

《2005 年建築物管理(修訂)條例草案》委員會 管理委員會會議法定人數及其他有關的事宜

1. 本文件載述有關管理委員會(管委會)會議法定人數的法例規定，並扼述政府提出的修訂《建築物管理條例》(條例)建議，以方便業主委任成員填補管委會的職位空缺，免令管委會無法運作。

法例條文

2. 建議修訂¹的附表 2 第 1 段訂明，建築物的單位如不多於 50 個，管委會的人數須不少於三人；如單位多於 50 個但不多於 100 個，則不得少於七人；如單位多於 100 個，不得少於九人。附表 2 第 9 段(條例草案並無建議予以修訂)進一步訂明，管委會會議的法定人數，須為管委會委員人數的 50%²。

有關管委會會議法定人數的判決

3. 在 *The Incorporated Owners of Blocks F1 to F7 of Pearl Island Holiday Flat 訴 Wong Chun Yee and others(CACV 1911/2001)* 一案中，法院裁定，如只是管委會的人數減至(可能因委員辭職或其他原因而出現空缺)少於條例規定的最少人數(即三人、七人或九人，視乎建築物的單位數目而定³)，管委會不一定會無效；在這情況下，管委會可按照附表 2 第 6 段的規定填補有關的職位空缺。

¹ 條例草案第 23 條刪除了附表 2 第 1 段所有對公契的提述。

² 或三名管委會委員，兩者以其人數多者為準。

³ 見上文第 2 段。

4. 另一方面，在 *Chan Yip Keung and Leung Shiu Kuen 訴 The Incorporated Owners of Belvedere Garden Phase II & Chiang Shu To (LDBM 54/2002)* 一案中，法院裁定，業主如在業主會議上決定了管委會委員的人數，該數目應維持不變，直至業主在另一次業主會議上通過決議作出更改。法院同時裁定，在會議法定人數(即管委會委員人數的 50%)不足的情況下，即使管委會仍然存在，也不能根據附表 2 第 8 段召開會議以處理法團事務，而該管委會通過的任何決議也會被視為無效。

法定人數不足的管委會

5. 條例附表 3 第 1 段訂明兩種召開法團業主大會的方式。附表 3 第 1(1)段訂明，管委會須就自己認為恰當的事宜隨時召開法團的業主大會。不過，管委會委員的人數如減至少於法定人數(即 50%)，便不能根據第 1(1)段召開任何業主大會。此外，第 1(2)段也訂明另一種召開業主大會的方式，即在不少於 5%的業主要求下，管委會主席(不是管委會)須在收到要求後 14 天內，就業主所指明的事宜召開法團的業主大會。

6. 根據現行條例的規定，管委會委員的人數如減至少於法定人數(即 50%)，業主可選擇採取下述其中一種行動 —

- (a) 如主席仍然在任，業主可根據條例附表 3 第 1(2)段要求主席召開業主大會，而出席會議的業主可根據條例第 30(1)條的規定，委任一名管理人，然後解散管委會。
- (b) 如主席已不在任，或在並未有根據條例附表 3 第 1(2)段召開業主大會，業主可根據條例第 31(1)條向土地審裁處申請發出命令，解散管委會並委任一名管理人。

根據條例第 30(3)條，在管理人獲委任和管委會解散後，管理人可根據條例附表 3 第 1 段召開業主大會，以便委出新的管委會。

7. 上文第 6 段所載的兩個做法均涉及委任管理人，而(b)項更訂明業主須向土地審裁處提出申請。我們認為應制定更簡易的機制，讓業主可在管委會的人數減至少於 50%時委任成員填補臨時空缺。

修訂條例的建議

填補管委會的職位空缺

8. 附表 2 第 6(1)段規定，管委會如有委員職位臨時出缺，可由管委會委任他人填補。第 6(1B)段規定，如管委會的主席或副主席的職位臨時出缺，法團可藉業主大會所通過的決議，委任一名業主填補該空缺；或由管委會各委員互選委任一名業主為主席或副主席。第 6(2)段規定，管委會臨時出現的空缺如屬任何其他職位，管委會可委任一名業主或其他人暫時填補該職位。表 A 清楚載列有關的法例規定：

表 A

有關的條文	臨時空缺	填補空缺方法(1)	填補空缺方法(2)	委任期限
附表2 第6(1)段	任何空缺	由管委會決定	—	沒有指明
附表2 第6(1B)段	主席	由法團藉由業主大會所通過的決議決定	管委會各委員可互選委任一名業主署理有關的職位	直至下一次業主周年大會為止
附表2 第6(1B)段	副主席	由法團藉由業主大會所通過的決議決定	管委會各委員可互選委任一名業主署理有關的職位	直至下一次業主周年大會為止
附表2 第6(2)段	其他職位	管委會可委任一名業主或任何其他人士填補有關的空缺	—	直至下一次業主周年大會為止

表 A 清楚顯示，如需要填補其他職位的空缺，只有管委會才可作出決定，即使法團的業主大會也不可通過這樣的決議。

9. 因此，如果管委會委員的數目少於法定人數(即 50%)而主席仍然在任的話，主席可根據附表 3 第 1(2)段召開業主會議，但有關的會議卻不可委任業主填補管委會出現的臨時空缺(因為只有管委會獲附表 2 第 6 段賦予有關的權力，而業主會議則沒有這方面的權力)。

10. 有鑑於此，我們**建議**以第 6(1B)段為藍本，擴大附表 2 第 6(2)段的範圍，把填補管委會臨時空缺的事宜，交由管委會或業主大會決定。條例修訂後，如果管委會委員的人數減至少於法定人數(即 50%)而主席仍然在任的話，主席可以在 5%的業主要求下根據附表 3 第 1(2)段召開業主會議，就填補管委會臨時空缺的事宜作出決定。如此一來，法團便無須委任管理人，也不用向土地審裁處申請命令，以委任管理人。

11. 必須強調的是，在沒有業主根據附表 3 第 1(2)段要求主席召開業主會議的情況下，或主席已不在任，有關的業主仍須向土地審裁處申請命令，以委任管理人。

獲委任填補空缺的委員的任期

12. 此外，條例附表 2 第 5 段訂明，在每隔一次的業主周年大會上，管委會的所有委員均須退職。不過，根據附表 2 第 6 段獲委任填補空缺的委員(見上文表 A)，其任期會在下一次業主周年大會時屆滿。換言之，下一次的業主周年大會如非附表 2 第 5 段所指每隔一次的業主周年大會，只有那些根據附表 2 第 6 段獲委任的委員須退職，而其他根據附表 2 第 2 或第 5 段獲委任的委員則無須退職。會上如沒有議決再度委任那些根據附表 2 第 6 段獲委任的委員，他們的委任便告無效。在這情況下，管委會及其所作決定的有效性都會受到影響。

13. 有見及此，我們**建議**修訂條例附表 2 第 6(1B)和第 6(2)段，訂明法團可藉由法團業主大會所通過的決議，委任業主填補管委會的空缺(包括主席、副主席、秘書、司庫或其他委員的空缺)，任期則在下次根據附表 2 第 5 段召開的每隔一次業主周年大會時屆滿；在該次會議上，管委會的所有委員都須退職。換言之，那些填補空缺的委員的任期，會與管委會的現任委員一樣。不過，法團如沒有召開業主大會，而是由管委會委任人選填補臨時空缺(包括主席、副主席、秘書、司庫或其他委員的空缺)，則有關的委任只能視作署理委任。這類署理委任應在下次業主周年大會時屆滿(即有關委員的任期較那些在法團業主大會上獲委任的委員為短)。

管委會的人數

14. 正如上文第 4 段所闡釋，法院在 *Chan Yip Keung and Leung Shiu Kuen 訴 The Incorporated Owners of Belvedere Garden Phase II & Chiang Shu To*(LDBM

54/2002)一案中裁定，業主如在業主會議上決定了管委會委員的人數，該數目應維持不變，直至業主在另一次業主會議上通過決議作出更改。有關管委會人數的問題十分重要，因為在計算會議法定人數時，是以管委會人數作為依據的。根據附表 2 第 5(2)段召開的業主會議(即每隔一次的業主周年大會，所有委員在這次會議上都須退職)，可決定是否更改管委會的人數，這點是十分清楚的。但條例沒有明確說明，根據附表 3 第 1(1)(b)段召開的業主周年大會，以及根據附表 3 第 1(1)(c)、第 1(2)段召開的業主特別大會可否通過決議，以更改管委會的人數。不過，即使上述會議可更改管委會人數，但新增委員(假設在會上決定增加管委會人數)的任期應為多久，條例也沒有加以訂明。

15. 我們認為，不論業主會議屬每隔一次的業主周年大會、業主周年大會還是業主特別大會，均可藉通過有效的決議，更改管委會的人數。因此，我們**建議**在條例附表 2 加入條文，訂明所有業主會議都可以就管委會人數通過決議(在不損害附表 2 第 1(a)段所規定最少人數的原則下)。該項新增的條文也會訂明，新獲委任的委員的任期，會在緊隨的每隔一次業主周年大會時屆滿(所有委員在這次會議上都須退職)。

徵詢意見

16. 請委員就上述建議提出意見。建議如獲委員接納，我們會在全體委員會審議階段修正案中加入有關的條文。

民政事務總署

二零零六年二月