

談荃灣花園「多數票」 案例及業主大會投票 方式建議

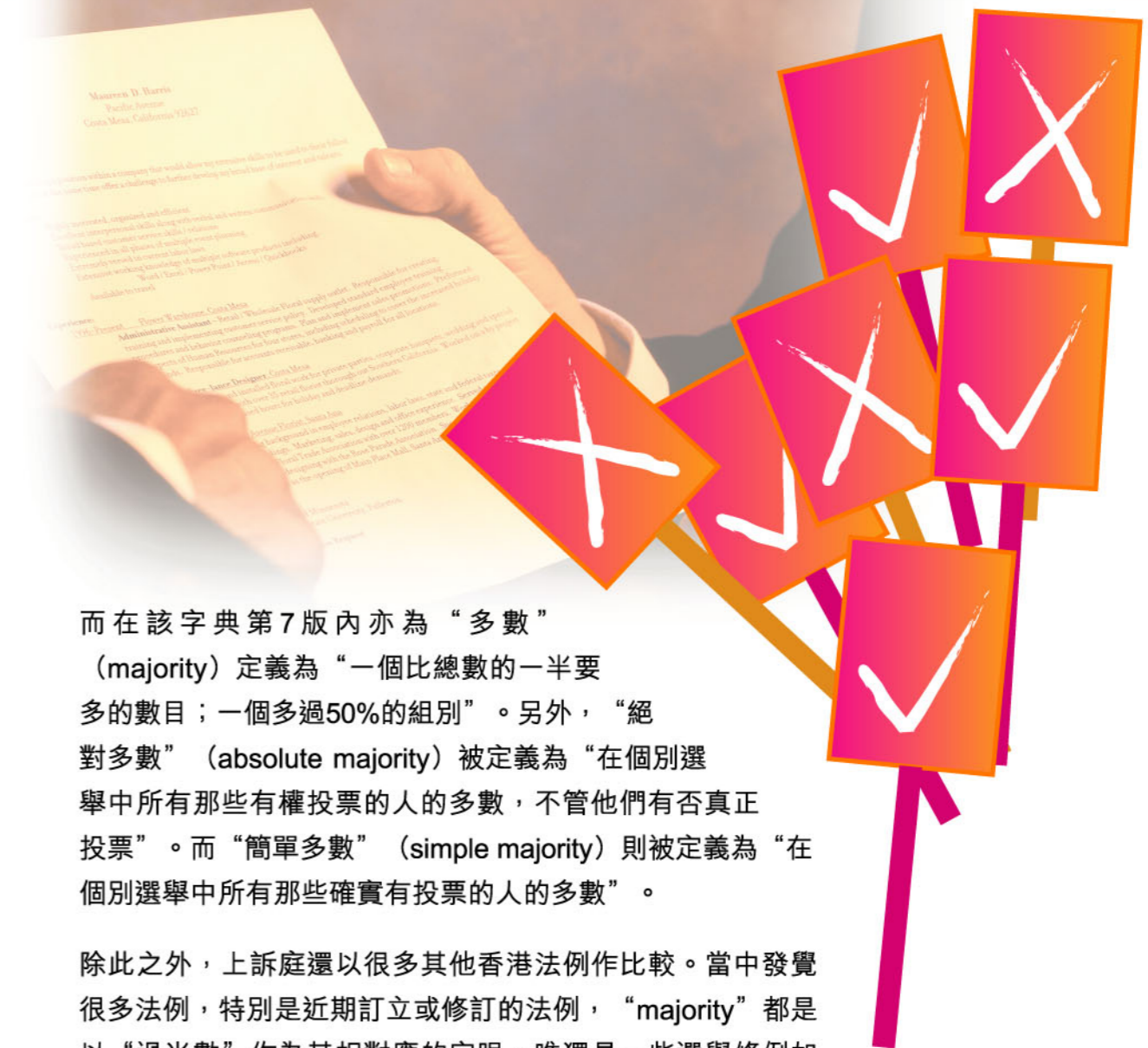
鍾沛林律師

最近上訴庭對【建築物管理條例】（第344章）第3附表第3段內提及的“以多數票決定”作出了解釋，其意思是過半數的得票才是「多數票」（The Incorporated Owners of Tsuen Wan Garden v Prime Light Limited - CACV 1/2004）。由於該段條例涉及到在法團會議上提出的一切事項的表決辦法，上訴庭的解釋意味著今後業主大會的決議必須有過半數的贊成票才能通過（除非終審庭另有判例）。本文會先解釋上訴庭作出此裁決的理據，再就此案例提出一些投票建議，供各讀者參考。

這次上訴庭的決定對法團會議的程序有重大影響。最簡單的情況就如本案中的法團須要從三份標書中挑選一個承建商進行大廈維修。經投票的結果是標書甲、乙、丙分別獲票約4成、約3成及約2成。由於並沒有過半數，法團便須要以排除或其他方式令最終有過半數的票是贊成其中一份標書，這樣才符合【建築物管理條例】（第344章）第3附表第3段內所要求的“以多數票決定”。假如有多份標書投標，則業主可能須花時間進行多次投票、篩選才能得出多數票（即過半數票）去通過採納某一份標書。

至於上訴庭的理據，簡單歸納如下：

根據法律界中具權威性的字典Black's Law Dictionary（第6版），“多數票”（majority vote）的解釋是“投票中有多過一半的投票者投選一位候選人或其他事項的選票。當只有兩個候選人時，那個獲得較多票的是得到多數票；當有多過兩個競爭對手時，那個獲得最多票的是得到“多數”（plurality），但他並不是得到“多數票”（majority），除非他獲得的票數比他所有對手的票加起來要多”。



而在該字典第7版內亦為“多數”

（majority）定義為“一個比總數的一半要多的數目；一個多過50%的組別”。另外，“絕對多數”（absolute majority）被定義為“在個別選舉中所有那些有權投票的人的多數，不管他們有否真正投票”。而“簡單多數”（simple majority）則被定義為“在個別選舉中所有那些確實有投票的人的多數”。

除此之外，上訴庭還以很多其他香港法例作比較。當中發覺很多法例，特別是近期訂立或修訂的法例，“majority”都是以“過半數”作為其相對應的字眼。唯獨是一些選舉條例如【立法會條例】、【區議會條例】、【村代表選舉條例】當中，“majority”或“多數”可以是少於50%。但上訴庭亦考慮到那些選舉均採納了“得票最多者當選”的制度。所以“少於50%的多數”只能適用於“得票最多者當選”的選舉制度中。

據此，上訴庭認為，除非好像那些選舉條例一樣特別寫明，否則“多數”及“過半數”均指多過半數的多數。

上訴庭亦有考慮“現代漢語常用詞用法詞典”中把“多數”定義為“較大的數量”，那不一定指多過半數。但上訴庭亦留意

到字典中的例子：“班上共有十五個學生，多數是男生。”“他們多數是北方人。”“我們是多數，他們是少數。”“擁護改

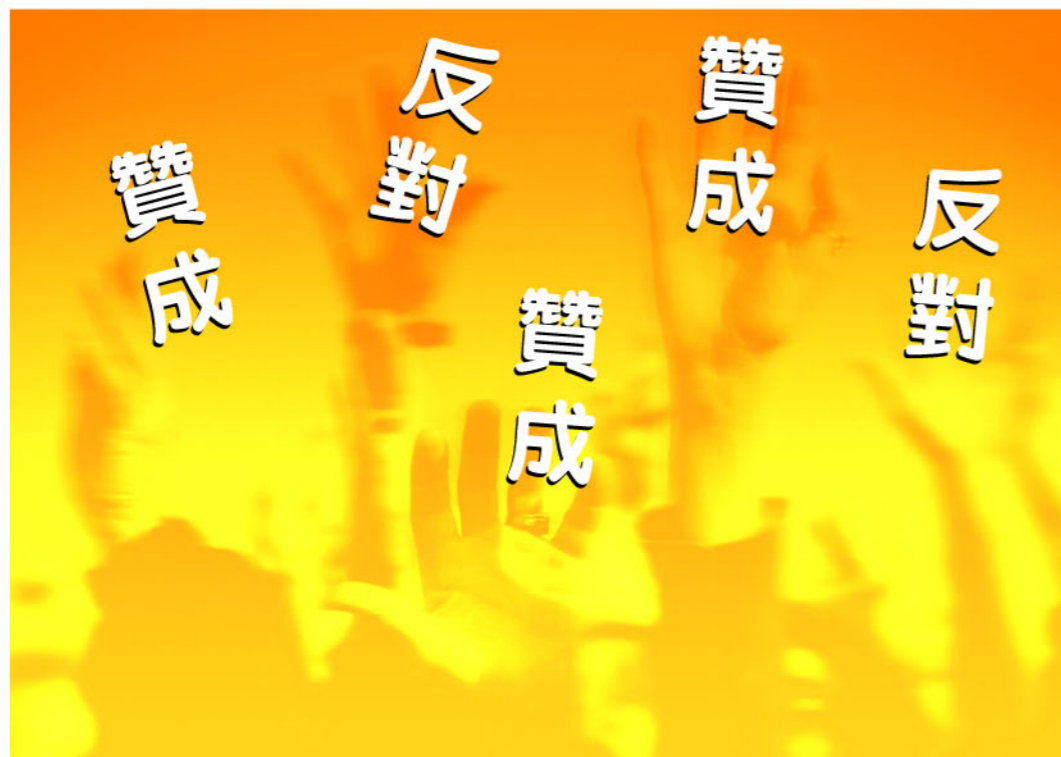
majority vote
多數票

革的佔絕大多數。”“多數同志認為，這次考題出得不錯。”這些例子均指出“多數”是適用於在兩者中選擇一個的情況（即例子中的“男-女”“北方人-南方人”“我們-他們”“擁護者-反對者”“認為是-認為不是”）。而在這兩者擇其一的情況下，“較大的數量”必然指多過半數。

因此，上訴庭最終裁定，純粹去解釋“majority”及“多數”，應按其一般意義去解釋，即多過半數。而“多數”及“簡單多數”均指多過50%的多數。

上訴庭既就「多數票」作出了解釋，法團或管理委員會在今後的管理委員會會議或業主大會中，必須留意決議必須有多過半數的票通過才算是有效的決議。

針對此判決，建議各法團可考慮於業主大會或管理委員會（“管委會”）作出決議時的投票方式，務求得到“多數票”的有效決議。



假如在選擇承建商的時候有5個入標者，可以：

建議一：只提供兩個選擇供投票

由管理委員會揀選2個（甲承建商及乙承建商）供業主投票。在業主只可以

投甲或乙的情況下，甲或乙得到過半數的多數票（即超過50%的總有效投票業權份數）的機會絕高。管委會必須將揀選2個候選名單的過程及揀選標準解釋清楚，在大會交代。而管委會本身所作決定亦需多數票通過。

建議二：由管理委員會先行建議篩選程序再交由大會決定此程序

投票前定下若果在第一輪投票後沒有任何一個投標者得到過半數的多數票時，定出篩選的程序及每次篩選的候選者或投標者數目。例如每次淘汰一名或以上得票最少者，直至有一位得到過半數的多數票。

選舉管委會成員的辦法

現在換一個情況，假設現有15個業主候選人競選9個管委會成員的席位，可以有以下的做法：

建議三：利用下面的投票樣本（圖版一）

在第一輪投票由業主在贊成的候選人方格內劃上✓號。經點算後，得票多於總投票業權份數的50%（即多數票）的人選自然當選。多數票怎計出來？總投票業權份數是計算投票箱內全部票的業權總和，但不計入棄權票及廢票。所得出的業權份數是份母，份子為每位候選人所得的份數總和。如果有12個人選得到超過50%的總投票業權份數時，可以即場修改原先定下的9位席位，把管委會的席位改為12個，並由全體業主即時通過，以確認是大多數業主的支持。

但假如席位數目不變而維持在9位，則以淘汰的方法從12位中逐步篩選並進行第二輪、第三輪投票...直至最終只有9位當選。例如每次把得票最少的一名或以上的人選篩選出局。

相反，如果少於9位候選人得到超過50%的總投票業權份數時，則須要進行第二輪、第三輪...投票，直至有9位當選。假如第三輪投票後，仍沒有任何候選人獲大多數票，則可以用淘汰方式，將得票最少的一名或一名以上的候選人淘汰，再進行投票，直至有9位得大多數票為止而當選。又假如在最先第一輪投票後，只得6位候選人獲大多數票，或者可以簡單地要求業主通過是否同意從未獲大多數票的9位人選中確認以票數最高的3個當選，從而令總人數得到原先定下的9個。但如果這決議得不到多數票通過時，則須要進行第二輪、第三輪...投票。

圖版一

候選人	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
贊成	✓		✓	✓	✓				✓	✓				✓	✓

建議四：利用另外一種投票樣本（圖版二）

在進行第一輪投票時，業主可以選擇贊成或反對某人選。在點算所有投票後，獲得贊成多於反對的人選便是得到過半數的多數票。但如果有11個候選人的贊成票比反對票多時，可以如上述建議三的做法：(1) 決議擴大管委會的委員人數，如通過的話，則11位全部當選，或 (2) 以篩選方式再投票直至只有9位當選。此投票樣本有一好處是每位候選人的贊成、反對票獨立處理。

相反，如果只有7個人選在第一輪投票當選，亦可按上述建議的做法 (1) 通過從未獲多數票的候選人中得票最多的2位當選，若不獲多數票通過，則 (2) 進行篩選及第二輪、第三輪...的投票，直至所須人選獲得過多數票當選。

圖版二

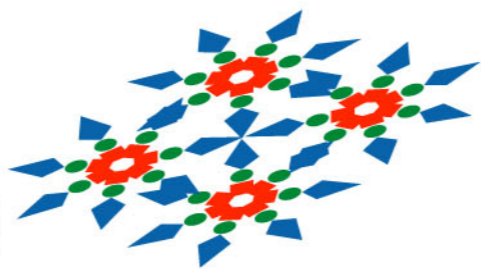
候選人	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
贊成		✓	✓	✓			✓				✓		✓		
反對	✓				✓	✓		✓	✓	✓		✓		✓	✓

總括而言，採用那個建議方式須視乎個別情況，不能一概而論。亦不是說除此之外，並無其他方式。重要的是對各候選人都公平、公正及任何決議俱得到多數票支持。同時必須留意，不論採用何種投票方式，事先應由業主大會或管委會在投票前決定，因為【建築物管理條例】（香港法例第344章）的附表2及附表3的有關條款寫明業主大會及管委會的程序是由法團或管委會決定。最好是針對本身的獨特情況，以免決議因為得不到多數票而變成無效的決議。

謹此聲明，以上各項建議只供參考，並可能在必要時看情況作出靈活處理，重要的是諮詢律師的意見。



物業管理 萬花筒



許仲誠

寫了數期嚴肅一面的「工作經驗分享」今期多蒙出版小組的首肯，容許我利用輕鬆的手法，把一些日常管理的趣聞，瑣事筆錄，讓大家一起分享。我們可以透過部份個案的內容，了解前線員工如何自發性地把一些鮮為人知的瑣事一一解決。此外，部份個案涉及與客戶溝通周旋時的情節，亦莊亦諧，有驚無險，令平凡工作的一天加添一點情趣。

某外資機構大班居於半山區某豪宅，喜歡抽雪茄，總是煙不離手。每天清早，由踏出居所門口開始便燃點雪茄，管它什麼升降機內或公眾地方不准吸煙，均視若無睹。

駐該座大廈的管理員一方面不敢開罪他，二方面又怕其他住客投訴，兩全其美的方法是每日依時依候，釘著閉路電視，一見大班進入升降機，便兩手準備空氣清新劑，待他抵達地下大堂，說過早晨後，立即把升降機噴完又噴，直至雪茄味完全被遮蓋為止。不單如此，他還會沿著大班走過的地方，一一噴上清新劑。如此這般，便把問題低調地解決。



TGIF，Thank God its Friday，每逢星期五，有些人便會稍為放縱自己，到酒吧飲酒。

某住宅業主，每逢星期五晚必定飲到酩酊大醉，然後乘的士回家，可惜實在醉得太厲害，連付鈔給的士司機也有困難，於是，深諳客戶服務的管理員小張，逢星期五深夜，便目不轉睛地注視著大門外，一見目標人物下車，便會飛奔出迎，先代付車資，再扶業主返住宅。事後業主太太即時奉還小張兩佰大元答謝。查車資祇不過是拘拘三十元，小張的增值服務替他帶來佰多元的額外收入，相當不錯。



大家每天都會辦理不同的申請事宜，接觸到不同的表格，一般會要求申請人填寫姓名地址等。

話說二三十年前，政府推出居者有其屋計劃，讓普羅大眾申請。因為公共屋村辦事處遍佈港九新界，順理成章，便成為遞交申請居屋表格的地方之一。表格其中一項的英文為「Marital Status」中文譯作「婚姻狀況」。不知怎樣，十居其九申請人仕均填上「良好」，難道要獲分配居屋的先決條件是要有一個婚姻狀況良好及和諧的家？

婚姻狀況

某日下午，在某多層住宅大廈中層的露台外，站著一名男子，狀似要跳樓自殺。碰巧，有管理員在大廈外圍巡樓經過，舉頭一望，大吃一驚，說時遲，即時快，連忙撥電報警。不消五分鐘，警車及救援車火速抵達，擾攘一番後，男子被安全拯救下來。

經警方查問下，才知道男子並非想輕生，祇不過是男子偶然路過舊女友的家，故登門探訪。可惜，女友的真正「另一半」下午因身體不適，提早歸家，為免不必要的誤會，唯有爬出露台外，暫時躲避，卻被管理員誤作厭世。

真估不到，祇有在電影才會發生的橋段居然活生生地就在眼前。