

召開分層建築物所有人大會 第一次會議流程

第 14/2017 號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》(以下稱第 14/2017 號法律)

會議召集

召集書(內應載有舉行會議的日期、時間、議程、地點及接受代理文書的地址)須於大會舉行前至少 20 日連續張貼於每幢樓宇入口的大堂及共同通道顯眼處,亦可按分層建築物所有人(俗稱業主)書面通知獲得召集書的方式,包括投遞信箱或電郵等方式寄送至相關分層建築物所有人之獨立單位或其指定地址。為會議議程存在法定情況,則須在召集時依法提供。

第 14/2017 號法律
第 24、25 條

登記出席

會議舉行時,應於出席簿上登記分層建築物所有人或其代理人的出席情況,出席簿內應附有出席表,逐一記載出席分層建築物所有人的姓名及其單位,以及被代理之分層建築物所有人的姓名,其代理人之姓名;同時,上述出席者須於出席表上簽名,以便領取有關會議文件(倘有)。

第 14/2017 號法律
第 27 條

大會舉程序

- 1) 選出會議主席;
- 2) 如有需要,會議主席可在出席會議的分層建築物所有人中委任最多兩名秘書,以協助其執行職務;
- 3) 宣讀大會議程;
- 4) 公佈出席之分層建築物所有人數目及所占樓宇總值之比例;
- 5) 解釋各項議程之表決方式(如劃票方式);
- 6) 繕立分層建築物所有人大會會議錄屬強制性,由大會主席負責繕立會議錄並簽名,如其不繕立,則由管理機關成員負責繕立;
- 7) 若有需要可於出席者中抽出若干人作監票員;
- 8) 對各項議程投票(包括贊成票、反對票及棄權票);
- 9) 公佈表決結果(包括有效票、廢票及空白票);
- 10) 討論其他樓宇管理的事項;
- 11) 宣佈大會結束。

第 14/2017 號法律
第 31、32 條

公佈會議錄及決議

會議舉行後 10 日內，須將會議錄副本張貼於樓宇入口的大堂及共同通道顯眼處至少為期 15 日。如有部分分層建築物所有人只懂另一種正式語文，應儘可能附同相應的譯本。

第 14/2017 號法律
第 32 條



寄存會議錄及房屋局發證明

大會議程涉及選出管理機關成員，故須於會議舉行後 15 日內向房屋局寄存會議錄副本。

第 14/2017 號法律
第 33 條

分層建築物所有人大會 第一次會議之成立

第 14/2017 號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》(以下稱第 14/2017 號法律)

	內 容	適用法例
召集書	<ol style="list-style-type: none"> 1) 法律依據：根據第 14/2017 號法律第 23、24 條規定召集大會； 2) 舉行大會日期、時間、地點、議程及接收代理文書的地址； 3) 可附帶張貼上年度帳目的報告、本年度預算的草案、分層建築物管理服務方案、規章或修改規章的草案、更改分層所有權設定憑證的草案，如張貼文件為不可能或帶來過重負擔，則須在召集書指出查閱地點，如管理處； 4) 且須以其中一種正式語文書寫。 	第 14/2017 號法律 第 23、24、25 條
議程	<ol style="list-style-type: none"> 1) 選出管理機關成員； 2) 通過上年度的帳目； 3) 通過本年度之預算； 4) 依法通過分層建築物管理機關的名稱（第一次會議）； 5) 通過分層建築物規章，或通過有關制定及通過規章的程序； 6) 通過火險合同的保費； 7) 其他議程.....。 <p style="text-align: center;"><i>*對涉及不屬召集書議程範圍之事項進行議決會導致非有效</i></p>	第 14/2017 號法律 第 22 條
召集前提條件及方式	<ol style="list-style-type: none"> 1) 召集第一次會議的任一前提條件：分層建築物的半數獨立單位已移轉；分層建築物的百分之三十的獨立單位已被占用；如無前述兩種情形，自樓宇使用准照發出之日起十八個月後，且至少有一個獨立單位已移轉。 2) 依法可召集會議的主體：實際管理分層建築物的自然人或法人； 3) 召集書（內應載有舉行會議之的日期、時間、地點及接受代理文書的地址）須於大會舉行前至少 20 日張貼於每幢樓宇入口的大堂及共同通道顯眼處，亦可按分層建築物所有人（俗稱業主）書面通知獲得召集書的方式，包括投遞信箱或電郵等方式寄送至全體分層建築物所有人分層建築物所有人之獨立單位或其指定地址。 	第 14/2017 號法律 第 23、24 條
代理	<ol style="list-style-type: none"> 1) 分層建築物所有人可授權予同一樓宇之另一分層建築物所有人出席大會，只要具備被代理人簽名的致分層建築物所有人大會會議主席的函件，並出示被代理人的身份證明文件副本，足以作為代理憑證；或 2) 分層建築物所有人可授權予其他代理人出席大會，只要具備經公證認定被代理人簽名的致分層建築物所有人大會會議主席的函件，足以作為代理憑證； <p style="text-align: center;"><u>上述 1)、2) 點文件，需在會議開始前送交召集人。</u></p>	第 14/2017 號法律 第 26 條

<h2>出席登記</h2>	<ol style="list-style-type: none"> 1) 應登錄分層建築物所有人之出席情況，簿內應附有出席表，逐一記載出席之分層建築物所有人的姓名、被代理之分層建築物所有人本人及代理人之姓名； 2) 處理出席登記的注意事項：透過分層建築物所有人或其代理人出示身份證明文件，確認其身份；要求分層建築物所有人或其代理人在出席名單上簽名；就每一項須以書面投票方式作出的決議，向每一分層建築物所有人或其代理人派發選票。 3) 選票需要載明的事項：出席分層建築物所有人擁有的獨立單位數目、出席分層建築物所有人擁有的獨立單位在分層建築物總值中所占的百分比或千分比； 4) 上述出席登記工作由召集人負責組織及執行。 	<p>第 14/2017 號法律 第 27 條</p>
<h2>投票及決議</h2>	<ol style="list-style-type: none"> 1) 基本規則：每一分層建築物所有人在分層建築物所有人大會上按其獨立單位在分層建築物總值中所占的百分比或千分比擁有相應的票數； 2) 法律對大會因應各種事項通過決議所需的票數份額作出了五種不同規定： <ul style="list-style-type: none"> ➢ 第一種，在一般情況下，分層建築物所有人大會的決議須經出席會議的分層建築物所有人的過半數票通過，而該通過的份額至少須占分層建築物總值的百分之十五； 例外的情形，如大會所討論的事項為通過上年度的帳目或通過本年度的預算，且在召集書中明確指出只要有出席的分層建築物所有人過半數票即可通過有關事宜的決議，則法律允許通過有關決議的票數份額無須達上述一般規定所要求的“至少須占分層建築物總值的百分之十五”； ➢ 第二種，須經出席大會的分層建築物所有人過半數票通過，而該通過的份額至少須占分層建築物總值的百分之二十五的情形，包括： <ol style="list-style-type: none"> a) 罷免管理機關成員； b) 通過由共同儲備基金支付的開支； c) 依法可在樓宇地面層外牆前方的柱裝設招牌、廣告或其支撐物及組件或廢止該許可，以及； d) 單方終止提供樓宇管理服務的合同。 ➢ 第三種，須至少取得分層建築物總值超過百分之五十贊成票的情形，包括： <ol style="list-style-type: none"> a) 依法可在樓宇外牆裝設招牌、廣告或其支撐物及組件或廢止該許可，以及； b) 修改分層建築物的規章。 ➢ 第四種，須至少取得分層建築物總值三分之二贊成票的情況，包括： <ol style="list-style-type: none"> a) 在共同部分進行更新工程； b) 訂立超過法律規定可向分層建築物所有人作出金錢處罰的數額上限； c) 更改分層所有權設定憑證中涉及共同部分或專有部分的用途； ➢ 第五種，法律要求一致通過（百分之百通過）的決議，包括：樓宇完全損毀而決定是否重建樓宇的情況。如有至少占分層建築物總值三分之二的分層建築物所有人出席大會且他們全部都投贊成票，則只要其後獲缺席的全部分層建築物所有人通過，亦視為經全體分層 	<p>第 14/2017 號法律 第 11、21、24、28、29、30、72 條； 《民法典》 第 1321、1337 條</p>

	<p>建築物所有人一致通過有關決議。</p> <p>(須注意，對於要求一致通過的決議，決議須在十日內以具收件回執的掛號信通知全部缺席的分層建築物所有人，分層建築物所有人須自收到信函起六十日內，以書面方式將其贊同或反對的意向通知分層建築物所有人大會。分層建築物所有人的緘默，視為贊成通過獲通知的決議。)</p> <p>3) 大會中投票的方式：一般是透過書面方式投票；然而，大會可議決或分層建築物規章訂定採用其他投票方式。</p> <p>4) 對於第 14/2017 號法律第 6 條規定的預約取得人及用益權人，該等人士不可對更新工程、分層所有權的設定憑證的更改、在樓宇損毀下的重建或權利轉讓事宜投票決議。</p>	
<p>會議錄</p>	<p>1) 繕立大會會議錄是必須的，由會議主席負責編寫會議錄及簽署，如有需要，會議主席可在出席的分層建築物所有人中委任最多兩名秘書協助其執行職務；如會議主席不繕立會議錄，則由管理機關成員負責繕立。</p> <p>2) 會議錄應至少載有以下事項：</p> <p>a) 會議的地點、日期、開始與結束時間及議程；</p> <p>b) 會議主席的姓名；</p> <p>c) 出席的分層建築物所有人或透過代理人出席會議者的票數在分層建築物總值中所占的百分比；</p> <p>d) 所建議決議的實質內容及有關表決的結果，並列明贊成票、反對票及棄權票的百分比；</p> <p>e) 分層建築物所有人要求時，明確指出其投票意向；</p> <p>f) 繕立會議錄者的簽名。</p> <p>同時，還應適當記錄大會發生之事情，如分層建築物所有人之提問及相關回應。</p> <p>3) 會議錄張貼時須注意事宜；分層建築物所有人大會的會議錄副本，應在會議舉行後的十日內，在樓宇入口的大堂，或如分層建築物由多幢樓宇組成，在每幢樓宇入口的大堂，又或在分層建築物所有人的共同通道中的某一地點張貼，為期至少十五日；如有部分分層建築物所有人只懂另一種正式語文，應儘可能附同相應的譯本。</p> <p>4) 會議錄的保管事宜；例如：會議錄、出席名單及代理文書，由管理機關負責保管，但分層建築物所有人大會另有決議者除外。</p> <p>5) 會議錄的寄存事宜；涉及管理機關成員的選舉或罷免的分層建築物所有人大會的會議錄副本，應在會議舉行後十五日內寄存於房屋局。</p> <p>6) 在會議錄上經適當紀錄的各項決議的法律效力，其對分層建築物所有人、對有關單位擁有權利的第三人，以及對獨立單位的任何占有人或單純的持有人均具約束力。</p>	<p>第 14/2017 號法律 第 31、32、33 條</p>
<p>決議之爭執</p>	<p>1) 可按訴訟法之規定聲請中止決議之效力；</p> <p>2) 在爭議有關決議有效性的訴訟中，由管理機關或分層建築物所有人大會為此目的而指定的人擔任被告的分層建築物所有人的代理人，但管理機關為原告者除外。</p>	<p>第 14/2017 號法律 第 36 條</p>

<p>非有效之決議</p>	<p>1) 無效決議：</p> <ul style="list-style-type: none"> a) 違反公共秩序、善良風俗或保護公共利益的法律規定； b) 所涉及的事宜按法律或其性質無須經分層建築物所有人大會作出決議； c) 罷免在任管理機關成員前選出新管理機關； d) 未經所需之票數通過； e) 未經召集之分層建築物所有人大會上通過。 <p>2) 可撤銷之決議：</p> <p>主要指因標的、召集分層建築物所有人的程序或大會運作上出現不當情事而違反法律或規章的分層建築物所有人大會的決議；可撤銷的決議，只可自其通過之日起六十日內提出爭辯。</p> <p>3) 決議的補正制度：</p> <ul style="list-style-type: none"> a) 如全部分層建築物所有人出席會議，在召集上的任何不當情事均獲補正； b) 以及在無任何分層建築物所有人反對舉行會議或增加議程，則因就涉及不屬議程範圍的事項作出決議而導致的非有效性，亦獲補正。 	<p>第 14/2017 號法律 第 34 條</p>
<p>管理機關的組成、運作、職務等</p>	<p>1) 管理機關組成：可由一名或多名成員組成；屬多於一百個獨立單位的分層建築物，須由至少三名成員組成；如管理機關成員為法人，則該法人應指定一名自然人代表其擔任有關職務。</p> <p>2) 擔任管理機關成員的資格：屬分層建築物所有人及適用第 14/2017 號法律第六條規定的用益權人及預約取得人，可成為管理機關成員；</p> <p>3) 管理機關成員執行職務的限制：管理機關成員不可委任他人代理執行其職務。</p> <p>4) 管理機關成員任期：管理機關成員的任期不可超過三年，且須透過分層建築物所有人大會的另一決議方可續任，任何超過三年期限的任期均視為縮短至三年。</p> <p>5) 管理機關的運作：由管理機關成員選舉其中一名成員為主席；如表決時票數相同，主席所投的票具決定性；管理機關經主席或過半數成員召集而舉行會議；管理機關的決定僅在過半數成員出席下方可作出，且須經出席會議的成員的過半數通過；管理機關內部會議須繕立會議錄。</p> <p>6) 管理機關成員的報酬：管理機關成員的報酬按分層建築物所有人大會的決議的規定及條件支付。</p> <p>7) 管理機關的職務：由分層建築物所有人大會的決議、分層建築物的規章或法律賦予的職務。</p> <p>8) 管理機關代理分層建築物所有人的主要法律行為：</p> <ul style="list-style-type: none"> a) 為日常運作及共同儲備基金開立專門的銀行帳戶； b) 訂立勞動合同及履行法律要求僱主實體作出的一切行為； c) 訂立取得財貨及提供勞務的合同。 <p>9) 管理機關在司法訴訟中的法律地位：</p> <ul style="list-style-type: none"> a) 管理機關在執行法定職務或經分層建築物所有人大會許可的職務時，具有對任何分層建築物所有人或第三人提起訴訟的正當性； b) 管理機關亦可在涉及分層建築物共同部分的訴訟中成為被告。 	<p>第 14/2017 號法律 第 38 至 45 條</p>

管理機關成員的選舉、免職、替補

- 1) **管理機關成員的選出：**
由分層建築物所有人大會選出，有關選出決議按經出席會議的分層建築物所有人的過半數票通過，而該通過的份額至少須占分層建築物總值的百分之十五。
- 2) **管理機關成員的聲請法院委任制度：**
 - a) 按訴訟法規定向法院聲請委任管理機關成員的兩種情況：
 - b) 在為選舉管理機關成員而召集的分層建築物所有人大會會議中沒有選出有關成員；
 - c) 所有在任的管理機關成員均無法履行職務且未有召集分層建築物所有人大會會議進行新選舉。
- 3) **管理機關成員的免職：**
 - a) 免職方式有兩種：大會決議罷免和司法裁判罷免；
 - b) 大會決議罷免的三項合理理由及決議要求：
 - 一) 嚴重或重複地違反其職責；
 - 二) 在執行職務時，因執行有關職務而犯罪；
 - 三) 欠缺執行職務的能力。

有關免職決議須經出席會議的分層建築物所有人過半數票通過，而該通過的份額至少須占分層建築物總值的百分之二十五。
- 4) **管理機關成員的替補制度：**
在管理機關成員死亡、失蹤、長期無能力或被罷免，或不再屬分層建築物所有人，又或不再適用第 14/2017 號法律第六條規定，須按選出候補人的決議所載的順序進行替補。

第 14/2017 號法律
第 29、39、40 條