

# 大廈業主只可據《建築物管理條例》終止經理委任？

根據《建築物管理條例》(香港法例第三百四十四章)(下稱「條例」)第34E條，除另有規定外，其附表七的條文須隱含於每份公契(DMC)之內，並且凌駕於與其有抵觸的公契條款。近日，土地審裁處就條例附表七內某條文是否凌駕於公契的相關條文作出裁決。

在大昌物業管理有限公司屯門中央廣場業主立案法團LDBM 49/2021 [2022] HKLdT 3，大廈的業主立案法團依賴其公契所載的機制，於二〇二〇年十二月九日透過舉行特別業主大會(EGM)以多數通過決議終止委任當時的大廈經理。該特別業主大會共有七十九名業主(共持有整幢大廈的227,030/580,000不可分割份數)親自或委派代表出席，而有關決議得到與會業主的支持並通過，佔到會業主持有的不可分割份數的百分之九十一點〇六及該大廈總不可分割份數的百分之三十五點六四。二〇二〇年十二月二十二日，業主立案法團根據大廈公契的相關條文向大廈經理發出三個月的終止通知。大廈經理不服，向土地審裁處申請裁決有關決議及終止通知無效。

大廈經理的主要理據為，條例附表七的條款應凌駕於公契的條文，因此大廈業主只能依賴附表七第七(一)段的機制終止其委任，而有關機制必須獲大廈總共擁有份數不少於五成的業主支持通過決議。根據上述基礎，二〇二〇年十二月九日的決議不符合條件。

審裁處法官考慮條例的修改背景及附表七第七(一)段的內容後，判斷當時修改條例時引入附表七的目的是讓業主更容易終止大廈管理經理的任命，而不是讓有關終止工作更困難。另外，附表七第七(一)段的內容為「……在為此目的而召開的業主大會上，法團可藉符合以下說明的決議，發出通知終止公契經理人的委任，而毋須給予補償……」。法官認為第七(一)段中「可」一詞的使用清楚地表明該條文屬於允許性，而不是強制性，因此審裁處裁定有關公契條款沒有抵觸附表七第七(一)段，而業主立案法團可依賴更寬鬆的公契條款終止委任大廈經理。

由於裁決僅於本年一月頒布，大廈經理有可能因不服判決而上訴。廣大市民可以密切留意案件發展，如大廈經理成功申請上訴，以上裁決有機會被推翻。



THE  
LAW SOCIETY  
OF HONG KONG  
香港律師會

譚雲欣  
執業律師

香港律師會鄭重聲明，本文內容純屬個人意見，並不代表香港律師會立場。任何人士如因文章所載或漏載的資料而引致任何損失或損害，香港律師會及撰寫文章的律師絕不承擔任何責任。