

**《2005 年建築物管理(修訂)條例草案》委員會  
二零零五年十月四日及十月十日會議上提出的事項**

在二零零五年十月四日及十月十日法案委員會的會議上，委員討論了政府就蔡素玉議員二零零五年五月二十五日的函件(立法會第CB(2)1709/04-05(04)號文件<sup>1</sup>)所作的回覆(立法會第CB(2)1885/04-05(03)號文件)以及有關解決大廈管理糾紛的其他方法(立法會第CB(2)2017/04-05(01)號文件)，並提出了若干問題。本文件載述政府對這些問題的回應。

**管理委員會主席的權力**

2. 根據《建築物管理條例》(條例)的規定，管理委員會主席有下述的權力／職責：

- (a) 召開管理委員會會議(附表 2 第 8(1)(a)段)；
- (b) 主持管理委員會會議(附表 2 第 10(1)(a)段)；
- (c) 如他是主持會議者，遇有贊成和反對雙方票數相同的情況時，則除原有的普通票一票外，另有決定性的一票(附表 2 第 10(3)段)；
- (d) 在不少於 5%的業主要求下，在收到要求後 14 天內，就業主所指明的事宜召開業主立案法團(法團)的業主大會(附表 3 第 1(2)段)；
- (e) 主持法團會議(附表 3 第 3(1)段)；
- (f) 如他是主持會議者，遇有贊成和反對雙方票數相同的情況時，則除原有的普通票一票外，另有決定性的一票(附表 3 第 3(4)段)；
- (g) 接納在業主會議舉行前 24 小時內遞交的委託書(附表 3 第 4(3)段)；
- (h) 如他是主持業主會議者，核證有關會議的紀錄(附表 3 第 6(2)段)；
- (i) 簽署法團收支表及資產負債表(第 27(1)條)。

---

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

3. 雖然管理委員會主席是業主會議的當然主席，但法院曾作出判決<sup>2</sup>，指出主席並沒有“通常權限”代法團簽訂合約。審理有關案件的法官認為：

“縱觀《建築物管理條例》及其附表 2 及附表 3，法團主席的權力和職責，根據明文規定，就是召開會議，主持會議，需要時投決定性票和簽署會議紀錄。換言之，法團主席的權力和職責只限於與開會有關的事宜。

綜合上述各條文的規定，本席相信業主立案法團的最高決策權在於業主大會，其次在於管理委員會。任何個人，包括法團主席，是沒有決策權的。《建築物管理條例》第 29 條謂，法團的權力及職責‘須由’管理委員會代表法團行使及執行，意義再明顯不過，就是指法團由集體領導，法團主席身為管理委員會主席並非法團的領導人或執行長。”

4. 土地審裁處去年審理一宗案件<sup>3</sup>時也提及上述的裁決，並在判決書中再次確認法團的最高決策權限在於業主大會，其次在於管理委員會。如果業主在業主大會中否決了決議，法團和管理委員會便沒有權力執行該決議。管理委員會不可推翻業主在業主大會中所作的決定。

### **主席在有利益衝突的情況下主持業主大會是否恰當**

5. 條例附表 3 第 3(1)段規定，管理委員會主席須主持法團的會議。此外，第 3(2)段規定，如管理委員會主席缺席，則副主席(如有的話)須主持法團的會議，如副主席也缺席，則出席會議的業主須委任一名業主作為該次會議的主席。現時並無條文訂明，管理委員會主席須在何種情況下避免主持業主大會。

6. 《公司條例》(第 32 章)附表 1A 表所載的有關規例也可作參考。A 表第 57 條列明：“董事局的主席(如有的話)須以主席的身分主持公司的每次大會；如無董事局主席，或他在指定舉行會議的時間之後 15 分鐘內仍未出席，或他不願意擔任會議主席，或不在香港，或已通知公司他不擬出席該會議，則出席的董事須在與會的董事中推選一人擔任會議主席”。第 58 條也列明：“任何會議，如沒有董事願意擔任會議主席，或在指定舉行會議的時間之後 15 分鐘內沒有董事出席，則出席的成員須在與會的成員中選出一人擔任會議主席”。

---

<sup>2</sup> 宜高物業管理有限公司 對 新蒲崗大廈業主立案法團一案(DCCJ 14835/2000)。

<sup>3</sup> *Fung Yuet Hing and the Incorporated Owners of Hing Wong Mansion, Lee Leng Kong and Wong Sik Cham* 一案(LDBM 367/2004)。

《公司條例》同樣沒有明文規定，董事局主席須在何種情況下避免主持股東大會。

7. 有委員關注到，如會上討論的事項與管理委員會主席有利益衝突，由主席繼續主持業主會議並不恰當。委員認為，如討論事項涉及解散管理委員會、委任管理人或撤換主席等問題，情況尤其令人關注。

8. 會議主席必須大公無私、不偏不倚地作出決定。不過，關於主席面對要求將其撤換的決議時應否主持法團會議的問題，現時並無典據可作依據。在這情況下，有關的主席須秉持公正，自行決定是否主持會議。

9. 事實上，我們過去曾遇有不少情況涉及這方面的決議，在任主席應業主的的要求，根據條例附表 3 第 1(3)段的規定召開業主會議，以討論有關解散管理委員會或撤換主席的決議，而這些決議最後均獲得通過。其實，在現屆管理委員會根據條例附表 2 第 5 段卸任後，剛卸任的主席可能會尋求連任，而在同一會議上也可能有其他業主競逐主席的職位。現行的安排已實行多年，我們迄今並未遇到難以克服的問題。

10. 不過，如管理委員會主席避免主持業主會議，或(如業主有此意願的話)法團可按條例附表 3 第 7 段來決定由何人主持會議。附表 3 第 7 段訂明，業主大會的程序，須為法團所決定者。現行的附表 3 第 3(2)段在此並不適用，因為該段只適用於主席缺席的情況。在上述情況下，主席雖然不能繼續主持會議，但他仍可出席會議，並以業主或法團成員的身分行使其投票權。

11. 有關管理委員會委員披露利益衝突的事宜，請參閱立法會第 CB2(2)2192/04-05(01)號文件(修訂本)“二零零五年六月十四日會議上提出的事項”第 9 段。

### **少數業主起訴法團或管理委員會委員**

12. 委員詢問個別業主可否起訴法團或管理委員會委員。如可以的話，業主因管理委員會個別委員沒有履行法定職責而提出起訴時，又或管理委員會主席或委員以其主席或委員的身分被起訴時，他們在哪些情況下可使用法團基金支付所涉的訟費。委員又詢問有關的決定應由法團抑或法院作出。此外，委員建議在有關問題上參考公司法。

13. 法團的任何成員(即任何業主)均可根據條例第 31 條向土地審裁處申請頒令解散管理委員會並委任一名管理人。條例第 32 條訂明，管理人須有管理委員會及其主席、秘書及司庫的全部權力及職責。在 *Tony Sai Kwong Chan 訴 The Incorporated Owners of Great George Building and All Its Executive Members for 1997/99* (LDBM 194/1998)一案中，一名業主指管理委員會容許或致使容許違反公契的情況出現，以致對他和其他業主和佔用人造成損害。該名業主以管理委員會不再勝任為理由，向土地審裁處申請頒令解散管理委員會，有關的申請最後獲得批准。法院在這個案中裁定，管理委員會委員除承擔本身的訟費外，還須按訴訟各方對評基準支付該名業主的訟費。此外，法院也命令，該名業主按彌償基準而評定的訟費，如超過按訴訟各方對評基準而評定的訟費，兩者的差額須由法團承擔。

14. 我們也研究過有關的案例。英國法院在 *Wallersteiner 訴 Moir* (No. 2) [1975]1 All ER 849 一案中裁定，法院審理小股東提出的訴訟時，可命令公司就訟費對原告人作出彌償。這項彌償安排以衡平法原則為依據。即使小股東敗訴，但只要他是基於合理原因提起訴訟，便應獲公司就其訟費作出彌償。一般來說，原告人應在訴訟開始時申請批准，以便享有獲得彌償的權利。在本港 *Chung Sau Ling 訴 Asia Women's League Ltd* [2001]3 HKC 410 一案中，法院參照並採用了“*Wallersteiner*”原則。在這個案中，兩名公司的小股東在衍生訴訟中對公司及其數名成員提出申索。原訟法庭裁定，根據《高等法院條例》(第 4 章)第 52A 條，法院在處理訴訟費用方面，獲賦予廣泛的酌情決定權。法院的司法管轄權還可延展至預先發出判小股東獲付訟費的優先訟費令。根據“*Wallersteiner*”原則，高等法院也可行使酌情決定權，判小股東獲付訟費。至於法院應否行使有關的酌情決定權，則視乎情況而定。法院主要會考慮在同一情況下，一個謹慎行事的獨立委員會(即採用與一個審慎的商人在處理個人事務時一樣的謹慎態度的委員會)會否提出這項訴訟。其次，法院也會考慮真正獨立股東的意願、訴訟是否對股東有利，以及原告人的經濟能力。

15. 雖然在大廈管理事宜方面並無相關的案例，但我們認為在 *Wallersteiner 訴 Moir* 一案中所依據的普通法原則，也可適用於向法團提出訴訟的情況。法院有權酌情決定是否作出這樣的命令，把訟費判給有關的業主。就這方面來說，《土地審裁處條例》(第 17 章)第 12 條給予審裁處司法管轄權，可將訟費判給法律程序的任何一方或判法律程序的任何一方須支付訟費。此外，在 *梁淑兒及鄭沛濂*(LDBM 268/2003)一案中，雙方在傳召出席的會面中都拒絕了法官所提出的建

議，表示無意把法團列為訴訟一方。假使其中一方願意接受法官的建議，法官認為或可考慮命令由法團支付訟費。

16. 此外，也請委員留意 *Foss 訴 Harbottle*<sup>4</sup> 一案中的原則。土地審裁處認為有關的原則也可適用於根據條例而成立的法團<sup>5</sup>。根據這項原則，多數股東有權管理公司，而個別股東代公司提出的訴訟，一般都不會獲法院受理。不論有關的過失是由局外人或董事局的董事造成，這項原則都適用，但也有例外情況。這些情況包括：被投訴的行為是越權的；掌管公司的人沒有按公司章程大綱及細則行事；所侵犯的權利影響所有或多名股東；被指稱犯了過失的人掌管公司；以及有關的行為對公司和個別股東都是不當的<sup>6</sup>。

17. 基於上述各點，我們認為現時法院已可依據有關的普通法原則，在審訊開始時決定是否命令公司向小股東就訟費作出彌償(如果是法團，便是向業主作出彌償)。不過，在詮釋這些原則方面，必須注意下列各點：

- (a) 根據 *Foss 訴 Harbottle*<sup>7</sup> 一案中的原則，如某些業主或管理委員會委員的作為不利於法團和所有業主，則應由法團(有權起訴的法律實體)向法院提出訴訟。條例第 16 條的規定確定了上述的做法。該條訂明業主所具有的與建築物公用部分有關的權利、權力、特權、職責，須由法團而非業主行使及執行。除非個別人士的權益受到影響，否則，由法團擔任原告人較為恰當。
- (b) 如果只有個別業主的權益受到影響，便沒有理由要法團承擔其訟費。
- (c) 根據我們的經驗，涉及大廈管理的糾紛大都由於鄰居之間的誤會而引起。如果在詮釋“*Wallersteiner*”原則時過於寬鬆，便可能會引致個別業主提出大量法律訴訟(因為預期法團會支付所涉的訟費)。我們認為，這樣無助於促進大廈業主和佔用人之間的和諧關係。

---

<sup>4</sup> 在 *Foss 訴 Harbottle* (1843) 一案中，the *Victoria Park Company* (該公司之所以成立，是為了收購土地作遊樂園之用) 的兩名股東起訴公司董事和其他股東，理由是眾被告人以多種方式詐騙公司，特別是有些被告人向公司出售本身擁有的土地以牟取暴利。不過，這宗訴訟最終敗訴，因為法院裁定公司應循股東大會的正規途徑，糾正任何過失。

<sup>5</sup> *CHAU Chun-wai 訴 Incorporated Owners of Joyful Villas* 一案 (LDBM 177/1995)。

<sup>6</sup> 請參閱 Vanessa Stott 所著的“*Hong Kong Company Law*” (第八版，1998) 第 161-166 頁。

<sup>7</sup> 在 *Chung Sau Ling 訴 Asia Women's League Ltd* [2001]3 HKC 一案中，法官認為，在不牴觸 *Foss 訴 Harbottle* 原則的情況下才可引用 *Wallersteiner* 原則。

- (d) 根據司法機構提供的資料，在土地審裁處審理的大廈管理個案中，約 80% 涉及無法律代表的訴訟人。如果在詮釋“Wallersteiner”原則時過於寬鬆，便可能會引致個別業主對法團或管理委員會委員提出大量法律訴訟(因為預期法團會支付所涉的訟費)。
- (e) 根據一些有關大廈管理方面的判決書<sup>8</sup>，法院在作出判決時表示，如有人尋求對法團具約束力的濟助，有關的法律程序便應針對法團(或至少加入法團使其成為共同答辯人)，而非管理委員會的任何個別委員。如要求法院作出的命令會影響法團，更須採取這做法。因此，如法院命令法團支付個別業主起訴法團所涉的訟費，便會出現一個不合情理的情況，變成法團自己(因要資助業主)起訴自己(因為是個案中的答辯人)。這根本上對所有業主都沒有好處。
- (f) 正如立法會第 CB(2)2617/04-05(05)號文件“業主立案法團和經理人的採購安排”第 16 段所闡釋，我們曾接獲業主投訴，指他們對於法團或大廈經理人聘用律師進行訴訟一事，事前並不知情。由於訟費可能涉及龐大款額，因此對於所取得的法律服務，業主絕對有知情權和決定權。如個別業主認為有人對法團作出失當行為以致對所有業主造成影響，則他應在業主大會上提出討論此事，並徵詢法團應否把事件提交法院審理。我們認為，如多數意見都不贊同把事件提交法院審理，便沒有理由要法團資助該名業主提出訴訟。
- (g) 在土地審裁處審理的一些案件<sup>9</sup>中，審裁處判起訴法團的業主勝訴，而法團也須承擔業主的全部或部分訟費。

## 誹謗個案

<sup>8</sup> CHAU Chun-wai 訴 Incorporated Owners of Joyful Villas 一案(LDBM 177/1995)，以及 Wong Wai Chun 訴 Shing Sau Wan 一案(CACV 173/2004)。

<sup>9</sup> Tony Sai Kwong Chan 訴 The Incorporated Owners of Great George Building and All Its Executive Members for 1997/99 (LDBM 194/1998)、Kentfund (Asia) Limited 訴 The Incorporated Owners of Fu Kar Court (LDBM 209/1998)、Chan Lit Hung 訴 The Incorporated Owners of Belvedere Garden Phase II (LDBM 577/2001)、Oscar Toys Manufactory Ltd 訴 嘉威大廈業主立案法團 (LDBM 192/2002)、洗維平及另十八人 訴 萬豐大廈業主立案法團 (LDBM 282/2002)、The Incorporated Owners of Wah Yuen Chuen 訴 Leung Ching Hong Norman (LDBM 189/2004)、Gordon Tso & Co 訴 The Incorporated Owners of the Colonnades (LDBM 254/2004)、Fung Yuet Hing 訴 The Incorporated Owners of Hing Wong Mansion and Others (LDBM 367/2004)等案件。

18. 委員在會上詢問可否增訂條文，給予管理委員會委員豁免權，使他們不會因討論法團事務時的言論而遭到有關誹謗的控告。關於這個問題，請參閱立法會文件第 CB(2)2617/04-05(01)號“*回覆立法會王國興議員提出的問題*”第 35 至第 37 段。

19. 關於建議設立的樓宇事務審裁處<sup>10</sup>會否處理樓宇管理及維修糾紛所引起的誹謗個案，我們已把有關問題轉交房屋及規劃地政局。該局現正就樓宇管理及維修的事宜進行第二輪的公眾諮詢工作。

### **規管物業管理公司**

20. 目前，本港並沒有設立發牌／規管制度，以規管物業管理業界。為了掌握更多有關的資料，以便進行商議，我們會分兩個階段進行有關的研究，以探討設立規管物業管理業界的制度是否可行。

21. 在第一階段，我們會進行以下的工作：

- (a) 研究目前本港物業管理業界的情況；
- (b) 研究海外當局規管物業管理公司的方式；
- (c) 研究本港其他可作比較的行業／專業(例如地產代理、旅行代理商)的規管制度。

22. 我們希望在二零零六年年中完成第一階段的研究，然後根據研究結果進行第二階段的研究。第二階段的研究工作旨在評估是否需要設立規管制度；如確定有需要的話，便會研究哪個規管制度最適合本港物業管理業界的情況。

民政事務總署  
二零零五年十月

---

<sup>10</sup> 請參閱立法會 CB(2)2017/04-05(01)號文件