文件範本，(如屬根據第3、3A、4或40C條召開的業主會議)請參閱《怎樣成立業主立案法團》；(如屬法團會議)請參閱《建築物管理條例(第344章)指南》。有關刊物由民政事務總署編製。市民可於各區民政事務處索取，也可從網址www.buildingmgmt.gov.hk下載。

第3(10)、
3A(3H)、4(12)及
40C(11)條，以及
附表3第4段

問165： 召集人如決定某些委任代表的文書無效，是否仍須發出確認收到該等文書的收據或在會議地點展示有關業主單位的資料？

答： 是。召集人須就所有收到的委任代表的文書發出收據，並展示發出文書的業主的單位資料，不論該等文書是否有效。

第3(10)、
3A(3H)、4(12)
及40C(11)條

不過，召集人如已決定某些委任代表的文書無效，宜通知有關的業主，讓他們考慮是否親自出席會議。召集人也可在展示於會議地點的名單上，標示哪個單位的委任代表的文書無效(例如在有關單位旁邊加上星號)。

有關確認收到委任代表的文書以及展示業主單位資料的文件範本，(如屬根據第3、3A、4或40C條召開的業主會議)請參閱《怎樣成立業主立案法團》；(如屬法團會議)請參閱《建築物管理條例(第344章)指南》。有關刊物由民政事務總署編製。市民可於各區民政事務處索取，也可從網址www.buildingmgmt.gov.hk下載。

問166： 在會議地點展示已委任代表的業主的資料，須包括什麼資料？是否必須展示業主及其委任代表的姓名？

答： 在會議地點展示的資料，只須註明哪個單位已委任代表，無須顯示業主及其委任代表的姓名。

有關展示業主單位資料的文件範本，(如屬根據第3、3A、4或40C條召開的業主會議)請參閱《怎樣成立業主立案法團》；(如屬法團會議)請參閱《建築物管理條例(第344章)指南》。有關刊物由民政事務總署編製。市民可於各區民政事務處索取，也可從網址www.buildingmgmt.gov.hk下載。

問167： 如果管委會秘書沒有履行附表3第4(5)(a)段訂明的職責(即發出認收文書的收據以及在會議地點展示有關資料)，會否令委任代表的文書無效？

答： 不會。管委會秘書沒有履行職責，不會令委任代表的文書無效。

附表3第4(5)(a)段

問168：

如果管委會秘書沒有履行附表3第4(5)(a)段訂明的職責(即發出認收文書的收據以及在會議地點展示有關資料)，會否令法團業主大會無效？

答：

如果管委會秘書沒有履行職責，即沒有遵守條例有關法團會議程序的規定。有關的業主大會可能會因此被質疑是否有效。感到受屈的業主，可要求法庭裁定會議是否有效；法庭會在考慮各項因素後，作出裁決。

附表3第4(5)(a)段

問169：

如果管委會秘書的職位出缺，應由何人履行條例附表3第4(5)(a)段訂明的職責？可否由主席代為履行這些職責？

答：

附表3第4(5)(a)段訂明的職責應由管委會秘書執行。條例並無訂明這些法定職責可轉授給主席執行。

附表3第4(5)(a)段

如果管委會秘書的職位出缺，管委會可根據附表2第6(5)(b)段，委任一名人士填補該空缺，直至下一次法團業主大會為止，而該名人士須執行條例所訂秘書須履行的法定職責。

問170：

根據條例第3、3A、4或40C條召開的業主會議結束後，誰人負責保留委任代表的文書？

答：

如果已委出管委會，管委會須負責保留該等文書，為期自會議結束後起計至少12個月。如沒有委出管委會，召集人須負責保留該等文書。

第3(11)及(12)、
3A (3I) 及 (3J)、
4(13)及(14)、
40C(12)及(13)條

問171：

業主可否查閱其他業主委任代表的文書？

答：

業主委任代表的文書載有其個人資料。負責處理業主根據條例提交的委任代表文書的人(例如業主會議召集人、管委會主席及秘書)，必須嚴格依循《個人資料(私隱)條例》(第486章)訂明的保障資料原則處理該等文書。因此，除非有關業主已知悉，其委任代表的文書可能會被其他人查閱(例如，這個目的已於隨附在委任代表文書的“收集個人資料目的說明”文件中述明)，否則，其他人不得查閱這些業主的委任代表文書。有關說明文件的範本，載於民政事務總署編製的《怎樣成立業主立案法團》或《建築物管理條例(第344章)指南》。

問172： 業主如懷疑有偽造的委任代表文書，應採取什麼行動？

答： 業主如懷疑有偽造的委任代表文書，應通知業主會議召集人或管委會主席(如他缺席，則通知主持會議的人)。感到受屈的業主也可要求法庭就有關委任代表文書以及在會議上通過的決議是否有效，作出裁決。

問173： 如提交虛假的委任代表文書，會有什麼後果？

答： 提交虛假的委任代表的文書屬刑事罪行。

第36條

延會

問174： 誰可決定延期舉行會議？主持會議的人是否有絕對的權力作出這項決定？

答： 主持會議的人沒有權力單方面決定延期舉行會議。會議應否延期舉行，須由出席會議的業主決定。在情況需要時，應進行表決，藉以確認多數業主的意向。如出席會議的業主並無提出反對，可當作出席的業主同意延期舉行會議。

案例：余劍英 訴 張文東及另三人[LDBM 338/2004]；梁豪聖及另六人 訴 岑耀東及另五人[LDBM 153/2005]；何可華及另一人 訴 海富苑業主立案法團及另十人[LDBM 3/2006]

問175： 延會有何程序？是否須就延會發出新的會議通知？

答： 延會的程序與原來會議的程序相同。因此，應就延會發出新的會議通知。換句話說，即使是延會，管委會秘書也須在會議日期至少14天前，向每名業主及租客代表發出會議通知。

第3(13)、3A(3K)、4(15)及40C(14)條，以及附表3第5A(1)段

問176： 假如法團會議延期舉行，而會上尚未討論議程項目(4)和(5)，在這情況下，業主在延會上除了通過有關項目(4)和(5)的決議外，可否通過一些新項目的決議？

答： 不可以。延會是為延續原來會議而舉行的，因此，業主只可就原來會議尚未討論的項目通過決議。如業主有意通過新項目的決議，應把該會議視作新的會議。

問177： 舉行延會，業主是否須重新委任代表？

答： 不需要。在原來會議有效的委任代表的文書，在延會仍屬有效，但有下列情況則除外：

- (a) 業主在委任代表的文書上表明，就延會而言，該文書無效；
- (b) 該文書已予撤銷；或
- (c) 該文書被新的文書取代。

第3(14)、3A(3L)、4(16)及40C(15)條，以及附表3第5A(2)段

問178： 業主如沒有就原來會議委任代表，可否就延會委任代表？

答： 可以。不論業主先前曾否就原來會議委任代表，也可就延會委任代表。

問179： 如會議延期舉行，在延會召開之前，誰負責保留委任代表的文書？

答： 根據條例第3、3A、4或40C條為成立法團而召開的業主會議，在召開延會之前，召集人須負責保留委任代表的文書。至於法團會議，則由管委會負責保留該等文書。

問180： 如會議延期舉行，委任代表的文書須保留多久？

答： 自延會結束後起計，委任代表的文書須保留至少12個月。

第3(11)、3A(3I)、4(13)及40C(12)條，以及附表3第4(6)段

6. 法團在採購供應品、貨品及服務方面的事宜

問181：法團以招標承投方式進行採購的法定限額為何？

答：

限額	招標承投	法團會議
> 200,000元	✓	-
>法團每年預算的20%	✓	✓

第20A(2)及(2B)條

上表載列法團在採購供應品、貨品及服務方面的法定限額。根據條例第20A(2)條的規定，如採購價值超過或相當可能超過：

- (a) 200,000元，或
 - (b) 相等於法團每年預算的20%的款額，
- (兩者以其較小者為準)即須以招標承投方式進行。

如採購價值超過法團每年預算的20%，須由業主在法團業主大會上通過決議，以決定是否採納投標書。

所有法團在採購所需的供應品、貨品及服務時，均須遵守上述的法例規定。

問182：如服務的合約價值為600,000元，合約為期四年，法團是否須以招標承投方式採購有關服務？

答：

是。由於服務的合約價值超過200,000元的法定限額，法團須以招標承投的方式進行採購。

第20A(2)條

問183：單幢式大廈的每年預算較少，這類大廈法團是否有另一個適用的法定採購限額？

答：

法定採購限額適用於所有大廈，不論大廈單位數目多寡。

問184：進行招標工作時要遵從甚麼規定？

答：

法團在進行招標工作時，須遵守民政事務總署發出的《供應品、貨品及服務採購工作守則》。該工作守則可向各區民政事務處索取，也可於民政事務總署大廈管理網頁(網址：www.buildingmgmt.gov.hk)瀏覽。

問185： 如以招標承投方式進行採購，是否必須公開招標？報價和局限性招標可否接受？

答： 法團以招標承投方式進行採購時，宜公開招標。不過，報價和局限性招標的方式，也可接受，但務須審慎處理。對於某些採購工作，例如採購法律服務，報價方式較為常見。

問186： 管委會可否成立工作小組以進行採購工作？

答： 條例沒有任何條文授權管委會把其權力和職責轉授予工作小組。如管委會有意成立工作小組，處理有關採購的行政工作，必須遵守條例和《供應品、貨品及服務採購工作守則》就招標程序和採納投標書作出的規定。

如採購項目的價值超過法團每年預算的20%，須由法團業主大會決定是否採納投標書。如採購項目的價值低於法團每年預算的20%，管委會可決定是否採納投標書。工作小組沒有任何法定責任或權力履行管委會的職能。

問187： 在招標過程中，管委會委員是否須申報利益？

答： 《供應品、貨品及服務採購工作守則》訂明，就管委會或法團將考慮的投標書，管委會任何委員如有任何相關的個人或金錢利益，該委員須以書面形式告知管委會。凡已表示投標書涉及其個人或金錢利益的管委會委員，在管委會會議投票甄選有關投標書時，必須放棄投票。

問188： 管委會委員可否接受投標者或承辦商給予的饋贈、折扣或免費服務(例如為委員裝修家居)？

答： 管委會委員不應索取或接受由涉及招標工作的投標者、供應商或承辦商提供的利益。這些利益包括金錢、貸款、報酬、饋贈、折扣或免費服務。索取或接受利益，或會觸犯《防止賄賂條例》(第201章)。



問189： 法團可否省免緊急工程的招標規定？

答： 不可以。任何採購項目如超過或相當可能超過法定限額(即200,000元或相等於法團每年預算的20%的款額，兩者以較小者為準)，即須以招標承投方式取得。

第20A(2)條

法團可就緊急工程或維修工作擬定一份預先核准資格的服務供應商名單，以盡量縮短採購所需的時間，並可確保只有合資格的供應商才會獲邀投標。

問190： 業主如懷疑法團把大額合約分拆為小額合約，藉以規避遵守招標規定，可以怎樣做？

答： 業主可向法庭提出申請，要求法庭就該等小額合約是否有效發出聲明。法庭會考慮個案的整體情況而作出決定，其中一個考慮因素已載於條例第20A(7)條，即該合約是否從另一價值較高的合約中分拆出來，而分拆的唯一目的，是規避遵守條例第20A(2)條(即以招標承投方式取得)或第20A(2B)條(即投標書須由法團業主大會決定是否採納)。

第20A(2)、(2B)及(7)條

假如合約是以欺詐或舞弊方式取得，必須向警方或廉政公署舉報。

問191： 採購專業服務(例如法律服務)有何規定？

答： 採購法團所需的任何供應品、貨品或服務，均須遵守條例所訂的規定，採購專業服務也不例外。

第20A條

關於採購法律服務，法律專業人士認為可就有關的法律服務向法團提供每小時/每日收費率(設定上限)或一筆過費用的報價資料，以便法團考慮。

案例：*Incorporated Owners of Hip Wo House v. Galant King Development Limited* [HCCW 248/2006]



問192：

收到投標書後，誰人負責決定是否採納有關投標書？管委會是否有權拒絕部分投標書，以及僅選出某些投標書供業主在法團業主大會上選擇？

答：

投標書涉及的價值如不超過法團每年預算的20%，管委會可決定是否採納。

第20A(2B)條

投標書涉及的價值如超過法團每年預算的20%，必須由法團業主大會決定是否採納。管委會無權拒絕某些投標書，所有投標書均須提交法團業主大會。管委會可選出部分投標書建議業主考慮，但採納或拒絕哪些投標書，仍然由業主決定。

問193：

法團如有意向當其時使用的供應商採購供應品、貨品或服務，可否不經招標程序而這樣做？

答：

如有關情況符合以下準則，法團便無須遵守條例第20A(2A)條所訂有關進行招標的規定：

第20A(2A)條

- (a) 該供應商當其時正為法團提供供應品、貨品或服務；
- (b) 有關供應品、貨品或服務與該供應商當其時提供的供應品、貨品或服務屬同一種類；及
- (c) 法團藉在法團業主大會上通過的業主決議，決定須按該決議指明的條款及條件向該供應商取得有關供應品、貨品或服務，而非以招標承投方式取得。

儘管如此，法團宜進行招標，以取得最新的市場資訊。

問194：

假設法團三年前曾向ABC公司採購，現時可否不經過招標承投方式而與該公司再訂立一份價值300,000元的合約？

答：

不可以。由於ABC公司當其時並非法團的供應商，有關情況並不符合省免招標規定的準則，法團須以招標承投方式取得供應品、貨品或服務。

第20A(2A)條

問195：

假設法團現正使用ABC公司提供的保安服務，可否不經過招標承投方式而與ABC公司再訂立一份價值300,000元的清潔服務合約？

答：

不可以。由於保安服務和清潔服務是不同種類的服務，有關情況並不符合省免招標規定的準則，法團須以招標承投方式取得有關服務。

第20A(2A)條

問196： 管委會與當其時正使用的供應商訂立新合約時，可否爭取更佳的條款及條件？管委會是否需要告知業主新訂條款及條件的內容？

答： 管委會與當其時正使用的供應商訂立新合約時，可爭取更佳的條款及條件。如省免了招標的規定，有關的合約條款及條件須在法團業主大會上獲業主批准。

第20A(2A)條

問197： 如業主在法團業主大會上反對繼續使用現時的供應商，管委會應怎樣做？

答： 在這個情況下，便不符合省免招標規定的準則，管委會因而應遵從條例第20A(2)條所載的法定規定，以招標承投方式取得有關的供應品、貨品或服務。

第20A(2)及
(2A)條

問198： 假如法團有意與當其時的供應商再訂立合約，而有關合約的價值超過200,000元但少於法團每年預算的20%，那麼，是否需要召開法團業主大會？

答： 假如法團有意省免招標的規定，管委會便須召開法團業主大會，由業主在大會上通過決議決定，須按該決議指明的條款及條件向當其時使用的供應商取得有關供應品、貨品或服務，而非以招標承投方式取得。

第20A(2)、(2A)及
(2B)條

不過，法團如決定進行招標，則無須召開法團業主大會，因為招標所涉價值少於法團每年預算的20%，有關的投標書須提交管委會決定是否採納。

問199： 不符合《供應品、貨品及服務採購工作守則》的採購合約會否無效？

答： 為取得任何供應品、貨品或服務而訂立的合約並不會僅因不符合工作守則而無效。

第20A(5)條

問200： 法團不遵守該工作守則會有什麼後果？

答： 法團不遵守該工作守則，此事本身並不使該法團遭受任何種類的刑事法律程序。不過，在任何法律程序中，不遵守該工作守則一事可作為有助於確定或否定該等法律程序中所爭論的法律責任的根據。

第44(2)條

問201：

假如採購合約不符合條例第20A(2)條(有關招標)或第20A(2B)條(有關須於法團業主大會上通過決議)的法定規定，有關的合約會否失效？

答：

有關的合約並不會僅因不符合條例第20A(2)或第20A(2B)條而失效。不過，法團可根據條例第20A(6)條，藉在法團業主大會上通過的業主決議廢止該合約。

第20A(6)條

法團和業主在通過具有上述效力的決議前，務須充分了解援引條例第20A(6)條的影響。我們極力建議法團徵詢獨立的法律意見，並向業主說明可能引致的後果，包括對法團和業主在法律上和財政上的影響。

問202：

假如採購合約不符合條例第20A(2)及(2B)條的法定規定，業主可以怎樣做？

答：

業主可採取以下的行動：

第20A(6)及(7)條

- (a) 不少於5%的業主可要求主席根據條例附表3第1(2)段召開法團業主大會。在該業主大會上，法團可根據條例第20A(6)條，通過決議廢止該合約。必須注意的是，法團只可基於合約不符合條例第20A(2)或(2B)條這原因而廢止合約。
- (b) 業主也可向法庭申請，要求法庭就該合約是否有效發出聲明。法庭會考慮個案的整體情況而作出決定，包括條例第20A(7)條訂明的各項因素。法庭可就合約各方的權利及法律責任作出命令(包括該合約是否屬無效或可使無效)或指示。

上述行動並不是只可選其一的，即使法團通過或否決了某項決議，業主仍可向法庭申請發出聲明。不過，假如法庭已就有關個案發出命令，法團通過的決議不能抵觸法庭作出的命令。

我們極力建議法團和業主，在採取上述的行動前，就可能引致的後果(包括對法團和業主在法律上和財政上的影響)，徵詢獨立的法律意見。

問203：

業主如認為採購合約的價值過高，可否援引條例第20A(6)條，藉在法團業主大會上通過決議廢止合約？

答：

不可以。業主只可因採購合約不符合條例第20A(2)及(2B)條訂明的法定規定這個原因，而援引條例第20A(6)條。

第20A(6)條

問204： 法團如根據條例第20A(6)條廢止採購合約，是否仍須向承辦商/ 供應商付款？

答： 採購合約如遭法團廢止，在有關的決議通過前，該合約可能仍然有效。因此，法團可能仍須遵照合約條文，就承辦商已進行的工程、供應商所提供的服務，或承辦商所提出的申索，支付款項。付款額將視乎法團與承辦商/ 供應商的商談結果或法庭的命令而定。

第20A(6)條

因此，法團和業主在通過廢止合約的決議前，務須充分了解援引條例第20A(6)條的影響。我們極力建議法團徵詢獨立的法律意見，並向業主說明可能引致的後果，包括對法團和業主在法律上和財政上的影響。

問205： 如法庭根據條例第20A(7)條宣布採購合約無效，法團是否仍須向承辦商/ 供應商付款？

答： 條例第20A(7)條訂明，法庭可就合約各方的權利及法律責任作出法庭認為適當的命令或指引。因此，雖然法庭可作出命令，宣布合約無效，但同時也可就法團與承辦商/ 供應商之間的合約責任(例如支付款項)，作出指示。

第20A(7)條

問206： 如法團已根據條例第20A(6)條廢止採購合約，個別業主是否仍可向法庭申請，要求法庭就合約是否有效發出聲明？

答： 可以。業主根據條例第20A(6)條作出廢止合約的決議，不論決議獲通過與否，均無礙個別業主向法庭提出申請。

第20A(7)條

因此，法團和業主在通過具有上述效力的決議前，務須充分了解援引條例第20A(6)條的影響。我們極力建議法團徵詢獨立的法律意見，並向業主說明可能引致的後果，包括對法團和業主在法律上和財政上的影響。

問207： 條例第20A(7)條列出法庭在決定合約是否有效時考慮的各項因素。這些因素會否悉數被考慮？各項因素所佔的比重為何？

答： 法庭在作出決定時，會考慮有關個案的整體情況，包括但不限於條例第20A(7)條列出的因素。條例並沒有訂明這些因素的比重，法庭會按每宗個案的情況考慮。

第20A(7)條

問208：

如管委會主席訂立了採購合約，但合約不符合條例第20A(2)或(2B)條的規定，法團或承辦商可否就該合約引致的任何損失，向主席索償？主席又可否根據條例第29A條獲得保障？

答：

條例第20A(9)條訂明，除條例第29A條另有規定外，任何人訂立不符合條例第20A(2)或(2B)條的採購合約，可能須就該合約引致的任何申索負上個人法律責任。條例第29A條訂明，管委會委員如真誠地及以合理方式行事，則無須為法團或代表法團的任何人在行使或本意是行使條例授予法團的權力時，或在執行或本意是執行條例委以法團的職責時，所作出的作為或造成的錯失，承擔個人法律責任。

因此，主席只有在真誠地及以合理方式行事的情況下，才可根據條例第29A條獲得保障。主席如沒有遵行法定採購規定，雖然也可聲稱已真誠地行事，但如聲稱已經以合理方式行事，獲得信納的機會相對較低。不過，就有關索償個案，主席是否需要負上法律責任最終會由法庭裁決。

案例：宜高物業管理有限公司 訴 新蒲崗大廈業主立案法團 [DCCJ 14835/2000]

第20A(9)條



7. 法團的財務安排

問209： 條例第27條規定，管委會須備存恰當的帳簿或帳項紀錄及其他財務紀錄，並在訂明的期間內，擬備財務報表。何謂“財務報表”？

答： 財務報表須包括：

- (a) 收支表，而該表須真實而中肯地反映法團在該表所關乎的期間內的財務往來；及
- (b) 資產負債表，而該表須真實而中肯地反映法團在收支表的結算日期當日的財務狀況。

財務報表須由以下的人簽署：

- (a) 管委會主席；及
- (b) 管委會秘書或司庫。

第27(1)及(1AA)條

問210： 是否所有法團均須聘請會計師審計財務報表？

答： 不需要。就不多於50個單位的建築物而成立的法團，並無硬性規定須聘請會計師審計財務報表。

不過，我們極力建議所有建築物的法團聘請會計師，就財務報表進行獨立的查核，以便更佳地保障業主的利益。

第27(1A)條

問211： 根據條例第27(1A)條規定，除非法團是就不多於50個單位的建築物而成立，否則管委會根據條例第27(1)條擬備的財務報表，須由根據條例第27(1A)條獲得批准的會計師審計。那麼，該會計師是否須由業主大會議決通過並由法團聘請，抑或可由管委會會議議決通過並由管委會聘請？

答： 審計財務報表的目的，是就財務報表是否準確獲取獨立的專業意見。法團聘請的會計師，須藉業主大會通過的決議獲得批准。若管委會所擬備的財務報表由同一管委會聘請會計師審計，會計師所提意見的可信性或會受質疑。

第27(1A)條

問212： 何謂“單位”？停車場是否視作一個單位？

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及27(1B)條

為條例第27(1A)條的目的而計算單位數目時，“單位”並非指車房、停車場或汽車間。(條例第27(1A)條規定，就50個或更多單位的建築物而成立的法團，須安排會計師審計其財務報表。)

問213： 如法團須聘請會計師審計其財務報表，管委會是否須在法團業主大會提交經審計的財務報表和會計師報告？

答： 就多於50個單位的建築物而言，其財務報表須由法團聘請的會計師審計。經審計的財務報表和會計師報告，須在法團的周年大會上提交法團省覽。

第27(1)及(1A)條

問214： 業主如希望知道更多有關法團財務狀況的資料，可以怎樣做？

答： 業主可通過下列途徑，得知更多有關法團財務狀況的資料：

第27條、附表5及6

- (a) 出席法團的周年大會，因為財務報表須在會上提交法團省覽；
- (b) 查閱法團的帳簿；
- (c) 向法團索取由管委會擬備的預算副本；索取這些副本須繳交複印費；
- (d) 向法團索取財務報表副本，如有關的建築物有多於50個單位，可索取會計師報告副本；索取這些副本須繳交複印費；
- (e) 向法團索取由管委會司庫就每一段連續三個月的期間擬備的收支概算表副本；索取該些副本須繳交複印費；
- (f) 在符合某些準則後，查閱帳簿或帳項紀錄所提述的單據、發票、憑單、收據及其他文件。

問215： 業主如有意查閱條例附表6第1段所提述的單據、發票、憑單、收據及其他文件，應該怎樣做？

答： 業主可採取以下的做法：

- (a) 不少於5%的業主可要求管委會，准許他們或他們委任的任何人，查閱有關的單據、發票、憑單、收據等；
或
- (b) 業主可向法庭申請命令，授權業主或申請書上指名的任何其他人士查閱有關的單據、發票、憑單、收據等。法庭如信納有關申請是真誠作出的，以及所申請的查閱，是為了恰當的目的，可作出有關的命令。

附表6第1A、1B及1C段

問216： 條例附表6第1A段所提述的“5%的業主”，應詮釋為業主總人數的5%還是總份數的5%？

答： 條例附表6第1A段所提述的“5%的業主”，是指業主總人數的5%，不論這些業主擁有多少份數。

第5B條、
附表6第1A段和
附表11

問217： 業主是否須繳交費用才可取得法團財務文件的副本？如果是的話，由誰釐定收費？複印費一般為何？

答： 業主須繳交複印費才可取得法團財務文件的副本。有關收費由管委會釐定。

附表6第3段

我們極力鼓勵所有管委會盡量增加運作的透明度。管委會的運作具透明度，對有效管理大廈，以及促進管委會與業主的關係，十分重要。因此，我們促請管委會訂定較低的複印費，以便業主索取法團的財務文件。大部分法團收取的複印費約為每頁1元至5元(僅供參考)。



8. 展示有關法律程序的資料

問218： 條例第26A條中的“法律程序的詳情”所指為何？

答： 法律程序的詳情可包括：

- (a) 涉及法律程序的各方的身分；
- (b) 法律行動的案件編號和審理案件的法院(即法律行動是在土地審裁處、區域法院還是高等法院等法院展開等)；
- (c) 案件性質；及
- (d) 原告人申索的金額(如法團是被告人)或法團擬申索的金額(如法團是原告人)，或尋求非金錢上的補救或濟助(例如禁制令、聲明等)。

第26A條

問219： 何謂法院文件？如法團收到律師信，信中表示將對其採取法律行動，則法團是否須根據條例第26A條展示通知？

答： 法院文件指在法院存檔的文件。常見的開展法律程序的法院文件包括傳訊令狀、原訴傳票或向土地審裁處提交的申請通知書。律師信並不屬於法院文件。

第26A條

問220： 展示有關法律程序的資料的規定，是否只適用於在土地審裁處和高等法院提起的法律程序？在小額錢債審裁處審理的較為簡單的訴訟又如何？

答： 有關規定適用於所有法律程序，在小額錢債審裁處開展的法律程序也不例外。

第26A條

問221： 法團如不需要委聘法律代表，是否需要通知業主？

答： 需要。如法團屬法律程序的一方，則無論法團是否委聘法律代表，均須通知業主。

第26A條

問222： 法團如屬法律行動的第三方，是否需要根據條例第26A條通知業主有關的法律程序？

答： 需要。在這情況下，法團屬有關法律程序的一方，因此需要根據條例第26A條通知業主。

第26A條



問223： 如管委會一名委員屬法律程序的一方，有關委員是否需要通知業主？

答： 不需要。條例沒有這項規定。



9. 公契的強制性條款：適用於經理人的規定

經理人須採取的財務安排

問224： 假如經理人負責擬備法團的帳目，他是否需要聘用會計師審計該等帳目？

答： 如有法團，而法團藉業主在業主大會上通過的決議，決定收支表及資產負債表應由一名會計師審計，則經理人須不延誤地安排進行該項審計。

附表7第2(6)段

問225： 假如經理人聘用了一名會計師審計法團的帳目，經審計的帳目及會計師報告是否公開讓業主查閱？

答： 是。經理人須准許任何業主查閱經審計的收支表、資產負債表及會計師報告。

附表7第2(6)段

經理人並須在任何業主的的要求下，在收取合理的複印費後向其提供經審計的收支表、資產負債表及會計師報告的副本。

問226： 經理人就建築物的管理開立和維持銀行戶口時，須遵循什麼規定？

答： 經理人為該建築物開立和維持銀行戶口時，必須遵循兩項重要規定：

附表7第3段

- (a) 該戶口須為一個有利息的戶口；及
- (b) 經理人必須只將該戶口用於建築物管理方面。

如有法團，則經理人須開立和維持一個或多於一個獨立而有利息的戶口，以持有他就建築物的管理而從法團或代法團收到的款項，而每一個該等戶口均須指定為信託戶口或客戶戶口。

經理人並須在建築物的顯眼處，展示一份臚列已開立和維持的戶口的證明文件。

問227： 何謂信託戶口或客戶戶口？兩者有何分別？

答： 一般來說，信託戶口涉及信託契據，銀行在監管該等戶口時可能須遵守較嚴格的法律責任規定。客戶戶口則通常以類似“ABC物業管理公司—XYZ大廈業主立案法團”的名義開立，讓銀行知道該等管理公司是代第三者持有有關款項。

附表7第3(1A)段

經理人在採購供應品、貨品及服務方面的事宜

問228： 經理人以招標承投方式進行採購的法定限額為何？

答：

限額	招標	法團/ 業主會議
> 200,000元	✓	-
> 每年預算的20%	✓	✓

附表7第5(1)及(2)段

上表載列經理人在採購供應品、貨品及服務方面的法定限額。根據條例附表7第5(1)及5(2)段的規定，如採購價值超過或相當可能超過：

- (a) 200,000元，或
 - (b) 相等於每年預算的20%的款額，
- (兩者以其較小者為準)即須以招標承投方式進行。

如採購價值超過每年預算的20%，為此而提交的投標書是否獲接納，須取決於：

- (a) (如有法團)在法團業主大會上通過的業主決議；或
- (b) (如沒有法團)在業主會議上通過的業主決議。

所有經理人在採購所需的供應品、貨品及服務時，必須遵守上述法例規定。

問229： 在收到投標書後，誰負責決定所提交的投標書是否獲接納？

答：

如投標書的價值不超過每年預算的20%，在符合合約規定的情況下，經理人可決定投標書是否獲接納。

附表7第5(2)段

如投標書的價值超過每年預算的20%，為此而提交的投標書是否獲接納，須取決於：

- (a) (如有法團)在法團業主大會上通過的業主決議；或
- (b) (如沒有法團)在業主會議上通過的業主決議。

問230： 經理人是否有權拒絕部分投標書，以及僅選出某些投標書供業主選擇？

答：

如採購價值超過每年預算的20%，經理人無權拒絕部分投標書，所有投標書均須提交法團業主大會(如有法團)或業主會議(如沒有法團)。經理人可選出部分投標書建議業主考慮，但採納或拒絕哪些投標書，仍須由業主決定。

附表7第5(2)段

問231：假如經理人與當其時使用的供應商訂立採購合約，可否不進行招標程序？

答：如有關情況符合以下準則，經理人便無須遵守條例附表7第5(1)及(2)段所訂有關進行招標的規定： 附表7第5(3)段

- (a) 該供應商當其時正為業主提供供應品、貨品或服務；
- (b) 有關供應品、貨品或服務與該供應商當其時提供的供應品、貨品或服務屬同一種類；以及
- (c) 業主藉在法團業主大會上(如有法團)或業主會議上(如沒有法團)通過的決議，決定須按該決議指明的條款及條件向該供應商取得有關供應品、貨品或服務，而非以招標承投方式取得。

儘管如此，經理人宜進行招標，以取得最新的市場資訊。

問232：經理人是否必須遵守《供應品、貨品及服務採購工作守則》？

答：是。經理人應確保採購工作符合民政事務總署發出的《供應品、貨品及服務採購工作守則》的規定。該工作守則可於各區民政事務處索取，或到www.buildingmgmt.gov.hk網址瀏覽。 附表7第5(1)及(2)段

問233：經理人如不遵守條例附表7第5段及/ 或工作守則的規定，業主可以怎樣做？

答：條例附表7的條文是必須隱含地納入每份公契的強制性條款。經理人如不遵守條例附表7的條文，便屬違反公契的合約條款，業主可要求法庭就此事作出裁決。

法團終止經理人的委任

問234： 業主如何根據條例附表7第7段終止經理人的委任？

答： 根據條例附表7第7(1)段，法團可在其業主大會上，藉符合以下說明的決議，發出通知終止公契經理人的委任，而無需給予補償：

- (a) 由親自投票或委派代表投票的業主以過半數票通過；及
- (b) 獲總共擁有份數不少於50%的業主支持。

根據上述機制，只有擁有份數並負有支付有關份數的管理開支的法律責任的業主，才有權投票。

附表7第7(1)及(5A)段

問235： 條例附表7第7(1)段所訂的機制是否只適用於公契經理人？

答： 條例附表7第7(1)段所訂的機制適用於公契經理人，以及合約經理人(如果聘用該經理人的合約並無關於終止其委任的條款)。

附表7第7(5B)段

問236： 如果聘用經理人的合約載有關於終止其委任的條款(例如可給予三個月通知以終止委任)，業主應根據合約條款還是條例附表7第7(1)段的規定終止經理人的委任？

答： 如聘用經理人的合約載有關於終止其委任的條款，業主應根據合約條款終止經理人的委任；在這個情況下，條例附表7第7(1)段並不適用。

附表7第7(5C)段

問237： 經理人的委任結束後，須在何時將屬於業主但在他控制下的財產送交業主委員會或新獲委任的經理人？

答： 經理人必須：

- (a) 在其委任結束日期的14天內，將屬於業主但在他控制下或在他保管或管有下而與建築物的控制、管理及行政事宜有關的任何動產；及
- (b) 在其委任結束日期的兩個月內，將以下物品：
 - 經審計的收支表；
 - 經審計的資產負債表；及
 - 用作擬備收支表及資產負債表之用的任何帳簿、帳項紀錄、文據、文件及其他紀錄；

送交業主委員會或接任的經理人。

附表7第8段

業主之間的通訊

問238： 管委會或經理人可否決定，是否容許業主之間通過某些渠道就關乎建築物管理的事宜互相通訊？

答： 經理人須就業主之間就關乎建築物管理的事宜互相通訊的渠道，在法團業主大會上諮詢法團，並採取法團決定的方法。

附表7第9段

問239： 什麼是“互相通訊的渠道”？

答： 這是指業主之間的溝通方式，例如把單張/ 信件放入業主的信箱內；在建築物公用部分張貼通知/ 海報、舉行會議/ 聚會；進行家訪。

附表7第9段

問240： 經理人須否就每宗個案諮詢業主？法團可否就某些互相通訊的渠道作出整體批准？

答： 法團可自行決定，由經理人就每宗個案諮詢法團還是由法團作出整體批准。舉例說，法團可在其業主大會上通過決議，批准全年均可把單張放入業主的信箱內，或者批准只在數名候選人競選管委會的職位時才可這樣做。

附表7第9段



10. 條例附表8所提述的業主會議

問241： 條例附表8是否適用於所有大廈？

答： 條例附表8的條文，凡與公契一致者，須隱含地納入每一公契內。

第34F條

問242： 如條例附表8中有關業主會議的條文與大廈公契條款有抵觸，業主應按公契條款還是條例的條文行事？

答： 條例附表8的條文，只有與公契一致者，才須隱含地納入公契內；因此，如條例附表8的條文與公契條款有抵觸，業主應按公契條款行事。

第34F條

問243： 誰可根據條例附表8召開業主會議？

答： 業主會議可由：

附表8第8段

(a) 業主委員會召開；

(b) 經理人召開；或

(c) 總共擁有份數不少於5%的業主委任召開該會議的業主召開。

問244： 業主如何根據條例附表8第8(c)段委任召集人？

答： 條例附表8第8(c)段沒有硬性規定如何作出委任召集人的決定。業主可舉行業主會議或簽發授權書，藉以委任召集人。關鍵是召集人必須由總共擁有份數不少於5%的業主委任，以符合條例附表8第8(c)段的法律規定。

附表8第8段

問245： 根據條例附表8召開的業主會議，應由誰主持？

答： 業主會議如由業主委員會召開，須由業主委員會主席主持。

附表8第12段

至於根據條例附表8第8(b)或(c)段召開的業主會議，則須由召開會議的人(即經理人，或由總共擁有份數不少於5%的業主委任的業主)主持。

問246：關於條例附表8提述的會議，法定人數為何？

答：條例附表8訂明的法定人數如下：

會議類別	法定人數
業主會議	業主人數的10%
業主委員會會議	(a) 業主委員會委員人數的50%；或 (b) 3名此等委員 (兩者以人數較多者為準)

法定人數以業主人數計算，無須理會業主擁有的份數。

問247：業主如委任代表出席根據條例附表8召開的業主會議，是否須採用條例中訂明的法定表格？

答：是。委任代表的文書須符合條例附表1A表格1所列的格式，並須由業主簽署。如業主是法人團體，則表格上須蓋上其印章或圖章，並由獲該法人團體就此而授權的人簽署。

問248：業主如有意委任代表出席根據條例附表8召開的業主會議，應向誰送交委任代表的文件？

答：委任代表的文書須在會議舉行時間至少48小時前送交業主委員會主席。

如會議是根據條例附表8第8(b)或(c)段召開的，委任代表的文書應送交召開會議的人，即經理人或由總共擁有份數不少於5%的業主委任的業主。

第5B條、
附表8第4及
11段，以及
附表11

附表8第14(1)段

附表8第14(2)段



附錄 I

各區民政事務處的地區大廈管理聯絡小組電話

港 島

中西區	2119 5010	灣仔	2835 1999
東區	3427 3469	南區	2814 5763

九 龍

九龍城	2621 3406	觀塘	2171 7465
深水埗	2150 8175	黃大仙	2324 1871
油尖旺	2399 2155		

新 界

葵青	2494 4543	荃灣	3515 5654
元朗	2470 1125	北區	2675 1719
屯門	2451 3466	大埔	2654 1262
西貢	3740 5293	沙田	2158 5388
離島	2109 4635		

