

## 《2005 年建築物管理(修訂)條例草案》委員會 有關“多數”一詞的釋義

### 目的

1. 本文件闡述《建築物管理條例》(第 344 章)(條例)中有關“多數”一詞的釋義，以及當局就修訂有關委任管理委員會(管委會)成員的投票方式所提出的建議。

### 背景

2. “多數”一詞常見於本港的法例，當中包括《建築物管理條例》(條例)。條例中載有“多數”一詞的條文詳列於附件A。不過，條例並沒有就該詞訂明任何特定的百分率<sup>1</sup>；因此，對於是否要達到某個百分率才能符合“多數”的規定，人們或會有不同的理解。有鑑於此，荃灣花園業主立案法團訴 Prime Light Limited(LDBM 83-85/2003 和 CACV 1/2004)案件的兩份判決書便十分重要，因為判決書就“多數”一詞在條例中的使用作出明確的詮釋。上述案件的案情摘要載於附件B。

3. 條例並無特地界定“多數”一詞的定義。該詞是一個常用的詞語，一般是指過半數。按照《新縮本牛津英語辭典》(The New Shorter Oxford English Dictionary)，“majority”的注解是“大多數；大半；超過總數的一半”。根據《布萊克法律詞典》(Black's Law Dictionary)(第六版)，“多數票”的定義是“過半數的投票人對某候選人或其他須進行表決的事情所投的票。當候選人只有兩名時，得到較多票數的一方稱為取得多數票；如多於二人競逐同一職位時，得到最多票數的一方稱為取得相對多數票，但除非他的票數多於所有對手所得的總票數，否則不算取得多數票。在該詞典的第八版中，“多數”的定義是“多於總數一半的數目；多於 50%的一組”。

---

<sup>1</sup> 條例第 10(1)(b)條除外。該條文訂明，法團可藉業主以不少於 75%的多數票通過的決議，更改法團名稱。

4. 我們認為，上述定義以及荃灣花園個案的兩份判決書所提的論據，已清楚闡明了條例中“多數”一詞如何適用。因此，所有在法團會議上提出的事項，均須由多於 50%的與會者投票通過。

## 問題

5. 當只有兩個方案可供選擇時，不難就“多數”一詞的解釋得出一致的意見：得到較多票數的那一個方案自然會取得過半數票，也即是多數票。不過，如果可選擇的方案超過兩個，便可能出現問題。荃灣花園一案正好說明了這一情況。事實上，在大廈管理事宜方面(例如：甄選標書、選出擔任管委會內各個職位的人選等)，這種情況可謂屢見不鮮。

6. 法院就荃灣花園一案作出裁決後，有法團擔心裁決可能會影響法團的日常運作。有人建議修訂條例以更改現行制度，訂明業主可以少於 50%的多數票通過決議。此外，也有人建議在條例中清楚界定“多數”一詞的定義。

## 建議

### **修訂該詞的中文翻譯**

7. 自荃灣花園一案後，有人認為把條例中的“majority”一詞譯作“多數”並不準確。不過，上訴法庭在 CACV 1/2004 一案的判詞中指出，“我們認為“majority”和“多數”應理解為一般所指的意思，即超過 50%”。正如土地審裁處和上訴法庭在判詞中所述，我們認為，把“majority”一詞翻譯為“以多數票”並非不準確。

8. 不過，我們已與律政司討論這個問題。我們也注意到，在某些條例(特別是近期制定或修訂的條例)，“majority”一詞是譯作“過半數”而非“多數”。因此，我們建議作出修訂，把條例中

“majority”一詞翻譯為“過半數”。如委員同意這項建議，我們會藉全體委員會審議階段修正案作出適當的修訂。

### **委任管委會成員**

9. 基本上，法團依據“少數服從大多數”的原則運作；規定任何對全體業主都具約束力的決議須由過半票數通過，也屬合理。不過，按照這個原則委任管委會成員時，實行上會有極大困難。

10. 在業主會議上，如須議決按照附表 2 第 2 段委任管委會，或按照附表 2 第 5 段在上任管委會退職時委任新的管委會，通常都會先決定管委員的成員人數，並邀請業主提名。在某些情況下(特別是有物業管理公司提供協助的大型屋苑)，提名名單可於業主會議舉行前備妥。除舊式樓宇外，管委會通常有 11 至 16 名成員。即使提名人數與管委會成員人數完全相同，投票人仍須對每一名候選人作出表決，確保所有候選人都是在會上以“過半數票”通過委任為管委會委員。如果候選人數超過管委會成員人數，問題便會更加複雜，因為大會須經過多輪投票，才能決定誰人得到“過半數票”並獲得委任。

11. 香港的法例在提述“多數”一詞時，一般都是指以超過 50% 的多數票獲勝。不過，我們也發現有例外情況，特別是那些與選舉有關的法例。根據《立法會條例》(第 542 章)第 51 條，候選人可以少於 50% 的多數票當選(即“得票最多者當選”投票制)。相若的條文見於《區議會條例》(第 547 章)第 41 條、《行政長官選舉條例》(第 569 章)附表第 29 條和《村代表選舉條例》(第 576 章)第 31 條。在制定這三條法例時，立法的原意是容許候選人在選舉中可以少於 50% 的多數票當選，因此須在條文中訂明有關的規定。

12. 鑑於在“過半數票”制度下，在委任管委會時會出現實際問題，我們建議條例應清楚訂明採用“得票最多者當選”投票制，以委

任管委會。換句話說，得票最多的候選人會獲委任為管委會委員，即當選者無須得到過半票數支持。如委員同意這項建議，我們會在全體委員會審議階段修正案中作出適當的修訂。

### **由法團和經理人進行的採購事宜**

13. 至於另一項通常要業主從兩個或更多的選擇中作出決定的大廈管理事宜，便是與採購貨品、供應品或服務有關。正如在荃灣花園的個案中，法團須從提交標書的承建商中選出一家合選的公司，以進行大廈的翻新工程。

14. 我們考慮過在甄選標書時是否應採用上文所述的“得票最多者當選”投票制，但認為這並非絕對必要，原因如下：

- (a) 法團依據“少數服從大多數”的原則運作。除非困難重重，否則，規定任何對全體業主都具約束力的決議須由過半票數通過，也屬合理。
- (b) 對於富爭議性的大廈管理事宜(採購屬於最富爭議性事宜之一)，上述原則尤其重要。從過往經驗得知，業主要求召開第二次業主會議，以便再行討論已收標書和重新投票，是頗為平常的。因此，訂明獲選標書須得到多於 50%的票數支持，便可避免這些糾紛。
- (c) 甄選標書通常都與大廈公用地方的翻新/維修工程有關。這些工程一般都涉及巨額金錢，而業主或須支付以萬元計的金額進行工程。因此，為顧及業主的利益，獲選標書必須取得過半數票的支持。
- (d) 法團收取的標書數目通常約為五份，這與委任管委會成員的情況不同(人數由 11 至 16 人不等)。我們明白，如標書必須取得過半數票才能獲選，法團便得處理有關的行政工作，但這應該不會有太大困難。
- (e) 從行政角度來看，為了遵照條例的規定行事，法團在某些情

況下或須進行第二輪投票。法團可考慮用淘汰或初步甄選的方式，以最終得出一個符合“多數”規定的決定。經過第一輪投票進行淘汰後，法團便可選出兩個得票最多的方案，接着再進行第二輪投票。

- (f) 另一個可行的方法是採用確認的方式，即進行第二輪投票，以確認(接納或反對)在第一輪投票中獲得最高票數的方案。由於只能選擇接納或反對，決議案獲確認後便可得到多過 50%的票數。

15. 因此，我們認為法團在甄選標書時，應保留“少數服從大多數”這個原則。

### **徵詢意見**

16. 請各委員對上述建議提供意見。

民政事務總署

二零零五年九月

## 《建築物管理條例》中載有“多數”一詞的條文

### 第 3A(3)條

- (3) 除第(5)款另有規定外，根據本條召開的業主會議，可藉業主親自出席或委派代表出席投票而以**多數**票通過的決議，委任管理委員會。

### 第 4(4)條

- (4) 根據本條召開的業主會議，可藉業主親自出席或委派代表出席投票而以**多數**票通過的決議，委任管理委員會。

### 第 10(1)條

- (1) 在按照附表 3 為有關目的而召開及進行的法團業主大會中，法團可—
- (a) 在土地註冊處處長根據第(2)款發出指示的情況下，藉業主以**多數**票通過的決議；或
  - (b) 在其他情況下，藉業主以不少於 75%的**多數**票通過的決議，更改法團名稱。

### 第 34D(2)條

- (2) 在本部及附表 7 中，凡提述業主委員會的決議，即為提述該業主委員會的委員在按照公契召開及進行的會議上以**多數**票通過的決議。

### 第 34D(3)條

- (3) 在本部中，凡提述業主的決議—
- (a) 如有法團，即為提述該法團在按照附表 3 召開及進行的大會

上通過的決議；或

- (b) 如無法團，即為提述在業主親自出席或委派代表出席的按照公契召開及進行的業主大會上以**多數**票通過的決議。

#### 第 40C(3)(a)條

(3) 即使公契(如有的話)有任何相反的規定—

- (a) 如在為第(2)(a)款的目的召開的有達到不少於業主人數10%(“會議法定人數”)的業主出席的業主會議上，親自出席或委派代表出席投票的業主以**多數**票通過贊成委任管理委員會的決議，則該款所指的決議委任管理委員會一事，須當作已完成；而就該會議而言，在確定是否達到會議法定人數時，獲業主委派就該決議投票的代表，須視作出席會議的業主計算；。

- (b) 如有下述情況，則第(2)(b)款所指的決議委任建築物管理代理人一事，須當作已完成—

- (i) 在業主會議上以(a)段所描述的方式通過贊成委任建築物管理代理人的決議；或

- (ii) 在沒有第(i)節所提及的決議通過的情況下，由名列於根據第(1)款作出的命令的業主直接委任建築物管理代理人。

#### 附表 2 第 10(2)段

(2) 授權或要求管理委員會進行的一切作為、事務、事情，均可由出席管理委員會會議的委員，以**多數**票通過決議決定。

#### 附表 3 第 3(3)段

(3) 除第 10(1)條所規定者外，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。

\*\*\*\*\*

## 荃灣花園一案的摘要報告

荃灣花園在一九九五年十月二十六日成立業主立案法團（“法團”）。

2. 在二零零二年九月九日的業主會議上，法團的管理委員會向業主匯報，已就屋宇署的法令所指定的維修和改善工程進行招標，稍後會向業主報告有關結果。

3. 二零零二年十一月二十五日，法團召開另一次業主會議，商議如何進行維修和改善工程。會上提出了三個翻新方案，由業主投票表決，從中選出一個方案。當日親自出席或委託代表出席會議的業主所佔的總份數為 1 024 份，其中 998 份投了票。根據投票結果，方案一得 253 票，方案二得 307 票，而方案三得 438 票，管理委員會隨即宣布選出方案三。此外，會上也決定了擬委聘的承建商，以及業主分擔費用的安排。

4. 法團其後在二零零三年年中向土地審裁處提出申索，向其中一個業主 Prime Light Limited 追討大廈維修和改善工程的分擔費用 (LDBM83-85/2003)。案件在二零零三年十月審理，法官駁回法團的申索。法官參考建築物管理條例(條例)附表 3 第 3(3)段的規定，即“……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。”，並認為“關鍵在於支持方案三的份數，是否比反對的為多”。由於只有 438 份支持方案三，有關採納方案三的動議並不是由多數票通過，也不符合條例的定義。

5. 法團就土地審裁處的裁決，向高等法院上訴法庭提出上訴 (CACV1/2004)。

6. 上訴法庭在二零零五年三月駁回法團的上訴，維持土地審裁處原來的裁決不變。

7. 上訴法庭認為，“majority”和“多數”應理解為一般所指的意思，即超過 50%。業主或法團如認為有需要，可用這個投票方式決定任何事宜，並可通過逐步淘汰、初步甄選等方法，最後得出“兩個方案”，然後付諸表決。這些都屬程序上的事宜，可根據附表 3 第



7 段的規定進行或由業主在業主會議上作出決定。因此，上訴法庭認為，如方案三取得過半數票，即使業主是從三個方案中擇其一，有關決定也符合條例附表 3 第 3(3)段的規定。

8. 上訴法庭認為，法團接納 438 票為多數票的決定，與條例的條文有所牴觸，因此，採納方案三的決議實屬無效。