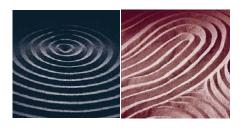
MILLER THOMSON LLP

Barristers & Solicitors Patent & Trade-Mark Agents

VANCOUVER

Robson Court 1000-840 Howe Street Vancouver, BC Canada V6Z 2M1 Tel. 604.687.2242 Fax. 604.643.1200 www.millerthomson.com



MONTRÉAL

TORONTO CALGARY EDMONTON LONDON KITCHENER-WATERLOO GUELPH MARKHAM

Strata Property Voting Rights

Henry Leung

S.U.C.C.E.S.S. Evergreen News February 2008

This article is provided as an information service only and is not meant as legal advice. Readers are cautioned not to act on the information provided without seeking specific legal advice with respect to their unique circumstances. © Miller Thomson LLP 1998-2008

地の音調合	爲三類:	揭准許下方可擁有投票權,而且只可在對	投票權之──投票權表──(Schedule
	簽署委託書,委託方爲有效。委託書可分	通知將投票權給予租客。承按人只可在按	Title Office) 註冊一份列出每單位不同
求法律意見。	票或透過委託書委託代表投票。選民必須	少於三年,業主可向業主立案法團書	邦業主立案法團已於地權註冊處 (Land
參考。倘讀者有個別法律疑難,當考慮尋	及擁有投票權的租客及承按人)可親身投	,投票權亦自動轉予租客。另外,如果租	契物業單位 (Strata Lot) 擁有一票,除
以上純屬筆者個人意見,只供讀者作	業主立案法團的合資格選民(即業主	配偶、父母、子女、或配偶的父母或子女	莱主立案法團的週年或特別大會,每個分
及擁有投票權的租客及承按人)。◇	委託代表投票	予租客。對於任何單位,若租客爲業主的	(Strata Property Act) 第五十三條,在
非管理員或僱員亦屬合資格選民,即業主	通過的事項投票。	定下租期為三年或以上,投票權則自動給	根據卑詩省《分契式物業法案》
了業主立案法團的物業管理員或僱員(除	得行使其投票權,除在必須得到一致表決	租客或承按人。若單位為住宅單位而租約	每分契物業單位的票數
幾乎任何人可被委託做投票代表,除	主不繳付管理費或特別徵費),該單位不	投票,除非個別單位業主將投票權給予其	省分契物業單位的投票權。
的決議投票。委託書可隨時被廢除或撤銷。	某單位的地權上註冊留置權(例如因爲業	只有業主方合資格在週年或特別大會	別大會直接投票決定。以下介紹在卑詩
明之大會,而在該大會只可在委託書列明	分契式物業法案》第一百一十六條有權在	誰可在全體大會行使投票權	Council)決定,抑或由業主在週年或特
有特定決議委託書者,只可出席委託書列	例可規定以下:倘若業主立案法團根據《	單位擁有不同投票權的情況較常見。	的業主委員會(亦名業主理事會Strata
委託書列明的全體大會出席及投票。 持	單位有不止一個業主。業主立案法團的附	屬非住宅單位的業主立案法團,出現不同	内大小事務,幾乎均由透過業主選舉產生
投票。 持有特定大會委託書者,只可在	在每個投票項目只可有人投票,即使某個	於或少於一票。至於有部分或全部單位元	本及重要權利,是投票權。業主立案法團
與任何周年或特別大會,包括在任何決議	過父母或監護人行使共投票權。每個單位	一分爲二,形成出來新單位的票數可能多	(Strata Corporation) 內部管理的最基
一般委託書者,可以單位代表身份全面參	年齡未滿十六歲的業主或租客只可透	如果兩個單位被合倂為一,或某個單位被	主對於業主立案法團
代表可在大會行使選民任何權利。持有效	法團、單位業主及其租客。	爲住宅單位, 每單位則有一票。不過,	(Strata Property) 業
除了受到委託書內容所限制,受委託	在大會舉行日期四日前書面通知業主立案	of Voting Rights)。通常若所有單位均	法 分契式物業
(三)特定決議委託書。	,承按人行使投票權必須最遲	日野村	
(二)特定大會委託書:	#師 揭抵押的事宜方可投票。此外	⇒ ホリン ロテン 古住 図 梁振家律師	分契物
(一) 一般委託書:	於保險、維修、財政或影響按		