第四章 委任管理委員會委員

在根據條例第3、3A或4條召開的業主會議上，業主在委出管委會後，應按照會議通知所載列的議程，投票表決下列決議：

- 議決管委會的委員人數
- 議決委任管委會委員
- 議決是否設立管委會副主席的職位
- 議決委任管委會主席、副主席(如通過決議設立此職位)、秘書和司庫

管委會的委員人數

在業主會議上，業主須藉以過半數票通過的決議，決定管委會的委員人數。 **條例附表2第2(1)(a)段**

管委會的委員人數必須符合下列的規定： **條例附表2第1(1)段**

建築物的單位數目	委員人數
不多於50個	不少於3人
多於50個但不多於100個	不少於7人
多於100個	不少於9人

在決定管委會委員的最低人數時，“單位”並不包括車房、停車場或汽車間。 **條例附表2第1A段**

如果業主日後想更改管委會的委員人數，可以藉在法團業主大會上通過的決議更改。 **條例附表2第1(3)段**

在根據條例第3、3A或4條召開的業主會議上，業主須藉過半數票的決議決定管委會的委員人數。如果業主其後想更改委員人數，也須在法團業主大會上，藉過半數票的決議通過更改。

決議怎樣才算獲得過半數票？棄權票應計算在內嗎？

在斷定一個決議是否獲業主以過半數票通過時，無須理會：

條例第2B條

✗ 沒有出席會議的業主；

✗ 出席會議但沒有投票的業主；

✗ 空白或無效的票；

✗ 棄權票。

要注意的是，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。

委任管委會委員

業主在決定管委會的委員人數後，便須藉決議從業主當中委任管委會委員。

條例附表2第2(1)(b)段

業主在委任管委會委員時，應按照“得票最多者當選”投票制進行。在這投票制下：

條例附表2第2(3)段

- 如果候選人的數目不多於管委會委員的數目，則這些候選人將自動當選。在這情況下，將無須進行投票。
- 如果候選人的數目多於管委會委員的數目，便需要進行投票，而得票最多的候選人將依次獲委任為管委會委員。舉例來說，如果管委會委員數目是9，那得票最多的9位候選人將獲委任為管委會委員。

- 在投票前，主持會議的人應提醒業主，業主投票選取的候選人數目，不得多於管委會委員的數目。換言之，如果管委會委員的數目是9，業主在投票時，就不可以選取多於9位候選人。

- 如果在點票結束後，出現同票的情況，主持會議的人就須以抽籤方式決定結果。中籤的候選人將獲委任為管委會委員。

大廈的佔用人可以在主管當局(即民政事務局局長)認可下，成立一個認可組織。有關組織可以過半數票通過的決議，委任一名佔用人為租客代表。獲委任的租客代表，即當作獲委任為管委會委員。

條例第15條及附表2第2(2)段

小測驗

你明白“得票最多者當選”投票制是怎樣進行嗎？

Q：假設管委會委員的數目是3，有4位候選人競逐成為委員。他們所得到的票數如下。那麼，那位候選人可以成為管委會委員呢？

候選人A　130票　　候選人B　200票
候選人C　90票　　候選人D　160票

A：因為候選人A、B和D得票最多，因此他們3人會成為管委會委員。

Q：假設4位候選人所得到的票數如下，那位候選人可以成為管委會委員呢？

候選人A　130票　　候選人B　200票
候選人C　130票　　候選人D　160票

A：候選人B和D得票較多，因此將獲委任為管委會委員。但由於候選人A和C同票，因此須以抽籤方式決定他們哪位可以成為管委會委員。中籤的候選人就會被委任為管委會委員。

擔任管委會委員的資格

除租客代表外，所有管委會委員必須為有關大廈的業主。

租客代表除外，下列人士無資格獲委任為管委會委員： **條例附表2第4(1)段**

- 未獲解除破產的破產人；
- 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；
- 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。

每一名管委會委員(租客代表除外)都須在獲委任後的21天內，以指定格式的陳述書[L.R.175](**附錄3**)作出書面陳述，說明他並非上一段所描述的人，並向管委會秘書送交簽妥的陳述書。 **條例附表2第4(3)段**

- 管委會委員如果沒有遵守有關規定，即停任管委會委員。 **條例附表2第4(4)段**
- 管委會委員可以到土地註冊處的辦事處或各區的民政事務處索取陳述書的表格，或於下列網址下載表格：

  www.landreg.gov.hk
  www.buildingmgt.gov.hk
- 管委會委員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。該委員可在香港境內或境外作出申報。

- 由於管委會向土地註冊處申請註冊成為法團時，須一併遞交每一名管委會委員的陳述書，因此，管委會秘書在收到委員送交的陳述書後，須在委出管委會後的28天內，把有關陳述書送交土地註冊處。

條例第7(3)條

條例附表2第4(6)(a)段

如果業主是法人團體，可以獲委任為管委會委員嗎？

可以。如果法人團體獲委任為管委會委員，則該法人團體可以委任任何人作為它的代表（“獲授權代表”）。

和其他管委會委員一樣，該獲授權代表也須作出書面陳述，並向管委會秘書送交簽妥的陳述書。如果該獲授權代表並沒有遵守有關規定，即停任管委會委員，而該法人團體可以委任另一獲授權代表來取代他。

條例附表2第11段

委任管委會主席、副主席(如設立的話)、秘書和司庫

業主在委任管委會委員後，便須在同一會議上藉決議委任管委會主席、秘書和司庫。這三個職位是必須委任的。

條例附表2第2(1)(c)及(d)段

業主可藉決議委任管委會副主席。業主可決定是否設立副主席的職位。

管委會主席和副主席(如設立的話)必須是管委會委員。而管委會秘書和司庫則可以由非管委會委員和非業主出任。

業主在委任管委會主席、副主席(如設立的話)、秘書和司庫時，應按照“得票最多者當選”投票制進行，即是說：

條例附表2第2(4)段

- 如果只有一名候選人競逐這些職位，則該名候選人將自動當選。在這情況下，將無須進行投票。

- 如果有多於一名候選人，便需要進行投票，而得票最多的候選人將獲得委任。

- 如果出現同票的情況，主持會議的人就須以抽籤方式決定結果。中籤的候選人將獲得委任。

如果管委會秘書或司庫並非管委會委員，則他們不會因為出任秘書或司庫而成為管委會委員。

條例附表2第2(5)段

管委會委員的任期

管委會須在法團註冊成立日起計的15個月內召開法團的第一次業主周年大會。其後，管委會應在每次業主周年大會後的12至15個月內，召開一次業主周年大會。

條例附表3第1(1)段

第一屆管委會的全體委員(租客代表除外)、秘書和司庫均須在法團的第二次業主周年大會上卸任，並由法團在同一周年大會上委任新一屆的管委會委員、主席、副主席(如設立的話)、秘書和司庫。

條例附表2第5(1)及(2)段

其後，在每隔一次的業主周年大會(即法團的第四次、第六次、第八次(如此類推)業主周年大會)上，管委會的全體委員(租客代表除外)、秘書和司庫均須卸任，並由法團在同一周年大會上委任新一屆的管委會委員、主席、副主席(如設立的話)、秘書和司庫。

卸任管委會委員的人須在退職後的14天內，將在其保管下而與建築物的控制、管理及行政事宜有關的下列物品移交管委會秘書：

條例附表2第5A段

- 任何帳簿、帳項紀錄、文據、文件及其他紀錄；**及**
- 屬於法團的任何動產。

如果管委會秘書的職位出缺，則卸任管委會委員的人須把有關物品移交管委會主席。

在其後的業主周年大會上委任管委會委員

上述有關委任第一屆管委會委員、主席、副主席(如設立的話)、秘書和司庫的規定，同樣適用於在其後每隔一年的業主周年大會上作出有關委任。換言之，在每隔一年的業主周年大會上，業主也須按照“得票最多者當選”投票制作出有關委任。

條例附表2第5段

要注意的是，“得票最多者當選”投票制只適用於下列兩種情況：

(a) 在為了委出管委會和成立法團而召開的業主會議上，委任管委會委員、主席、副主席(如設立的話)、秘書和司庫；**及**

(b) 在法團業主大會上，委任管委會委員、主席、副主席(如設立的話)、秘書和司庫。

其他在法團業主大會上的決議(更改法團名稱除外)，業主均須藉過半數票通過決議。

條例附表3第3(3)段

此外，上述有關擔任管委會委員的資格，也同樣適用於新一屆的管委會委員。

在其後每隔一次的業主周年大會上委任的管委會委員，除了租客代表外，均須在獲委任後的21天內，以指定格式的陳述書[L.R.175](**附錄3**)作出書面陳述，並向管委會秘書送交簽妥的陳述書。

條例附表2第4(3)段

- 如果管委會委員未有遵守有關規定，即停任管委會委員。

條例附表2第4(4)段

- 管委會秘書須在收到有關陳述書後的28天內，把陳述書送交土地註冊處。

條例附表2第4(6)(b)段

此外，由於土地註冊處備存的法團登記冊內載有管委會主席、副主席(如設立的話)、秘書、司庫和任何其他管委會委員的姓名和地址，因此，在委任新一屆的管委會委員後，管委會秘書須在28天內，以指定表格[L.R.124](**附錄4**)通知土地註冊處有關變動。

條例第12(3)條