

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

