



物業管理 在疫情下，法律上 是否允許網上會議

陳俊華律師

目錄

引言

01

網上業主大會

02

網上管理委員會/
業主委員會會議

03

實際情況考慮

04

1. 引言



引言

- 疫情下有關社交距離的規定：例如《預防及控制疾病（禁止群組聚集）規例》（第**599G**章）（俗稱「限聚令」）。
- 很多人查詢法律上是否允許業主立案法團召開網上會議：例如透過ZOOM或WhatsApp，召開業主大會、管理委員會/業主委員會會議，去表決有關管理上議程。



2. 網上業主大會



網上業主大會

如有大廈法團：

- 限聚令（第599G章）下業主大會獲得豁免
 - 附表1第11(a)段：「以遵守任何條例或符合規管該團體的運作或事務的其他規管性質文書」
- 遵守《建築物管理條例》附表3第1段：
 - (1) 管理委員會須——
 - (a) 在法團註冊成立之日起計15個月內召開法團的第一次業主周年大會；
 - (b) 在第一次或前一次業主周年大會後不早於12個月，但不遲於15個月，召開一次業主周年大會；
 - (c) 就管理委員會認為恰當的事宜隨時召開法團的業主大會。
 - (2) 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，並在收到要求後的45天內舉行該業主大會。

網上業主大會

如果業主仍希望召開網上業主大會：

- 《建築物管理條例》附表3第2(1AA)段訂明法團會議通知，以及附表8第9A段指出如與公契一致則訂明業主會議通知，須指明會議的地點。

- 「地點」應指實體的會議地點。

「2. (1)管理委員會秘書須在法團會議日期至少14天前，向每一名業主及租客代表(如有的話)發出會議通知。

(1AA)會議通知須指明——

(a)會議日期、時間和地點；及

(b)擬在會議上提出的決議(如有的話) 或其他擬在會議上討論的事宜。」

網上業主大會

如果業主仍希望召開網上業主大會：

- 《建築物管理條例》附表3第4(1)段亦指出：

「4.(1) 在法團會議上，業主可親自投票或委派代表投票。」

「為了更公正地處理「委任代表的文書」以及考慮到未能親身出席業主會議的業主也可表達投票意向及填寫「委任代表的文書」(即授權書)時能得到較明確指示，未能親身出席業主會議的業主可授權」(港基物業管理有限公司訴杜焯耀及另十四人 [2021] HKCFI 909的附帶意見)

網上管理委員會/業主委員會會議

如果業主仍希望召開網上業主大會：

- 另外，亦取決於公契條文的規定和解讀（見下述部分）。

何英生及另九人 訴 王竹筠及另七人 LDBM152/2012：

- 公契條文的規定和解讀法庭詮釋成文法有一項原則，除非法例明確地或必然地改變了適用的普通法原則，否則須假設普通法未受法例影響/

《建築物管理條例》附表3第3(3) 段是這樣寫的：「除第10(1)條及附表2第5(2)、(2B)及(2C)、6(3)(a)、(4)(a)、(5)(a)、(7)及(8)及6A(2)(a)段另有規定外，在出席人數達到法定人數的法團會議上提出的一切事項，均由親自投票或委派代表投票的業主以過半數票決定。」

第7 段亦規定：「業主大會的程序，須為法團所決定者。」

- 法例並沒有排除適用的普通法，主席在普通法下享有的權力應不受影響。

網上業主大會

如果業主仍希望召開網上業主大會：

- 《建築物管理條例》附表3第8段指出：

「8.如本附表與公契或任何其他協議的條款有任何不一致之處，即以本附表為準。」

- 即如公契和附表3的條文有衝突，上述附表3的條文會凌駕公契條文。

3. 網上管理委員會/ 業主委員會會議



網上管理委員會/業主委員會會議

《建築物管理條例》的條文：

《建築物管理條例》附表7中的公契強制性條款沒有禁止網上會議。



網上管理委員會/業主委員會會議

管理委員會會議

根據《建築物管理條例》附表2第10(2)段，「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，以過半數票通過決議決定。」

- 「可」表示委員不一定需要親自參加實體會議。

網上管理委員會/業主委員會會議

管理委員會會議

- 但《建築物管理條例》附表2第8(2AA)段訂明會議通知須指明會議的地點。
 - 「地點」應指實體的會議地點。

「8. (2AA) 會議通知須指明——

(a) 會議日期、時間和地點；及

(b) 擬在會議上提出的決議(如有的話)。」

- 《建築物管理條例》附表2第8段指出：

「8. 如本附表與公契或任何其他協議的條款有任何不一致之處，即以本附表為準。」

網上管理委員會/業主委員會會議

業主委員會會議

根據《建築物管理條例》附表8中，如與公契一致則加入的條款：

「6. 業主委員會會議上，**出席**的每名委員就委員會席前的每項問題均有1票，但如雙方票數相同，則主席除原有的普通票一票外，另有決定性一票。」

- 「出席會議」是指委員應親自參加實體會議（見下述Darren Robert Barton）。

網上管理委員會/業主委員會會議

業主委員會會議

- 《建築物管理條例》附表8第2A段訂明會議通知須指明會議的地點
 - 「地點」應指實體的會議地點

「2A. 會議通知須指明——

(a) 會議日期、時間和地點；及

(b) 擬在會議上提出的決議(如有的話)。」

網上管理委員會/業主委員會會議

以下案例雖關於分公契，其分公契中關於開會程序的條文在一般公契條文中亦很常見，可作參考：

分公契條文的規定和解讀：規定一些會議程序須在實體會議中執行

- **Darren Robert Barton 訴 Discovery Bay Services Management Ltd [2018] HKLdT 93 & [2020] HKLdT 1**
- 在業主委員會會議上，在無法團的情況下，業主委員會主席要求通過投票箱投票進行表決，並作出指示委員另行到放置在管理處的投票箱投票。但是，爭議是投票不是在實體會議的同一地點進行，有人質疑該投票表決可能無效。

網上管理委員會/業主委員會會議

分公契條文的規定和解讀：規定一些會議程序須在實體會議中執行

- **Darren Robert Barton 訴 Discovery Bay Services Management Ltd [2018] HKLdT 93 & [2020] HKLdT 1**
- 分公契條文只規定提議候選人及公開候選人姓名付諸表決，須在實際會議上進行。
- 但是，公契條文沒有規定投票須在同一實際會議中進行，只明確指出「應在主席指示的時間和方式下進行投票表決」。

網上管理委員會/業主委員會會議

分公契條文的規定和解讀：規定一些會議程序須在實體會議中執行

- 公契條文的例子：“**On a show of hands every member of the Committee present at the Meeting shall have one vote.**”（出席會議的委員均有一票舉手表決。）
- 根據**Darren Robert Barton**的附帶意見，「出席會議」是指委員應親自參加實體會議。

網上管理委員會/業主委員會會議

分公契條文的規定和解讀：規定一些會議程序須在實體會議中執行

- 公契條文的例子：“**A resolution put to the vote of the meeting shall be decided on show of hands unless a poll is (before or on the declaration of the result of the show of hands) demanded by at least two members of the Committee entitled to be present and present at the Meeting.**”（會議的決議應透過舉手表決決定，除非有至少兩名**有權出席會議或出席會議**的委員要求（在舉手結果宣布時或之前）進行投票。）
- **Darren Robert Barton**一案指出「有權出席會議或出席會議」有別於只是「出席會議」，「有權出席會議或出席會議」的委員包括沒有親自參加實體會議的委員。

網上管理委員會/業主委員會會議

如果公契沒有規定只能召開實體會議或僅以實體會議通過決議，則有學者#認為管理委員會及業主委員會的會議類似於公司會議：

《公司條例》第**584**條允許公司使用令該公司身處不同地方的成員能夠在成員大會上聆聽、發言及表決的任何科技，在**2**個或多於**2**個地方舉行成員大會。公司可在其章程細則中列載召開分佈式會議的規則及程序。

網上管理委員會/業主委員會會議

公司法中網上會議的案例：

- **Byng 訴 London Life Association Ltd. and Another [1990] Ch 170**
：公司股東大會中幾百名人士安排在不同地點但沒有視聽連線，並且成員登記投票時遇到困難使會議開始時仍沒完成登記，法庭裁定會議無效。
- 須安排足夠的視聽連線，使所有地方的股東或成員都能看到並聽到其他地方的成員。

網上管理委員會/業主委員會會議

公司法中網上會議的案例：

- **The Bank of East Asia Ltd 訴 Labour Buildings Ltd and Others [2008] HKCFI 54**：董事們分隔香港及台灣，法庭裁定通過電話會議、電郵通訊等方式，該會議有效。
- 可以透過電話、視像連線或其他電子方式，使成員可以商討同意會議事項（引用澳洲案例**Bell & Another v Burton & Others**的附帶意見）。

但是，上述案例其判決時建基於公司法中關於開會的法規及涉及公司章程的相關條文。

網上管理委員會/業主委員會會議

物業管理的案例：

The Incorporated Owners of Four Winds Apartment 訴 Koa Hsung Land Investment Co. Ltd. ([2006] HKCU 1854; [2007] HKCU 1007)

The Incorporated Owners of Grenville House 訴 Wong Tak Keung Stanley (DCCJ 2868/2008 18-11-2011)

網上管理委員會/業主委員會會議

物業管理的案例：

- 法庭認可在緊急情況下，通過電話和電子郵件召開非正式管理委員會會議，因此會中一致同意通過的決議是有效的。
- 由於業主委員會及管理委員會性質相近，這判決亦很可能適用於業主委員會會議。

網上管理委員會/業主委員會會議

但是

- 判決中沒有清楚寫明實際上如何召開網上會議及相關程序，以及所有委員是否有機會在通過決議之前可以互相交流。
- *Stanley Wong* 的判決可能不適用於非緊急情況下召開的網上會議及非一致同意但通過的決議。
- 《公司條例》有寫明使用「任何科技」召開網上會議，而《建築物管理條例》則沒有明文規定，是否代表公司法網上會議的案例不適用於物業管理上？

4. 實際情況考慮



實際情況考慮

召開網上會議的實際問題

- 一些參與人士(例如長者)可能沒有/不知道如何使用電子設備/網上會議軟件。
- 一些網上會議軟件有參與人數限制，這對大型屋苑/屋邨或者未必可以適用。
- 網絡連線不良會導致無法接收信號，而造成會議中斷。
- 如何在大會當日核實業主/委員或其授權人的身份？
- 計算法定人數時，是否包括登入了但不在鏡頭前/沒有開鏡頭的人士？

實際情況考慮

若法律真的容許召開網上會議，則提醒各位：

- 必須在至少**7**天前明確通知有權出席會議的人士相關網上會議的連結、會議編號、密碼和會議時間，並請相關人士須把這些會議資料保密。
- 確保所有出席會議的人士在網上會議中都可以登入、看到和聽到彼此，並要求所有出席會議的人士開啟鏡頭。
- 預先邀請見證人。
- 預先核實業主/委員或其授權人的身份：例如提前到管理處出示身分證及提交授權書 (如適用)，然後管理處會為相關人士另設網上會議的帳號，讓他們使用指定的帳號登入會議。如參與人士眾多，請安排足夠時間和人手。
- 預先送達會議資料及文件予有權出席會議的人士。

總結

- 暫時沒有案例明確禁止物業管理的網上會議，亦不確定公司法的案例是否適用。
- 但是《建築物管理條例》亦似乎有些字眼暗示需要召開實體會議，亦取決於公契條文的字眼。
- 即使法律上容許召開網上會議，亦要注意召開會議和執行會議程序的實際問題。



A close-up photograph of a window latch mechanism. A wooden pencil is inserted into the top of the latch. The window is slightly open, and a white paper is visible in the foreground, partially covering the latch. A white geometric overlay in the top right corner contains the text 'THANK YOU'. The background shows a blurred view of trees with autumn foliage.

THANK YOU