

## 《2005年建築物管理(修訂)條例草案》委員會

### 二零零五年七月十二日會議上提出的事項

#### 委任代表

在二零零五年七月十二日的法案委員會會議上，委員討論了政府就蔡素玉議員的函件(立法會CB(2)1709/04-05(04)號文件)<sup>1</sup>所作的回覆(立法會CB(2)1885/04-05(03)號文件)，並提出了幾個關於委任代表的問題。本文件載述政府對這些問題的回應。

#### 押後業主會議

2. 根據法律書籍，如真正是為了延續原先會議而舉行延會，則就原先會議所發出的會議通知應繼續有效，並適用於所有為了延續原先會議而舉行的其他會議。不過，如會議予以押後但沒有定出舉行延會的日期，則必須發出新的會議通知<sup>2</sup>。如會議未有法定人數出席<sup>3</sup>或無法召集足夠的法定人數<sup>4</sup>，主席便可把會議押後至另一個日期舉行<sup>5</sup>。由於延會是為了延續原先會議而舉行的，而也沒有條文訂明相反的規定，在原先會議之前所交存的委託書應可在延會上使用<sup>6</sup>。

---

<sup>1</sup> 繼立法會CB(2)1709/04-05號文件的提問後，蔡素玉議員提出進一步問題，詳情見立法會CB(2)2017/04-05(03)號文件。至於政府的回應，則載於立法會CB(2)2192/04-05(02)號文件。

<sup>2</sup> 請參閱*Shackleton on The Law and Practice of Meetings, Sweet and Maxwell*一書(第九版)第5-15及6-16段。

<sup>3</sup> 請參閱*Shackleton on The Law and Practice of Meetings, Sweet and Maxwell*一書(第九版)第6-16段。

<sup>4</sup> 請參閱*Meetings in Hong Kong – Their Law and Practice*一書(第五版)第68頁，朗文出版。

<sup>5</sup> 在*Byng v London Life Association and another* [1989] 1 All ER 560, C.A.一案中，英國上訴法院裁定，在任何情況下，如未能在會上有效地確定大多數人的意見為何，會議主席可行使普通法上的剩餘權力押後會議，讓每個有資格的人都有合理機會在會上投票和發言。

<sup>6</sup> 請參閱*Shackleton on The Law and Practice of Meetings, Sweet and Maxwell*一書(第九版)第14-24段。

3. 根據土地審裁處最近作出的裁決<sup>7</sup>，押後會議的權力在於與會者，而非單由主席一人決定。如有需要，應安排在會上投票，以確定是否多數業主都同意押後會議。如會上沒有人提出反對，則表示押後會議的決定獲得通過。

4. 在這方面，也可參閱《公司條例》(第 32 章)附表 1 A 表的有關規定。A 表第 56 段訂明，如在指定的會議時間之後半小時內，未有法定人數出席，而該會議是應成員的請求書而召開的，該會議即須解散；如屬其他情況，該會議須延期至下星期的同一日在同一時間地點舉行，或延期至董事所決定的其他日期，及於董事所決定的其他時間及地點舉行；如在指定的延會時間之後半小時內，未有法定人數出席，則出席的成員即構成法定人數。

5. 但在實際上，無論是為了委任管理委員會(管委會)而召開的會議(即尚未成立法團)，還是在已成立法團後召開的業主大會，出席業主會議的民政事務處人員通常都會建議召集人／主席和業主重新安排另一次業主會議，以免日後出現任何法律爭拗。當業主會議沒有足夠的法定人數時，這樣的安排尤其重要，因為出席會議的少數業主未必能夠把有關延會的詳情告知其他缺席的業主。重新召開會議，應根據《建築物管理條例》(條例)第 5 條(適用於為了委任管委會而召開的會議)或附表 3(適用於法團會議)向業主發出新的會議通知。

6. 條例附表 2 第 2 段就委任管委會的主席、副主席、秘書、司庫以及委員(在委出管委會的決議通過後)訂定條文。建議修訂的第 2 段現訂明，在根據條例第 3 條、第 3A 條、第 4 條或第 40C 條召開的業主會議上，在委出管委會後，業主須藉由以多數票通過的決議，委

---

<sup>7</sup>余劍英 訴 張文東、張壯貝、李卓玲、南盛閣業主立案法團(LDBM 338/2004)。

任管委會各委員。這條文清楚指出，管委會委員的委任事宜，須在首次委出管委會的同一會議上商討和議決。

7. 在根據條例第 3 條、第 3A 條、第 4 條或第 40C 條召開的業主會議上，如只能議決委出管委會，但基於某些原因(例如時間不足、會議法定人數不足等)未能議決委任管委會委員；在這情況下，即使法律文獻指主席及／或會議可在某些情況下行使普通法權力押後會議，不過，正如上文第 5 段闡釋，出席該會議的民政事務處人員通常都會建議召集人和業主重新安排另一次業主會議，以免出現有關“已通過的決議是否合法”的法律爭拗。

8. 考慮到上述因素(上文第 5 至 7 段)，我們認為由於在普通法的規定下會議可予押後，這個做法也應適用於根據條例召開的業主會議。不過，為確保業主能得悉有關延會的細節，我們建議作出明文規定，令所有延會也須符合條例附表 3 的規定。而有關於會議前 14 天須發出通知的規定，更尤其應適用於所有延會。此外，我們建議修訂條例草案附表 1A 內的表格 1 和 2，令原來的委託書不能在任何延會使用。如委員贊同此意見，我們會在全體委員會審議階段修正案中作出適當的修訂。

## **委託書的格式**

9. 普通法並沒有賦予業主代表投票的權力，這項權力只能憑藉法規(在此指《建築物管理條例》)或有關機關訂定的規則授予<sup>8</sup>。

10. 我們知道，委員對於條例規定的委託書格式有不同的意見，當中兩個關鍵問題是：(a)委託書的格式是否有足夠彈性，讓業主可以

---

<sup>8</sup>請參閱Shackleton on The Law and Practice of Meetings, Sweet and Maxwell一書(第九版)第 14 - 15 段。

向代表作出適當的投票指示；(b)業主可否靈活行事，適當更改委託書的法定格式。正如我們在先前的法案委員會會議上表示，對於委託書的格式，無論在法律或政策方面，政府都沒有強烈意見。現把有關方案作一比較(載於附件A)，以供委員考慮。

11. 條例草案擬議的附表 1A所訂的委託書格式，是參照《公司條例》擬定的<sup>9</sup>。該條例的相關條文載於附件B。

12. 有委員建議，委託書應列明以下資料方為有效：

- 業主的香港身份證號碼頭四個數字
- 業主的聯絡電話號碼
- 簽署委託書的時間
- 見證人的姓名和簽署

我們現正徵詢個人資料(私隱)專員公署的意見。以下是我們初步的意見。

13. 由個人資料(私隱)專員發出的*身份證號碼及其他身分代號實務守則*指出，資料使用者在試圖向任何個人收集其身分證號碼前，應考慮是否有任何其他較不侵犯私隱的辦法以代替收集該號碼，並在切實可行的情況下，應讓該人選擇該等其他辦法以代替提供身分證號碼。我們要考慮的，是身分證號碼的頭四個數字（而非整組數字），是否被視為“其他較不侵犯私隱的辦法”。不過，就算有關建議未必違反《個人資料(私隱)條例》(第 486 章)的保障資料原則，有關的資料如供核實之用，便意味着法團必須持有業主的整個身分證號碼。再者，業主如沒有身份證，或會令問題更加複雜。

---

<sup>9</sup> 《公司條例》(第 32 章)附表 1 A表第 72 和第 73 段。

14. 此外，有關在委託書列出業主聯絡電話號碼的建議，也令人關注到保障個人資料的問題。雖然要求提供電話號碼本身未必違反保障資料原則，但電話號碼如跟同一人的其他個人資料(例如業主的姓名和地址)放在一起，便值得關注這樣會否違反保障資料原則。

15. 我們認為，規定業主除在委託書列明日期外，還要列明簽署委託書的時間，在法律上是可行的。《個人資料(私隱)條例》的保障資料原則訂明，除非資料的收集對該目的是必需的或直接與該目的有關的，而且就該目的而言，資料屬足夠但不超乎適度，否則不得收集資料。因此，委員可考慮是否繼續研究這項建議。不過，如規定在委託書列明上述的額外資料，不但會令委託書更加複雜，而且會令業主不願委託代表出席業主會議。基於同樣原因，委員也可考慮是否應強制規定委託書必須有見證人這一項。

### **就委任代表投票的安排進行的複核工作**

16. 為方便業主委任代表，在參照律政司的意見後，我們在二零零四年六月發出一套指引，供法團和業主參考。指引旨在提供良好的範例，讓有關人士有所依循，指引本身並沒有法律效力。

17. 該套指引其中有數項的目的，在於方便法團就委任代表在業主會議上投票的安排進行複核工作：

- 法團秘書可參照良好範例，考慮在收到有效的委託書後，把收條（如有法團的授權簽署及／或印章更佳）放入有關業主的信箱內，以示認收。
- 在核實委託書後，法團秘書可考慮在舉行業主會議地點的當眼處，張貼有委任代表的單位資料，以供查閱。

- 法團可考慮在會議紀錄內載列有委任代表的大廈單位資料，供業主參考。根據條例附表 3 第 6 段的規定，法團須在舉行業主會議後 28 天內，在大廈的當眼處展示有關的會議紀錄。
- 秘書可應其他業主的的要求，披露委託書的資料，以供查閱。然而，委託書必須附有資料用途聲明，讓有關業主／代表在填寫委託書之前清楚知道這項安排，並表示同意。

18. 現請委員考慮是否須把上述有關委任代表方面的良好範例納入法例，規定有關人士必須遵從。

### **決定委託書是否有效的權力**

19. 目前的法例並無規定誰有權決定委託書是否有效。由於條例並無這方面的明文規定，因此可參考條例附表3第3(3)段。該段訂明，在出席人數達到法定人數的法團會議上提出的一切事項，均由業主投票表決，以多數票決定。此外，附表3第7段進一步訂明，業主大會的程序，須為法團所決定。不過，如規定由業主會議決定每份有問題的委託書是否有效，則既繁瑣又不切實際。因此，我們認為實有必要在條例中訂明，如秘書收到有問題的委託書，誰應有權決定這些委託書是否有效。

20. 《建築物管理條例》檢討工作小組委員會已在二零零四年二月六日<sup>10</sup>和三月四日<sup>11</sup>的會議上，討論了上述問題。考慮到小組委員會和法案委員會委員在會上提出的意見，我們現建議賦予管委會主

---

<sup>10</sup>立法會CB(2)1193/03-04(01)號文件

<sup>11</sup>立法會CB(2)1518/03-04(01)號文件

席權力，讓他決定有問題的委託書是否有效。至於為委任管委會而召開的會議，主持會議的人應獲賦予有關權力。如委員贊同此意見，我們會在全體委員會審議階段修正案中作出適當的修訂。

21. 有人或許擔心主席可能會濫用權力，尤其當業主會議上表決的事項與解散管委會或終止主席的委任有關。不過，我們認為，管委會主席既是法團會議的當然主席，實在是決定委託書是否有效的最適當人選。再者，我們已建議在條例中訂明委託書的標準格式。管委會主席在決定有問題的委託書是否有效時，須考慮條例的相關條文，而條例經修訂後，應可就何謂有效的委託書提供更清晰明確的指引。

22. 有委員曾在法案委員會的會議上提出，如法團擬委任專業人士協助核實所收到的委託書，政府應負責聯絡有關專業團體的主席，要求提供人選。關於這項建議，大廈管理資源中心(資源中心)備有律師事務所及其服務範疇的資料，法團／業主如須物色處理大廈管理事宜的專才，可前往資源中心尋求協助／意見。

23. 我們認為，由出席業主會議的民政事務處人員決定法團收到的委託書是否有效，並非恰當的做法。法團是根據條例成立的法定團體，有權力和責任按照公契和條例的規定進行大廈的管理和保養工作；把私人物業的管理責任轉交給政府，有欠妥當。

24. 委員同時問到，假如收到兩份或以上由同一業主簽署的委託書，則哪一份應視為有效。在這情況下，最後獲業主委任的代表應視為有效。不過，假如業主會議召集人／會議主席無法確定哪一個代表是最後獲委任的，則有關的委託書將一律視為無效。

## **警方針對有關虛假委託書的投訴所採取的行動**

25. 根據從 18 區民政事務處蒐集所得的資料，自二零零零年一月以來，在業主會議進行期間要求警方到場協助維持秩序的個案約有 110 宗。在這些個案當中，有 13 宗涉及因委託書問題而引起的爭議。根據本署前線人員所述，警方在奉召到場後，通常會建議爭議各方就未來的安排達成共識。在某些個案中，警方也會建議爭議各方帶同有關的委託書前往附近警署，以便展開進一步調查。

26. 警方表示，如相信有人已干犯罪行，警方有既定程序，直接向有關分區的值日官報告，以便展開進一步調查。

#### **王國興議員就委託書提出的建議**

27. 關於王國興議員在二零零五年七月二十二日給政府的信件中提出的問題，當局會於稍後把回應發給各委員。

民政事務總署

二零零五年九月



## **委託書格式**

本文件旨在探討兩項問題：(I)業主應否容許在委託書上向代表作出指示；(II)業主應否容許更改法例所訂明的委託書格式。

### **I. 讓業主享有作出指示的彈性**

2. 現在下文概述有關兩個方案的論據，以供參考。

#### 業主不能向代表作出指示的格式(方案A)

3. 支持方案 A 的論據如下：

- (a) 簡單易明，方便業主和法團遵從。
- (b) 在計算出席會議的法定人數時，會把代表計算在內，該代表也可按其認為適合者作出表決。
- (c) 這個方案方便法團的行政工作，讓法團易於點算業主人數和票數。如果容許業主作出投票指示，委託書便會成為投票書，因而增加法團在點算票數方面的行政工作負擔。
- (d) 容許業主在業主會議前給予投票指示，或多或少會影響業主會議的投票結果，因此不讓業主作出指示的安排看來較為公平。
- (e) 如業主在會上同意修訂議程所列的決議(條例附表 3 第 3(8)段提述可修訂決議)，這個方案也能配合有關情況。業主在會上修訂決議後，附有投票指示的委託書可能即告無效。
- (f) 業主有責任慎重考慮委託其信任的人作為代表。

- (g) 如果業主委託他信任的人作為代表，就算他不能在委託書上表明其投票意向，也可以書面／口頭向該代表作出指示，表明其投票意向。
- (h) 條例的條文無須與《公司條例》(第 32 章)<sup>1</sup>的規定保持一致。事實上，我們的政策意向是，監管法團運作的條文必須簡單，以方便普通的業主遵行。
- (i) 在公眾諮詢期間，這個方案普遍獲得支持。

#### 容許業主向代表作出指示的格式(方案B)

4. 這個方案之下還有三項安排以供選擇，包括容許業主(i)表明只能在計算出席會議的法定人數時把其代表計算在內，但該代表不能投票；(ii)在計算出席會議的法定人數時把其代表計算在內，而該代表可按其認為適合者作出表決；(iii)分別就議程所列的各個決議給予投票指示。

5. 支持方案 B 的論據如下：

- (a) 業主不應被剝奪投票的權利(包括向其代表表明他意欲如何投票的權利)。
- (b) 《公司條例》<sup>1</sup>就委任代表出席公司會議方面賦予股東頗大的彈性，而這個方案也給予業主同樣的彈性。

## **II. 讓業主享有更改委託書法定格式的彈性**

6. 兩個方案的論據如下。

#### 業主只可使用法定格式(方案A)

7. 支持方案 A 的論據如下：

- (a) 簡單易明，方便業主和法團遵從。
- (b) 任何遵從法律規定的文書均須予以接納，這可避免出現委託書是否有效的爭拗。
- (c) 法定格式已訂明有效委託書所應有的主要內容。
- (d) 假如法定格式給予業主太大彈性，便會令人質疑是否使用僅供業主參考的委託書範本(非法定格式)也可以達到同一目的。

#### 容許業主更改法定格式(方案B)

#### 8. 支持方案 B 的論據如下：

- (a) 《公司條例》<sup>2</sup>就委任代表出席公司會議方面賦予股東頗大的彈性，而這個方案也給予業主同樣的彈性。
- (b) 這個方案容許法團接納由律師發出的授權書。

#### 9. 請委員就上述方案發表意見。

\*\*\*\*\*

---

註：

- <sup>1</sup> 《公司條例》(第32章)第114C(6)條訂明，如發予公司成員任何委託書，以委任代表出席公司的會議並表決，則該委託書須使該成員能按照其意向，指示該代表就每項決議投以贊成或反對票。該條例附表1A表第72和第73段，分別列明容許／不容許成員贊成或反對決議的委託書格式。
- <sup>2</sup> 《公司條例》附表1A表第72和第73段，分別列明容許／不容許成員贊成或反對決議的委託書格式，並訂明委任代表的文書格式如“依照在情況容許下盡可能與該格式近似的格式”在法律上也可接受。

**摘錄自《公司條例》(第 32 章)附表 1 A 表**

第 72 段

委任代表的文書須依照下述的格式，或依照在情況容許下盡可能與下述格式近似的格式 —

“ 有限公司  
本人/我們，  
地址為，乃上述公司的成員，現  
委任，地址為  
，如他未能出席，則委任  
，地址為  
，作為本人/我們的代表，  
在 19 年 月 日舉行的公司[周年大會或特別大會，視屬何情況而定]及其任何延會上代表本人/我們表決。

於 19 年 月 日簽署。”。

第 73 段

凡意欲給予成員就決議投以贊成或反對票的機會，委任代表的文書須依照下述的格式，或依照在情況容許下盡可能與下述格式近似的格式 —

“ 有限公司  
本人/我們，  
地址為，乃上述公司的成員，現  
委任，地址為  
，如他未能出席，則委任  
，地址為  
，作為本人/我們的代表，  
在 19 年 月 日舉行的公司[周年大會或特別大會，視屬何情況而定]及其任何延會上代表本人/我們表決。

於 19 年 月 日簽署。

本格式乃為 \*贊成／反對 決議而使用。

除非另有指示，否則代表將按其認為適合者作出表決。

\*刪去不適用者。”。

\*\*\*\*\*