

《分層建築物共同部分的管理法律制度》 關於分層建築物所有人大會的規定（二）

（文章內容以見報日的法例為依據）

2017.11.20 見報

上周本欄介紹了分層建築物所有人大會會議應在哪些情況下召集舉行、由誰召集以及有關召集書等的規定。以下將介紹有關會議召開的程序及投票方式等。

1. 會議前的程序

在分層建築物所有人大會會議（即俗稱的“小業主大會”）開始之前，所有出席會議的分層建築物所有人（即俗稱的“小業主”）或其代理人都須在出席名單上登記。對於因未能出席會議而由其他人士代表出席的情況，應在會議開始前向召集人提交具備經公證認定（認定筆跡）被代理人簽名的致所有人大會會議主席的函件，但如代理人為另一分層建築物所有人，則只需提交經被代理人簽名的致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，而有關簽名無須認定筆跡。

在辦理出席登記時，會議召集人應查對所有人或其代理人的身份證明文件來確認其身份，並要求他們在出席名單上簽名。如採用書面投票方式作出決議，則應一併派發選票。選票至少應載明所涉及的獨立單位和該單位在分層建築物總值中所占的百分比或千分比，以便可以得知每一分層建築物所有人在所有人大會中所擁有的票數。

如部分所有人僅僅其中一種正式語文，而另一部分所有人只懂另一種正式語文，召集人應儘可能安排一名傳譯人員在辦理出席登記及進行會議期間在場。

2. 大會會議主席

完成出席登記的程序後，由出席會議的分層建築物所有人在他們之中選出會議主席。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。

主席的職務包括按所收到的出席名單及代理憑證，負責核實出席者的票數所對應的百分比是否足以通過議程中的決議、主持會議及繕立會議錄。

3. 決議的投票方式

所有人大會一般是透過選票，以書面投票方式作出決議。

然而，所有人大會可議決或分層建築物規章可規定採用其他投票方式，例如電子投票或舉手投票。然而，採用這些投票方式須確保能確定每一出席或被代理的所有人的投票意向。

關於會議錄的繕立、張貼及存檔，請留意下周本欄的介紹。

註：本文內容主要參閱第14/2017號法律第26條、27、28及31條的規定。