

CACV 1911/2001

香港特別行政區  
高等法院上訴法庭

民事司法管轄權

民事上訴

案件編號：民事上訴案件 2001 年第1911 號  
(原土地審裁處案件 2001 年第 LDBM 130 號)

申請人 THE INCORPORATED OWNERS OF  
BLOCKS F1 TO F7 OF PEARL ISLAND  
HOLIDAY FLAT  
龍珠島別墅 F1-F7 座業主立案法團

對

第一答辯人 WONG CHUN YEE and FUNG SI PANG  
第二答辯人 CHUNG LING CHEONG, DICKY  
第三答辯人 MAO KAI MING  
第四答辯人 LEE CHUN  
第五答辯人 CHAN KIT LAI and HUNG FUK YIN  
第六答辯人 YOUNG KHAI HONG and LIU YUAN HSIANG  
第七答辯人 HOP CHUNG SCAFFOLDING COMPANY LIMITED  
第八答辯人 CHAN CHI KEUNG

主審法官：高等法院首席法官梁紹中  
高等法院上訴法庭法官張澤祐  
高等法院原訟法庭法官鍾安德

聆訊日期：2001 年 12 月 6 日

判決日期：2001 年 12 月 6 日

頒下判決理由書日期：2001 年 12 月 13 日

### 判決理由書

上訴法庭法官張澤祐頒下上訴法庭判決理由書：

1. 本庭已經下令駁回答辯人的上訴並下令答辯人支付申請人本上訴的訴訟費用，現本庭頒下判決理由書。

### 上訴

2. 申請人是龍珠島別墅 F1-F7 座業主立案法團（“法團”），答辯人是該物業的部分業主。申請人指答辯人沒有繳交管理費，並且在土地審裁處向答辯人追討這些款項。經聆訊後，土地審裁處判申請人勝訴，答辯人向土地審裁處要求覆核該判決，亦告失敗，答辯人現對該判決提出上訴。

### 答辯人的論點

3. 雙方同意本上訴所要處理的法律問題只有一點，就是法團是否有一個有法律效力的管理委員會。答辯人指法團的管理委員會是一

個沒有法律效力的組織，他們所持的理由如下：根據香港法律第 344 章《建築物管理條例》（“該條例”）中之附表 2 第 1(a)(iii) 段，法團的管理委員會委員人數必須不少於 9 人。第 4(2)(c) 段指任何管理委員會委員未得管理委員會同意而 3 次或多於 3 次連續沒有出席管理委員會會議則須停任。答辯人指管理委員會有 10 名委員，但其中兩名委員連續缺席 3 次，所以該兩名委員已經停任，因而導致管理委員會的委員人數低於法定不少於 9 名委員的要求，本案亦沒有任何證據顯示管理委員會曾經有補選委員，因此，管理委員會並沒有法律效力，而它所作出的議決亦無效，所以申請人無權向答辯人申索。

### 原審判決

4. 原審法官認為該兩名缺席的委員並沒有喪失委員資格，因為管理委員會同意該兩名委員缺席，法官認為管理委員會有權向答辯人申索。

### 有效力的管理委員會

5. 本上訴要處理的基本問題是如果管理委員會因部份委員在獲選後停任，以致委員人數低於法定下限的 9 名，這是否會令管理委員會變成一個無法律效力的組織。本庭認為答辯人所持的理由並非是該條例的立法原意。根據附表 2 第 2 及第 3 段，管理委員會委員是業主在業主會議或業主週年大會中委任的，這些會議委任的委

員人數需要符合法律的規定，但這並不是指如果在其他時間委員的人數少於法定人數，他們所屬的管理委員會則變為無效。

6. 委員的職位可能因為委員辭職或其他原因出現空缺，令到管理委員會的人數低於法定下限，根據附表第 6 段，管理委員會可以填補委員空缺，如果它因為本身的委員人數低於法律的規定而變為無效，它亦沒有權力去委任其他人士填補這些空缺，從這一點已經可以顯示管理委員會是不可能因為委員人數原因變成一個無效力的組織。

7. 附表 2 第 9 段亦指管理委員會會議的法定人數須為管理委員會委員人數的 50%，這明顯地表示如果在管理委員會的會議有 50% 的委員人數，該管理委員會可以有效地提出及通過議決。

8. 該條例第 14 條指法團有權在會議上撤銷管理委員會的任何委員，14(3) 條指任何決議，如撤銷管理委員會委員的人數過多，以至委員人數減至少於附表 2 第 1 段所規定的人數即不得生效，但如在通過該決議的會議上，同時委任足夠的新委員，使委員人數達到規定之數，則不在此限。本庭並不同意答辯人所說 14(3) 條是指管理委員會的委員的人數必須在任何時間內符合法定的人數，本庭認為第 14(3) 條規定只是適用於業主會議上的決定而不是汎指在任何時間內管理委員會的委員人數不能少過法定的人數。

9. 本庭認為法團的管理委員會是一個有法律效力的委員會，所以它有權向答辯人提出申索。

### 舉證責任

10. 原審法官在聆訊時曾經提及誰應該負上證明管理委員會沒有同意該兩名委員缺席的舉證責任，但他沒有就這點作出裁決。從表面來看，證明附表第 4(2)(c) 段的舉證責任在於依賴該條款的一方，但本上訴的雙方都沒有深入對這問題作出陳詞，因此本庭今次不會對這問題作出判決。

### 其他問題

11. 基於上述的判決理由，本庭亦不需要處理本案其他的議題例如：管理委會委員可否在委員缺席後或在行為上同意委員缺席，或本案所涉物業的公契第 7(1)(g) 條指如果管理委員會的委員低於公契所訂的人數下限該委員會仍可繼續運作等的爭辯。

---

(梁紹中)  
高等法院首席法官

---

(張澤祐)  
高等法院上訴法庭  
法官

---

(鍾安德)  
高等法院原訟法庭  
法官

申請人： 由莊凌雲彭志泉律師行轉聘楊業明大律師代表。

答辯人： 由關秉基律師行轉聘張建波大律師代表。