

4. 法團會議及其程序

問102：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103：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104：

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。

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]

附表3第1(2)段

問105：

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106：

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107：

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，屆時主席可能要承擔個人責任及有關的訟費。

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108：

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109：

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？

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110：

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。

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[LDBM104/1999];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111：

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112：

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113：

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。管委會須遵從條例附表3第2(1)段的規定，在法團會議日期至少14天前，向每名有權利收到會議通知的人發出通知(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)。

附表3第2(1)段

問114：

如在法團舉行會議日期超過14天前，發現會議通知並無派予有權利收到通知的人。例如會議日期為9月18日，會議通知在9月1日送達，而9月3日發現會議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9月3日送達會議通知予先前並沒有獲派發通知的業主，並如期在9月18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會議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9月18日舉行。

附表3第2(1)段

問115：

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，如因會議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，發現會議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會議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1(2)段

問116：

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117：

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]

附表3第3(7)段

問118：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。

問119：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。

附表3第3(1)段

第5B條、
附表3第5(1)段及
附表11

問120：

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，管委會須在業主大會的日期後的28天內，將經核證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。

如法團業主大會關乎大型維修工程採購，管委會亦須於會議日期後的28日內，向每名業主及租客代表提供該會議的經核證會議紀錄副本。

問121：

業主如懷疑法團業主大會的程序有不符合規定之處，可以怎樣做？

答：

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

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]

附表3第6(3)及
6A段，以及
附表6C第6段