

5. 根據條例召開的各類會議的共通事宜

點算票數

問122：

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；
- (e) 擬議大型維修工程採購決議的親自投票門檻。

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。

問123：

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。

然而，獲業主委任的代表在法團會議上就擬議大型維修工程採購決議投票，**不會**被視作業主親自投票。根據條例附表6C第4段，通過擬議大型維修工程採購決議必須滿足親自投票門檻，由業主人數的5%或100名業主(以較少者為準)親自出席會議投票。如業主是法人團體業主，可藉發出授權通知，授權1名自然人代表其出席法團會議及投票。該獲授權自然人即被視為出席該會議及在該會議上親自投票的業主。

第5B條及附表11

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

附表6C第4段

問124： 法人團體業主如委任代表出席會議和就擬議大型維修工程採購決議投票，可否視作法人團體業主親自投票？

答： 不能。法人團體業主須藉授權通知，授權1名自然人代表其出席會議及投票，以視作法人團體業主親自投票。

附表3第4A及4B段

問125： 法人團體業主可藉發出授權通知，授權1名自然人，代表其在法團／業主會議行事。如法人團體業主已授權自然人，該業主不得委任代表，或如該業主已藉某份文書就會議委任代表，該份文書即視為撤銷。雖然如此，《條例》並沒有禁止法人團體業主在不發出授權通知下，藉委任代表的文書委任代表出席會議及投票。這是否正確？

答： 正確。在該法人團體沒有藉授權通知授權自然人的前提下，法人團體業主可藉委任代表的文書，委派代表出席法團／業主會議及投票。然而，該代表所投的票不會被計入親自投票門檻。

附表3第4(1A)、4A(1)及4B段，以及附表7第42(1)及43段

問126： 條例第 2B 條訂明，在判斷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。對於委任代表或獲授權自然人代為出席會議和投票的業主，又應如何處理？

答： 在判斷一項決議是否獲業主以過半數票通過時，獲業主委任的代表或獲法人團體業主授權的自然人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4A、4B段及5(2)段

問127： 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128： 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129： 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130： 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131： 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132：

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133：

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134：

“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135：

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136：

假如有多個方案，法團業主大會投票可能需時很長，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。

問137：

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。

附表3第3(3)段

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

問138： 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。

問139： 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。假如沒有人會在會上提出反對，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]

問140： 就擬議大型維修工程採購決議，業主如在填寫選票後交由第三者投入票箱，是否會視為親自投票？

答： 通過擬議大型維修工程採購決議必須滿足親自投票門檻，由業主人數的5%或100名業主（以較少者為準）親自出席會議投票。如有關決議以選票方式表決，而業主已親自出席會議和填寫選票，即使業主交由第三者投入票箱，亦會被視作業主已親自投票。為免出現不必要的爭議，我們建議業主應親自將選票投入票箱。

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141： 投票是不記名的，如何知道哪些票是業主親自出席的投票，哪些是委任代表的投票？

答： 在業主大會開始前，管委會須核實出席會議的業主（包括獲法人團體業主授權的獲授權自然人）和委任代表的身份，以及他們所持有不可分割份數的數目，以確定出席人數達到會議的法定人數及有足夠法定人數對決議進行投票。如在有關會議上就擬議大型維修工程採購決議進行投票，則同時須確定是否已達親自投票門檻（即業主人數的5%或100名業主，以較少者為準），並須在該會議的會議紀錄清楚紀錄親自投票的總票數及由代表投票的總票數。為方便統計親自投票的總票數及由代表投票的總票數，其中一個可行做法為管委會向親身出席會議的業主（包括獲授權自然人）和委任代表發出不同顏色的選票，並在選票上填上其持有不可分割份數的數目。

附表6C第4及5段，以及
附表7第49及50段

計算法定人數

問142： 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，召開的目是： (a)解散管委會 (b)第(a)項外的其他情況	(a)業主人數的20% (b)業主人數的10%
管委會會議	(a)管委會委員人數50%； 或 (b)3名管委會委員（兩者以人數較多者為準）

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

法定人數須按業主人數計算，不論業主擁有的份數為何。

問143：

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]

問144：

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 3 5 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
	3 5 名代表獲總共 100 名業主委任	100 名業主

附表 11

問145：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146：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147：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148：一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149： 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.buildingmgt.gov.hk)下載符合法定格式的委任代表文書。

問150： 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。

問151： 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。

問152： 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。

問153： 法團可否向業主提供預印的委託書？

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。

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

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

附表1A

附表1A

附表1A

問154： 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。

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。業主應就可疑個案向管委會或物業管理公司（如有）匯報，以作跟進及轉介予執法部門。

問155： 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。

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

問156： 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。

問157： 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158： 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。

附表1A

附表1A

附表1A

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

問159： 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。

問160： 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。

問161： 如法人團體業主已委任代表，可否再授權自然人於法團會議代表其行事？

答： 即使法人團體業主已委任代表，仍可藉授權通知授權自然人於法團會議代表其行事。不過，在該情況下，委任代表的文書會被視為已撤銷。

如法人團體業主已授權自然人於法團會議代表其行事，則不得再就該會議委任代表。

問162： 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163： 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

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

附表 3
第 4 (1A)段

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

問164：

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165：

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166：

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167：

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168：

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.buildingmgt.gov.hk下載。

問169：

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。

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.buildingmgt.gov.hk下載。

第3(10)、3A(3H)、4(12)及40C(11)條，以及附表3第4段

第3(10)、3A(3H)、4(12)及40C(11)條，以及附表3第4段

問170： 在會議地點展示已委任代表或授權自然人的業主的列表，須包括什麼資料？是否必須展示業主及其委任代表或獲授權自然人的姓名？

答： 在會議地點展示的列表，只須註明哪個單位已委任代表或授權自然人，無須顯示業主及其委任代表／獲授權自然人的姓名。

有關展示業主單位的文件範本，(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.buildingmgt.gov.hk 下載。

問171： 就業主委任代表或授權自然人，如果管委會秘書沒有發出收據以及在會議地點展示列表，會否令委任代表的文書或授權通知無效？

答： 不會。管委會秘書沒有履行職責，不會令委任代表的文書或授權通知無效。

附表3第4(5)及4A段

問172： 就業主委任代表或授權自然人，如果管委會秘書沒有發出收據以及在會議地點展示列表，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)及4A段

問173： 就業主委任代表或授權自然人，如果管委會秘書的職位出缺，應由何人履行發出收據以及在會議地點展示列表的職責？可否由主席代為履行這些職責？

答： 有關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)及5A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174： 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4A、40C(12)及
40C(13)條

問175： 業主可否查閱其他業主委任代表的文書或授權自然人通知？

答： 業主委任代表的文書及授權自然人的通知載有其個人資料。負責處理業主根據條例提交文書或通知的人（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或通知。因此，除非有關業主已知悉，其委任代表的文書或授權自然人通知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或授權自然人通知的“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或授權自然人通知。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176： 業主如懷疑有偽造的委任代表文書或授權自然人通知，應採取什麼行動？

答： 業主如懷疑有偽造的委任代表文書或授權自然人通知，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或授權自然人通知，以及在會議上通過的決議是否有效，作出裁決。就可疑個案，業主可轉介執法部門跟進。

問177： 如提交虛假的委任代表文書或授權自然人通知，會有什麼後果？

答： 提交虛假的委任代表的文書或授權自然人通知屬刑事罪行。

第36條

延會

問178： 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179： 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180： 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181： 舉行延會，業主是否須重新委任代表或授權自然人？

答： 不需要。在原來會議有效的委任代表的文書或授權自然人通知，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或授權自然人通知上表明，就延會而言，該文書或通知無效；
(b) 該文書或通知已予撤銷；或
(c) 該文書或通知被新的文書或通知取代。

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

問182：

業主如沒有就原來會議委任代表或授權自然人，可否就延會委任代表或授權自然人？

答：

可以。不論業主先前曾否就原來會議委任代表或授權自然人，也可就延會委任代表或授權自然人。

問183：

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或授權自然人通知？

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及授權自然人通知。

問184：

如會議延期舉行，委任代表的文書及授權自然人通知須保留多久？

答：

自延會結束後起計，委任代表的文書須保留至少12個月。授權自然人通知須保留至少3年。

第3、3A、4
及40C條

第4A、36A(2)及
36A(3)及
40C(12)條