

百分之五業主提出召開 業主大會的武器

◇ 鍾沛林律師行
高級合伙人鍾沛林律師J.P.

最近被某一屋苑業主問到當業主對大廈法團的管理委員會（以下簡稱“管委會”）有不滿時，是否可以更換管委會或當中某些委員？其實法例是賦予了業主這個權力的。以下本人希望和大家研究這問題。

根據【建築物管理條例】（第344章）（以下簡稱“該條例”）附表3第1(2)段，“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。”而根據該條例第14(2)條，“法團可在會議上藉決議撤換管委會的任何委員。”另外，根據該條例第30條，業主以上述附表3第1(2)段召開的法團會議，可委任一名管理人，然後議決解散管委會。

若把上述的條款綜合起來，就可知道法例是給予業主要求管委會主席召開法團業主大會的權力，而在業主大會的會議上，業主可以藉決議撤換管委會的委員。

其實該條例第31條亦指出，業主可以向土地審裁處申請，由土地審裁處解散管委會，並委任一名管理人或撤換管理人。不過在這裡我們先討論以“不少於5%的業主要求”這方式去撤換管委會或個別委員。

雖然看上去很簡單，但很多時業主提出的要求都被駁回，而很多相關的案例亦指出很多業主的的要求都因為一些技術性問題而不被法庭所接納，最終涉案的法團是不用召開業主大會的。這證明了當中有很多技術性問題大家必須留意，例如法例的要求是“不少於5%的業主”，何謂5%的業主呢？是擁有業權份數5%的業主？或是整棟大廈（或屋苑）業主總數的5%？夫妻二人共擁有一個單位的話，算是一個或是兩個業主呢？又例如，法例要求管委會主席須在收到要求後14天內召開大會，何謂“收到要求後”？若主席出外旅遊的話，何時才算是收到要求呢？



(1) 何謂“不少於5%的業主”？

有些業主可能以為，5%的業主很自然是講及擁有整棟大廈或屋苑5%業權份數的業主。但其實該條例附表3第9(a)段已清楚說明，某個百分率的業主須解釋為提述業主總人數的該百分率，而無須理會他們在建築物的總分割份數中的擁有權的百分率；而並非解釋為總共擁有該百分率的份數的業主。據此，5%的業主應解釋為大廈總業主人數的5%。例如某大廈擁有一百二十名業主，那麼5%的業主便是六名業主。即在不少於六名業主的的要求下，該大廈管委會主席便須按該六名業主所要求的事宜召開法團的業主大會。

(2) 夫妻二人共同擁有一個單位時，是否計算為兩個業主？

表面看來夫妻二人應計算為兩名業主。但根據土地審裁處的案例：U Wai Investment Company Limited and Another訴Au Kok Tai and Others (LDBM80/1997)（“該案例”），當中法庭指出其實該條例第2條已提供了答案。第2條對“業主”的釋義為“當其時擁有一幅上有建築物土地的一份不可分割份數的人”。大家須留意的是“一份”這字眼。該條例的意思是必須是起碼擁有完整的一份不可分割份數的人，才算得上是業主。假設有夫妻二人共同擁有一個單位，而該單位擁有該大廈的一份不可分割份數。由於丈夫或妻子都沒有單獨擁有完整的一份份數（不論他們是以聯權共有人〔Joint Tenants〕或分權共有人〔Tenants in Commons〕方式持有該單位），所以只有在他們二人聯合在一起時，才是擁有該單位完整的那一份份數。因此夫妻二人亦只計算為一個業主。而該案例中法庭指出了在共同擁有一份不可分割份數時，所有擁有人會共同地（collectively）計算為一個業主。

據此，不管某個單位有多少個擁有人，在計算業主人數時，他們都會計算為一個業主。而即使夫妻二人擁有多於一份的份數（如該單位擁有十份份數），該夫妻二人亦只計算為一個業主。

(3) 5%召開業主大會的要求必須是針對管委會主席而提出

很多時候，大家會認為把召開大會的要求交給業主立案法團、其中一位委員、管業公司或管理處便可以。但其實這樣做均會導致該要求無效。根據該條例附表3第1（2）段，“在不少於5%的業主要求下，管委會**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”。留意“**主席**”兩個字，該條例是規定必須在管委會的**主席**收到要求後才須召開大會。亦即是說，若把要求交給任何其他人士，均會令該要求無效。

在一宗土地審裁處案件亦有提出此點（LDBM153/2005）。在該案中，申請人曾兩次提交開會的要求，第一次只是把開會的要求給予管委會，而不是主席；而第二次的要求雖然寫上給予主席，但實際上只是給予管業處，並沒有交到**主席**手上。而最終法庭裁定，該主席即使沒有按要求開會，亦沒有違反該條例。

所以，大家必須留意，5%業主的的要求是必須要交給管委會的主席，而且須要確保主席確切收到有關的要求，否則管委會的主席即使不召開會議，亦不一定是有違反該條例。

然而，何謂“把要求交到主席手上”亦可能出現爭議。例如，由主席授權管業公司代表去收取要求是否可行呢？又管理處職員自行承諾會轉交主席又是否可行？在這些問題上目前沒有案例去解答，故須要視乎個別具體情況而定。

(4) 誰有責任核實業主的簽署？

很多法團或管業公司或許曾經收到一些5%業主聯合簽名要求召開大會，然而發現在這些簽名當中有部份不知是否真正是業主，有部份則不知道是否真正業主親自簽署，也有些只是在白紙上簽署，然後連同其他簽名及一封信函一併遞交給管委會主席。主席在接到這樣的要求時不免感到為難，一方面根據該條例附表1第1（2）條，主席在收到要求後便須在14天內就業主所指明的事宜召開大會，但對部份簽名有懷疑時，特別是當簽署的業主數目只是剛剛超過5%業主時，即有可能真正要求召開大會的業主根本不夠5%時，是否仍然要去召開大會呢？主席在這情況下應如何處理？

根據土地審裁處一宗案例（“周百盛”訴“富多來新邨第一期業主立案法團”，LDBM250/2000），要求召開大會的申請人需要證明簽名的業主是具有業主的身份。而即使簽名表上在業主簽名處之上印有“業主簽署”的字句，並不能證明簽名的人是具有業主的身份。法庭亦指出，申請召開的人只要到土地註冊處就簽名的業主作出查核，並從土地註冊處取得有關的紀錄，便可證明該些人士是否具有業主的身份。若未有這樣做的話，並不算是提出了符合附表1第1（2）條有關5%業主的數目的証據。因此，業主身份的證明是應由申請人去證明的。

從另一角度看，土地審裁處另一案件指出，除非主席能夠提出證明沒有5%的業主作出要求，否則在表面上有不少於5%的業主要求召開時，便須在14天內安排召開大會（“胡桂容及另一人”訴“黃漢明”，LDBM323/2002）。而法庭在往後的案例中亦有再確認此點（FUNG YUETHING 訴 THE INCORPORATED OWNERS OF HING WONG MANSION & OTHERS, LDBM367/2004）。在該案中法庭進一步指出，主席不能單依靠簽名有可疑來作為藉口不去開會。

然而，主席該如何去核實簽名呢？在另一案中法庭指出主席有理由在有懷疑時去開展核實簽名，但該法庭並無說出如何去核實，只指出一切視乎情況而定（“梁淑兒”訴“鄭沛濂”，LDBM268/2003）。

所以，業主在提出要求時，要注意其有證明業主身份的責任，否則要求是不能成立的。而主席亦要留意在存疑時，可以去核實並提出沒有5%的業主要求的證明，否則法庭是會命令召開大會。但由於每個個案情況有所不同，建議還是聽取專業人士的意見，才作最後決定。

其實5%業主要求於大會議決的議程並不限於撤換管理委員會成員，而可包括其他法團事務。根據經驗所得，5%業主要求開大會的條款有頗多值得商榷的地方，例如提出的議案如被通過，會是不合法的，那末管委會主席可否拒絕召開大會？又5%的業主要求，在大會被否決，可否再重覆提出同一議程？我將會再探討。