

## 《2005 年建築物管理(修訂)條例草案》委員會 業主要求業主立案法團主席召開法團業主大會的權利

### 目的

現行的《建築物管理條例》(條例)附表 3 第 1(2)段訂明有關業主要求業主立案法團(法團)主席召開法團業主大會的權利，當局現就如何改善這項條文徵詢委員的意見。

### 問題

2. 條例附表 3 第 1(2)段訂明，在不少於 5%的業主要求下，管理委員會主席須在收到要求後 14 天內，就業主所指明的事宜召開法團的業主大會。不過，這項條文在實行方面遇到不少問題，一方面有業主投訴管理委員會主席拒絕接納他們的要求，而另一方面則有管理委員會主席投訴業主濫用這項條文所賦予的權利，不合理地重複要求討論某些事宜。

### 判例

3. 根據土地審裁處判決的案例<sup>1</sup>，管理委員會主席(而不是管理委員會)有責任根據附表 3 第 1(2)段召開法團業主大會。主席在收到表面上看來不少於 5%業主的要求時，除非能證明有關的要求未能符合法例規定，否則便須在 14 天內召開會議<sup>2</sup>。此外，過往也有案例<sup>3</sup>顯示，法庭會根據案件的事實考慮主席所提出的抗辯，然後才裁定主席在有關情況下是否合理地行事。

4. 雖然土地審裁處已裁定附表 3 第 1(2)段所提述的“召開”一詞並非指正式進行會議，而只是指發出召開會議的通知<sup>4</sup>，但關於法團業主大會實際上應在什麼時候舉行的問題，則尚未釐清。

---

<sup>1</sup> 胡桂容及廖廣海 訴 黃漢明 (LDBM 323/2002)

<sup>2</sup> *Fung Yuet Hing and The Incorporated Owners of Hing Wong Mansion, Lee Leng Kong and Wong Sik Cham* (LDBM 367/2004)

<sup>3</sup> 在梁淑兒 及 鄭沛濂 (LDBM 268/2003)一案中，法官就條例附表 3 第 1(2)段判有關的管委會主席勝訴。法官認為，主席有權採取令他大致上滿意的方式，以確定該 5%業主所提出的要求符合法律規定。雖然法官認為他不適宜就主席應進行的核實程序制定任何原則，而且一切都須視乎情況而定，但就有關個案而言，法官認為，由於 5%業主所提出的申請有顯而易見的錯誤，而這個錯誤必定有損全部要求的真確性，因此主席有充分理由展開核實程序。

<sup>4</sup> 顏偉國 訴 何蘭及嘉都大廈業主立案法團 (LDBM 173/2000)

## 參考類似的法例條文

5. 有鑑於此，我們研究過《公司條例》(第 32 章)及新加坡《土地業權(分層)法》(*The Land Titles (Strata) Act of Singapore*)中類似的條文。《公司條例》第 113 條訂明，公司的董事應公司成員請求書的請求，須立即妥為安排召開公司特別大會，而該等公司成員須持有不少於二十分之一的公司已繳足資本。《公司條例》第 113 條也訂明，如董事在該請求書存放日期起計 21 天內，未有妥為安排一次在召開會議通知書發出日期後 28 天內召開的會議，則該等請求人可自行召開會議，但如此召開的會議不得在上述日期起計三個月屆滿後舉行。由請求人召開的會議，須盡可能以接近董事召開會議的方式召開。

6. 根據新加坡的《土地業權(分層)法》，管理法團(類似《建築物管理條例》所提述的法團)的委員會(類似《建築物管理條例》所提述的管理委員會)在管理法團秘書收到佔有關大廈業主總人數不少於 25% 的業主(或擁有份數價值佔有關大廈總份數價值不少於 20% 的業主)簽署的請求書後，必須立即安排盡快召開管理法團特別大會，但無論如何最遲也不得在秘書收到請求書六個星期後才召開特別大會。此外，如委員會在請求書存放日期起計 14 天內未有安排召開會議，請求人可自行盡可能以接近委員會召開會議的方式召開會議，但如此召開的會議不得在上述日期起計三個月屆滿後舉行。

## 應考慮的問題

7. 在參考過上述研究所得結果後，我們認為應考慮下列問題：

- (a) 附表 3 第 1(2)段所訂有關召開業主大會的責任，應否仍由主席獨自承擔？
- (b) 應否在附表 3 第 1(2)段訂明確實舉行會議的時限(而非只訂明發出會議通知的時限)？
- (c) 應否參照《公司條例》和新加坡《土地業權(分層)法》，賦權 5% 的業主根據附表 3 第 1(2)段自行召開法團的業主大會？
- (d) 應否限制業主提出這類要求的權利(例如規定不能在指定期間內重複提出同一要求)，以免業主濫用有關的權利？

附表 3 第 1(2)段所訂有關召開業主大會的責任應否仍由主席獨自承擔？

8. 附表 3 第 1(1)段訂明管理委員會須召開法團業主大會的情況；同一附表第 1(2)段訂明主席(非管理委員會)須召開法團業主大會的情況，而這項條文與《公司條例》和新加坡的《土地業權(分層)法》中的相應條文有所不同，因為後二者分別訂明有關責任在於公司董事和管理法團的委員會(類似《建築物條例》所提述的管理委員會)。

9. 關於當局在一九七零年制定這項條文時為何賦予主席(而非管理委員會)這項權力／責任，現時已無從稽考，但我們認為這項安排也有其利——因為可避免了先要召開管理委員會的會議(須有七天的開會通知)，然後才召開法團的業主大會。這項安排明顯加快了整個過程，業主的利益因而得到更大保障。

10. 如委員同意的話，我們建議保留現有的條文。

**應否在附表 3 第 1(2)段訂明確實舉行會議的時限(而非只訂明發出會議通知的時限)？**

11. 根據過往的一宗案例，法院裁定附表 3 第 1(2)段所提述的“召開”一詞，並非指正式舉行會議，而只是指在接獲要求後 14 天內發出召開會議的通知。據我們所知，有些主席乘機利用這個詮釋，在上述時限內發出召開會議的通知(這已遵從了法律的規定)，但在數月後才舉行業主大會。

12. 為了堵塞這個漏洞，我們建議訂明確實舉行業主大會的時間。附表 3 第 2(1)段訂明，召開業主大會的通知須在會議日期前最少 14 天送達各業主。因此，如把附表 3 第 1(2)段和第 2(1)段一併詮釋，我們認為可訂明主席須在接獲業主的要求後 14 天內發出召開會議的通知，並在 28 天內(14 + 14 天)舉行會議；但如擔心主席／管理委員會可能沒有足夠時間準備會議，也可考慮另一項建議(由香港律師會提出<sup>5</sup>)，即訂明主席須在接獲業主的要求後 60 天內舉行業主大會。

13. 在考慮委員所提出的意見後，我們會藉委員會審議階段修正案作出適當的修訂。

**應否參照《公司條例》和新加坡《土地業權(分層)法》，賦權 5% 的業主根據附表 3 第 1(2)段自行召開法團的業主大會？**

14. 由於股東行使《公司條例》第 113 條所賦予的權利時無須向公司註冊處申報，因此我們並不知道股東在行使有關的權利方面有多頻密。不過，根據一本法律書籍在闡釋《1985 年英國公司法》(The Companies Act 1985 of the United Kingdom)中一項類似的條文時指出，“董事不大可能如此愚蠢，讓主動權在這樣的情況下轉移給請求

---

<sup>5</sup> 請參閱立法會文件第 CB(2)2149/04-05(01) 號第 10.12 段。

人”<sup>6</sup>。因此，我們認為制定這類應變條文，容許股東／業主自行召開會議，其用意主要是促使原本負責的一方(即董事)履行職責。

15. 此外，我們認為容許業主自行召開法團的業主大會，或會產生更多問題。首先，在會議程序方面會引起很多問題，例如由誰擔任會議主席、由誰負責發出會議通知，以及委託書由誰代收等等。第二，在這些會議上通過的決議究竟是否有效，也是一個問題；如有關的決議與現屆管理委員會的委任事宜有關，就更值得商榷。上述種種問題無助於解決原本的爭議，反而可能在業主間引起更多爭議。

16. 正如上文所闡釋，法院曾在一宗案例中裁定，根據附表 3 第 1(2)段召開法團業主大會的責任，在於管理委員會的主席。在該案例中，法院裁定答辯人(即：管理委員會主席)須支付其本身的訟費以及申請人(即：大廈的兩名業主)的訟費。我們認為這項裁決已起很大的作用，可促使管理委員會的主席履行其法定職責。

17. 視乎委員的意見，我們認為，條例不應賦權 5%的業主根據附表 3 第 1(2)段自行召開法團的業主大會。

應否限制業主提出這類要求的權利(例如規定不能在指定期間內重複提出同一要求)，以免業主濫用有關的權利？

18. 據我們所知，有業主曾濫用附表 3 第 1(2)段所賦予的權利。有些業主屢次要求管理委員會主席召開法團業主大會，不斷重複地討論同一事項。有些業主則要求召開業主大會，重新考慮已在上次業主大會上通過的事項。他們這樣做是為了使有關的決議延遲落實，而這些決議大都涉及大廈的修葺工程。

19. 我們收到一些建議，指條例應規定業主只能就未曾在法團業主大會上討論或議決的新事項，要求召開業主大會。也有人建議，同一批的 5%業主，不應獲准就同一事項再次要求召開業主大會。其他建議則認為，條例應規定要取得較多業主(例如：10%的業主)的支持，才能根據附表 3 第 1(2)段提出要求(又或規定要取得較多業主的支持，才能要求召開業主大會，重新考慮已獲通過的事項)。

20. 我們審慎地考慮過有關的建議。雖然可能會有人濫用現行條文

---

<sup>6</sup> 請參閱 Sweet and Maxwell 出版的 Shackleton on The Law and Practice of Meetings 一書(第九版)第 211 至 213 頁第 19 至 31 段。

所賦予的權利，但我們認為上述的建議實難以實施，而且可能不符合業主的利益，因此我們不同意實施有關的建議。然而，我們在此事上採取開放態度，並歡迎委員提出意見。

## **徵詢意見**

21. 請委員就上述事宜提出意見。

民政事務總署  
二零零五年十月