

## 第七章 填補管理委員會的職位空缺

一般而言，管委會委員的任期約為兩年。

在法團的第二次業主周年大會，及其後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。

條例附表2第5段

### 停任管委會委員

如果管委會委員出現以下情況，不論他的任期如何，均須即時停任管委會委員：

條例附表2第4(2)段

- (a) 宣布破產；
- (b) 在沒有向債權人全數償還債務的情況下，與其債權人達成《破產條例》（第6章）所指的自願安排；
- (c) 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）；



要注意的是，如果出現上述(a)、(b)或(c)的情況：

- 有關的管委會委員須在發生上述情況的21天內，以指定格式的陳述書[L.R.176]（附錄5）作出書面陳述，說明變動的詳情，並向管委會秘書送交陳述書。
- 管委會秘書須在收到簽妥的陳述書後的28天內，把有關陳述書送交土地註冊處。

以上作出陳述書的規定並不適用於租客代表，而租客代表也不會因為出現上述(a)、(b)或(c)的情況而停任管委會委員。

條例附表2  
第4(5)、  
4(6)(b)及  
(7)段

- (d) 在獲委任為管委會委員（租客代表除外）後的21天內，沒有向管委會秘書送交簽妥的陳述書[L.R.175]（附錄3）；
- (e) 因精神或身體上的疾病而喪失行為能力；
- (f) 未得管委會同意而3次或多於3次連續沒有出席管委會會議；
- (g) 辭職而以書面通知管委會秘書；
- (h) 以業主身分獲委任為管委會委員而不再是業主；
- (i) 以租客代表身分而當作獲委任為管委會委員，而不再是單位的佔用人；或
- (j) 由法團決議罷免。

條例附表2  
第4(4)段

條例附表2  
第4(2)段

如果辭職的是管委會秘書，或秘書的職位出缺，則辭職的委員應以書面通知管委會主席。

#### 法團怎樣可以撤換管委會委員？

- 法團可以在法團業主大會上，藉過半數票的決議撤換管委會的任何委員（身為租客代表的委員除外）。
- 要注意的是，法團在通過有關決議的會議上，應同時委任新委員，使管委會的委員人數達到條例附表2第1段規定的最少人數：

| 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 |

- 如果撤換管委會委員的人數過多，而沒有同時委任新委員，以致管委會餘下委員的人數少於附表2第1段所規定的人數，則有關撤換委員的決議不得生效。

條例第 14(2)  
及 (3) 條

停任管委會委員的人須在其停任後的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：

- 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，則停任管委會委員的人須把有關物品移交管委會主席。

條例附表 2  
第 5A 段

## 填補管委會的空缺

不論因何原因停任管委會委員，有關停任都會使管委會出現空缺。這些非因任期屆滿而出現的管委會職位空缺（因租客代表停任管委會委員而造成的空缺除外），可由法團和管委會進行填補。

條例附表2  
第6(1)段

### 由法團進行填補

- 如果管委會委員的職位出缺，法團可藉法團決議，委任一名業主填補有關空缺。
- 如果管委會主席、副主席（如設立的話）、秘書或司庫的職位出現空缺，法團可藉法團決議：
  - ◆ 從管委會委員當中委任一人填補主席或副主席（如設立的話）的空缺；
  - ◆ 委任一人填補秘書或司庫的空缺。
- 填補管委會委員空缺的必須是業主，而填補管委會主席和副主席（如設立的話）空缺的必須是管委會委員。
- 管委會秘書和司庫可以由非管委會委員和非業主出任。如果填補空缺的管委會秘書或司庫並非管委會委員，他們不會因為出任管委會秘書或司庫而成為管委會委員。

條例附表2  
第6(3)(a)段

條例附表2  
第6(4)(a)及  
6(5)(a)段

條例附表 2  
第 6(6) 段

- 填補空缺的人的任期會跟其他在任的管委會委員一樣，即直至下一次管委會全體委員卸任的法團業主周年大會。
- 業主在法團業主大會上委任管委會委員、主席、副主席、秘書或司庫，以填補空缺時，應按照“得票最多者當選”投票制進行。即是說：
  - ◆ 如果候選人的數目不多於空缺的數目，則有關候選人將自動當選。在這情況下，將無須進行投票。
  - ◆ 如果候選人的數目多於空缺的數目，便須進行投票，而得票最多的候選人將獲得委任。
  - ◆ 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，不得多於空缺的數目。
  - ◆ 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。中籤的候選人將獲得委任。

條例附表2  
第6(3)(a)、  
6(4)(a)及  
6(5)(a)段

條例附表2  
第6(7)及  
6(8)段

## 由管委會進行填補

- 如果沒有召開法團業主大會，或在業主大會上沒有委任任何人填補空缺，則可由管委會進行填補。
- 管委會可以藉在管委會會議上，以過半數票通過的決議，填補管委會委員、主席、副主席（如設立的話）、秘書和司庫的空缺。
- 填補管委會委員空缺的必須是業主，而填補管委會主席和副主席（如設立的話）空缺的必須是管委會委員。
- 管委會秘書和司庫可以由非管委會委員和非業主出任。如果填補空缺的管委會秘書或司庫並非管委會委員，他們不會因為出任管委會秘書或司庫而成為管委會委員。
- 要注意的是，由管委會進行填補的話，填補空缺的人的任期只會直至下一次法團業主大會。

條例附表2  
第6(3)(b)、  
6(4)(b)及  
6(5)(b)段

條例附表2  
第6(6)段

條例附表2  
第6(3)(b)、  
6(4)(b)及  
6(5)(b)段

### 由法團業主大會和管委會進行填補有什麼不同？

|     | 由法團業主大會進行填補           | 由管委會進行填補    |
|-----|-----------------------|-------------|
| 任期  | 直至下一次管委會委員卸任的法團業主周年大會 | 直至下一次法團業主大會 |
| 投票制 | “得票最多者當選”投票制          | 以過半數票通過決議   |

如果因為租客代表停任管委會委員而出現空缺，該怎麼辦？  
可以由法團業主大會或管委會進行填補嗎？

由法團業主大會或管委會進行填補的方法並不適用於租客代表。如果租客代表因任何理由停任管委會委員，有關空缺可以由條例第15(2)條所指的認可組織，藉過半數票通過的決議，委任一名新的租客代表填補。

條例附表2  
第6(1A)段

## 在特別情況下填補空缺

如果管委會委員的空缺數目，多於業主在業主大會上決定的管委會委員人數的50%，管委會便沒有足夠的法定人數進行管委會會議，也不能夠作出任何決議。

在這情況下，管委會主席或餘下的委員可以採取下列方法填補空缺：

- 主席可為填補管委會的空缺而召開法團業主大會；或
- 如果管委會主席的職位出缺，管委會餘下的委員可從他們當中委任一人為填補空缺而召開法團業主大會。

條例附表2  
第6A(1)段



在如此召開的法團業主大會上，業主可藉決議委任管委會委員、主席、副主席（如設立的話）、秘書或司庫填補空缺。業主在作出有關委任時，應按照“得票最多者當選”投票制進行。

條例附表2  
第6A(2)(a)段

**要注意的是**，如此召開的法團業主大會只可以為了一個目的，就是填補管委會的空缺。在這個業主大會上，除了藉決議作出委任以填補空缺外，業主不能通過任何其他決議。

條例附表2  
第6A(1)段

在如此召開的法團業主大會：

- 如果管委會秘書的職位出缺，則管委會主席須負責執行秘書的職責，例如發出會議通知、接收委任代表的文書等。
- 如果管委會主席的職位出缺，由餘下的管委會委員委任召開會議的人須負責執行主席的職責，例如主持會議、決定委任代表的文書是否有效等。
- 如果管委會主席和秘書的職位都出缺，則由餘下的管委會委員委任召開會議的人須負責執行主席和秘書的職責。

條例附表2  
第6A(2)(b)段



如果管委會委員的空缺數目，多於業主在業主大會上決定的管委會委員人數的50%，可以由管委會或法團業主大會按照條例附表2第6段進行填補（一如在普通情況下進行填補）嗎？

如果管委會委員的空缺多於管委會委員人數的50%：

- 管委會不能夠進行填補。管委會會議的法定人數是管委會委員人數的50%或3名委員（兩者以較多者為準）。因此，如果管委會委員的空缺多於委員人數的50%，管委會根本沒有足夠的法定人數進行管委會會議，也不能夠作出任何決議。
- 如果管委會主席仍然在任，不少於5%的業主可以根據條例附表3第1(2)段要求主席召開法團業主大會，以填補管委會的空缺。

可是，要以這個方法填補空缺，首要條件是：

- ◆ 管委會主席仍然在任；及
- ◆ 有不少於5%的業主要求召開業主大會填補空缺。

如果缺乏任何一個條件，就不能以這個方法進行填補。在這情況下，可以選擇根據條例附表2第6A段，以上述的特別方法進行填補。

## 填補空缺後的跟進工作

不論是由法團業主大會或管委會，或是在特別情況下進行填補，獲委任的管委會委員都必須以指定格式的陳述書[L.R.175]（附錄3）作出書面陳述，說明他並非下列各項所描述的人：

條例附表2  
第4(3)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；及
- 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。

填補空缺的管委會委員須在獲委任後的21天內作出書面陳述，並向管委會秘書送交簽妥的陳述書。

- 如果管委會委員未有遵守有關規定，即停任管委會委員。
- 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。

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，在作出填補後，管委會須在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。

條例附表2  
第4(4)段

條例附表2  
第4(6)(b)段

條例第12(3)條