

二零零二年九月二十六日會議
討論文件

立法會民政事務委員會
《建築物管理條例》(第 344 章)檢討工作小組委員會

目的

政府擬改善《建築物管理條例》(條例)所訂有關成立業主立案法團(法團)的程序。本文件旨在闡述各項改善建議,當中包括:

- a) 加入附表,訂明業主會議的適當程序,並訂定某些常用表格;及
- b) 修訂條例附表 2 第 2(1)段,以就委任管理委員會委員及擔任職位者所需的決議訂立明確的規定。

訂明業主會議的適當程序,及訂定某些常用表格

2. 我們建議制訂一系列的規定,訂明為委任首屆或其後的管理委員會而舉行的業主會議的程序,從而解決現時舉行該些業主會議時所發現的問題,並減少業主之間因對程序有不同理解而引致的糾紛。現建議加入下列各項規定,以補充現時附表 3 的不足:

- a) 為委任管理委員會而召開業主會議的召集人的權責;
- b) 管理委員會委員及擔任職位者的提名程序;
- c) 業主會議的某些常規程序;
- d) 根據第 3, 3A 或 4 條召開的業主會議的開支範圍;及
- e) 退職和委任管理委員會委員的次序。

3. 此外,我們亦建議於條例的有關條文中訂定某些在業主會議中常用的表格,例如委託書、會議通知、提名表格及會議常規等,以期訂定簡單易明的程序,使業主會議得以順利及井然有序地進行,並藉此減少現時因對條例所訂程序有不同理解而引致的糾紛。建議的新程序及表格樣本分別載於附件 I 及附件 II。

就委任管理委員會委員及擔任職位者所需的決議訂立明確的規定

4. 根據附表 2 第 2(1)段,業主須於一個依照正確程序召開的會議上委任一名主席、一名副主席(如有的話)、一名秘書、一名司庫,以及管理委員會委員,而在該會議上,業主亦可委任其他擔任職位者。不過,該段條文並無詳細說明如何委任個別委員和擔任職

位者。有些業主認為，上述人士的委任方式應與委任管理委員會一樣，即由合計擁有業權份數不少於 30%的業主決議委任；有些則認為上述人士可由業主以多數票形式委任。因此，現時業主所採取的委任方式並不一致。

5. 我們認為，只要管理委員會是在根據條例第 3(2)條召開的業主會議上，由合計擁有份數不少於 30%的業主決議委任，則在同一會議上，並無需要由擁有相同份數的業主委任管理委員會個別委員和擔任職位者。如准許業主以多數票委任管理委員會委員和擔任職位者，可利便管理委員會的組成及法團的成立。因此，我們擬在附表 2 第 2(1)段訂明，管理委員會委員和擔任職位者可由業主親自或委派代表投票，並於業主會議以多數票通過的決議委任。

未來路向

6. 在聽取議員的意見後，我們會就上述建議諮詢大廈業主、有關的專業團體及業界組織。

7. 我們根據小組委員會過往的討論，建議擬定一條綜合法案，以修訂條例。法案將包括下列立法建議：

- (a) 清楚訂明立法原意 - 法團管理委員會委員不會純粹因身為委員，便要為法團整體的決定負上個人法律責任；
- (b) 如上文所述，改善成立法團的程序，藉此減少因程序問題而引致的糾紛，以利便法團的成立；
- (c) 讓法團可向政府設立的樓宇安全貸款計劃貸款，以遵循各項法定安全指令；及
- (d) 修訂就法團終止物業經理的委任的規定，使其更為合理。

我們會先就法案徵詢有關團體的意見，繼而將法案提交行政會議和立法會。

民政事務局
二零零二年九月

業主會議的會議程序
(第 8(5) 條及附表 3 的補充條款)

1. 根據第 3、3A 或 4 條就委任管理委員會召開的業主會議

- (1) 第 3(1)(a)、3(1)(b)、3A 或 4 條所述的業主會議召集人，或根據第 3(1)(c) 條所述的業主會議召集人所指派的一名業主，須 -
- (a) 擬備會議議程；
 - (b) 根據第 5 條安排送達、展示和刊登會議通知；
 - (c) 如管理委員會委員及有關職位的候選人提名書由最少 2 名業主簽署，並於會議舉行前不少於 24 小時遞交，則接受該等候選人的提名；
 - (d) 如沒有人獲提名出任管理委員會委員或擔任職位者，或獲提名的候選人數不足以按附表 2 規定成立管理委員會，則准許在會議上作出提名；
 - (e) 主持整個會議；及
 - (f) 在下列情況下宣布取消會議 -
 - (i) 在會議開始後兩小時內仍未委任管理委員會；或
 - (ii) 會議秩序無法維持；或
 - (iii) 會議因惡劣天氣而無法繼續。
- (2) 在根據第 3、3A 或 4 條召開的會議開始時，由業主親自出席或委派代表出席投票而以多數票通過下列事項 -
- (a) 會議常規；
 - (b) 管理委員會的委員人數，惟須符合附表 2 第 1 段的規定；及
 - (c) 秘書和司庫的任期。
- (3) 根據第 3、3A 或 4 條召開會議所需的開支，包括根據第 5 條送達會議通知、安排會議場地和印製文件，可由法團根據第 20(1) 條設立的常用基金支付。

2. 根據附表 3 第 1(1)(b) 條召開的業主周年大會

- (1) 現任管理委員會主席須遵守附表 3 所有規定。此外，主席須 -

- (a) 如新管理委員會委員及有關職位的候選人提名書由最少 2 名業主簽署，並於會議舉行前不少於 24 小時遞交，則接受該等候選人的提名；
 - (b) 如沒有人獲提名出任管理委員會委員和擔任職位者，或獲提名的候選人數不足以按附表 2 的規定成立管理委員會，則准許在會議上作出提名；
 - (c) 主持整個會議；
 - (d) 在下列情況下將會議延期 14 天 -
 - (i) 會議秩序無法維持；或
 - (ii) 會議因惡劣天氣而無法繼續。
- (2) 在根據附表 3 第 1(1)(b)段召開的業主周年大會上委任的管理委員會委員，必須擔任有關職位，直至新管理委員會在法團的下一次業主周年大會中委出並接任時為止；惟須符合第 14 條及附表 2 第 4 段的規定。

**根據《建築物管理條例》第 5 條
送達每名業主及在大廈當眼位置展示的會議通知範本**

致： _____ (大廈名稱) 業主
_____ (業主姓名)

召開 _____ (大廈名稱) 業主大會通知

茲根據《建築物管理條例》第 *3/3A/4/40C 條，發出上述大廈召開業主大會的通知，詳情如下：

日期：

時間：

地點：

這次業主大會的目的，是根據《建築物管理條例》的規定成立業主立案法團，並委任管理委員會，分別委出主席、[†]副主席(如有的話)、秘書、司庫各一名及其他委員。大會亦將討論與上述事宜的相關事項，並處理和議決下列議程所載的事項。

會議議程如下：

- (1) 成立業主立案法團及委任管理委員會
- (2) 通過管理委員會組成人數的決議案(請參閱須知第(1)項)
- (3) 委任管理委員會委員
- (4) 委任管理委員會主席一名
- (5) 委任管理委員會[†]副主席(如有的話)一名
- (6) 委任管理委員會秘書一名
- (7) 委任管理委員會司庫一名
- (8) 通過業主立案法團註冊地址的決議案

(9) 通過決議案，要求管理委員會根據《建築物管理條例》第 7 條的規定，向土地註冊處處長申請把各業主註冊成為業主立案法團

(10) 其他事項

敬請各位業主出席上述會議。未能親自出席投票者，請以書面委託代表出席和投票。

委託書可在 _____
(詳細地點)索取。經業主簽妥的委託書，必須在業主代表擬出席投票的業主大會舉行前不少於 24 小時，送交 *會議召集人/會議召集人的代表。 *會議召集人/會議召集人的代表的姓名和地址是 _____

_____。

會議召集人姓名：

會議召集人簽署：

日期：

* 請刪去不適用者

召集人須知

- (1) 有關管理委員會的委員人數，業主或召集人須參閱公契和《建築物管理條例》附表 2 第 1 段。
- (2) 會議召集人須確保會議通知所載的大廈名稱及地址正確無誤，有關資料可憑差餉物業估價署出版的《樓宇名稱》、該大廈的公契或土地註冊處的記錄核實。
- (3) 本通知必須在會議日期最少 14 天前(送達通知當日及舉行會議當日不計算在內)送達每名業主，以及《建築物管理條例》第 3(1)(a)或(b)條所提述的人。

- (4) 本通知必須在大廈的當眼位置展示，並在會議日期前一段合理期間之內，刊登於民政事務局局長指明的其中一份報章。
- (5) 本通知可循以下方式實行送達 –
 - (i) 面交業主以及《建築物管理條例》第 3(1)(a)或(b)條所提述的人；或
 - (ii) 郵寄給業主以及《建築物管理條例》第 3(1)(a)或(b)條所提述的人；而就這兩項條文所提述的人而言，通知應寄給他們最後為人所知的地址；或
 - (iii) 如給業主，留在業主的單位內或放入他的信箱內。
- (6) 如業主大會是根據《建築物管理條例》第 3 條召開的，則召集人必須為 –
 - (i) 按照公契(如有的話)管理建築物的人；或
 - (ii) 公契(如有的話)授權召開該會議的任何其他人；或
 - (iii) 合計擁有不少於 5%份數的業主。
- (7) 如業主大會是根據《建築物管理條例》第 3A 條召開的，則召集人必須為民政事務局局長在按該條例第 3A(1)條所發出的命令中指定的業主。
- (8) 如業主大會是根據《建築物管理條例》第 4 條召開的，則召集人必須為土地審裁處在按該條例第 4(1)條所發出的命令中指定的業主。
- (9) 如業主大會是根據《建築物管理條例》第 40C 條召開的，則召集人必須為土地審裁處在按該條例第 40C(1)條所發出的命令中指定的業主。
- (10) 如大廈公契指明有[†]副主席一職(不論其職銜為何)，則須委任一人為副主席。
- (11) 根據《建築物管理條例》第 3、3A、4 或 40C 條召開業主大會的召集人使用本通知範本時，應參閱《建築物管理條例》及其大廈公契的有關條文，並酌情修改範本的內容。

**根據《建築物管理條例》第5(3)(b)條
在民政事務局局長指明的其中一份報章刊登的通知範本**

根據《建築物管理條例》(香港法例第344章)

召開業主大會通知

_____ (大廈地址及名稱)

茲根據《建築物管理條例》第* 3/3A/4/40C條，發出上述大廈召開業主大會的通知，詳情如下：

日期：

時間：

地點：

這次業主大會的目的，是根據《建築物管理條例》的規定成立業主立案法團，並委任管理委員會，分別委出主席、⁺副主席(如有的話)秘書、司庫各一名及其他委員。大會亦將討論上述與事宜的相關事項，並處理和議決下列議程所載的事項。

會議議程如下：

- (1) 成立業主立案法團和委任管理委員會
- (2) 通過管理委員會組成人數的決議案
- (3) 委任管理委員會委員
- (4) 委任管理委員會主席一名
- (5) 委任管理委員會⁺副主席(如有的話)一名
- (6) 委任管理委員會秘書一名
- (7) 委任管理委員會司庫一名
- (8) 通過業主立案法團註冊地址的決議案
- (9) 通過決議案，要求管理委員會根據《建築物管理條例》第7條的規定，向土地註冊處處長申請把各業主註冊成為業主立案法團
- (10) 其他事項

敬請各位業主出席上述會議。未能親自出席投票者，請以書面委託代表出席和投票。

委託書可在 _____
(詳細地點)索取。經業主簽妥的委託書，必須在業主代表擬出席投票的業主大會舉行前不少於 24 小時，送交 *會議召集人/會議召集人的代表。 *會議召集人/會議召集人的代表的姓名和地址是 _____
_____。

會議召集人姓名：

會議召集人簽署：

日期：

* 請刪去不適用者

召集人須知

- (1) 會議召集人須確保會議通知所載的大廈名稱及地址正確無誤，有關資料可憑差餉物業估價署出版的《樓宇名稱》、該大廈的公契或土地註冊處的記錄核實。
- (2) 本通知必須在會議日期前一段合理期間之內，刊登於民政事務局局長指明的其中一份報章。
- (3) 如業主大會是根據《建築物管理條例》第 3 條召開的，則召集人必須為 —
 - (i) 按照公契(如有的話)管理建築物的人；或
 - (ii) 公契(如有的話)授權召開該會議的任何其他人；或
 - (iii) 合計擁有不少於 5%份數的業主。

- (4) 如業主大會是根據《建築物管理條例》第 3A 條召開的，則召集人必須為民政事務局局長在按該條例第 3A(1) 條所發出的命令中指定的業主。
- (5) 如業主大會是根據《建築物管理條例》第 4 條召開的，則召集人必須為土地審裁處在按該條例第 4(1) 條所發出的命令中指定的業主。
- (6) 如業主大會是根據《建築物管理條例》第 40C 條召開的，則召集人必須為土地審裁處在按該條例第 40C(1) 條所發出的命令中指定的業主。
- (7) 如大廈公契指明有⁺副主席一職(不論其職銜為何)，則須委任一人為副主席。
- (8) 根據《建築物管理條例》第 3、3A、4 或 40C 條召開業主大會的召集人使用本通知範本時，應參閱《建築物管理條例》及其大廈公契的有關條文，並酌情修改範本的內容。
- (9) 在報章刊登的通知，必須與送交業主和在大廈內張貼的通知相同。

委託書範本

致：_____ (大廈名稱) 業主大會 *召集人 / 召集人的代表

*我 / 我們是 _____ (屋邨 / 大廈名稱)
_____ 座 _____ 樓 _____ 室的業主。現委託 _____
(代表的姓名) *先生 / 女士代表 *我 / 我們出席 _____ 年 _____ 月 _____
日舉行的業主大會及其延會，並代 *我 / 我們投票。

業主姓名：_____

聯絡電話：_____

代表姓名：_____

代表簽名：_____

適用於個人業主

業主簽名：_____

適用於法人團體業主

蓋上法人團體的印章 (法人團體業主名稱))

並由董事局正式授權的人士簽署)

(獲授權人士的姓名及職位))

日期：_____

* 請刪去不適用者

召集人和業主須知

- (1) 經業主簽妥的委託書，必須在業主代表擬出席投票的業主大會舉行前不少於 24 小時，或在主持業主大會的人許可的較短時間內，送交*會議召集人/會議召集人的代表(*會議召集人/會議召集人的代表的姓名和地址是_____)。
- (2) 委託書必須由業主親自簽署。如業主是法人團體(例如：有限公司)，則委託書須蓋有該法人團體的印章，並由法人團體的授權人士簽署。
- (3) 如大廈的一份份數由 2 人或多於 2 人共同擁有，則該份數的一票 –
 - (i) 可由共有人共同委任的代表投票；或
 - (ii) 可由共有人委任其中一名共有人投票；或
 - (iii) 如未有根據第(i)或(ii)項委任代表，則可由共有人的其中一人親自出席或委任一名代表出席投票；如在任何會議上，有多於一名共有人就該份數投票，則只有由在土地註冊處註冊紀錄冊內就該份數而記錄排名最先的共有人所投的一票(不論是親自或委任代表投票)才視作有效。
- (4) 委託書授權代表在業主大會上自行酌情決定如何投票。如業主希望特別指示代表如何投票，則須在委託書內特別註明，代表應投票贊成哪一項決議案和反對哪一項決議案。
- (5) 委託書所載的資料，只可用於成立業主立案法團及其相關用途。當大廈業主根據《建築物管理條例》註冊為業主立案法團後，或當業主無意繼續籌組業主立案法團時，委託書應予銷毀。
- (6) 使用委託書所載資料的人，必須遵守《個人資料(私隱)條例》有關條文的規定。