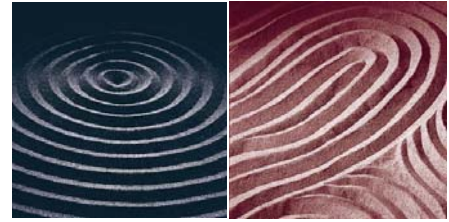


MILLER THOMSON LLP

Barristers & Solicitors
Patent & Trade-Mark Agents

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



VANCOUVER

TORONTO

CALGARY

EDMONTON

LONDON

KITCHENER-WATERLOO

GUELPH

MARKHAM

MONTRÉAL

Strata Property Voting Rights

Henry Leung

S.U.C.C.E.S.S. Evergreen News

February 2008



法律錦囊

分契物業投票權

梁振家律師

分契式物業

(Strata Property) 業

主對於業主立法法團

(Strata Corporation) 內部管理的最基本及重要權利，是投票權。業主立法法團

內大小事務，幾乎均由透過業主選舉產生的業主委員會（亦名業主理事會 Strata Council）決定，抑或由業主在週年或特別大會直接投票決定。以下介紹在卑詩

省分契物業單位的投票權。

根據卑詩省《分契式物業法案》(Strata Property Act) 第五十三條，在

業主立法法團的週年或特別大會，每個分契物業單位 (Strata Lot) 擁有一票，除

非業主立法法團已於地權註冊處 (Land Title Office) 註冊一份列出每單位不同

投票權之一——投票權表——(Schedule

of Voting Rights)。通常若所有單位均

為住宅單位，每單位則有一票。不過，

如果兩個單位被合併為一，或某個單位被

一分為二，形成出來新單位的票數可能多

於或少於一票。至於有部分或全部單位元

屬非住宅單位的業主立法法團，出現不同

單位擁有不同投票權的情況較常見。

誰可在全體大會行使投票權

於保險、維修、財政或影響按揭抵押的事宜方可投票。此外

，承按人行使投票權必須最遲

在大會舉行日期四日前書面通知業主立法

法團、單位業主及其租客。

年齡未滿十六歲的業主或租客只可透

過父母或監護人行使共投票權。每個單位

在每個投票項目只可有人投票，即使某個

單位有不止一個業主。業主立法法團的附

例可規定以下：倘若業主立法法團根據《

分契式物業法案》第一百一十六條有權在

某單位的地權上註冊留置權（例如因為業

主不繳付管理費或特別徵費），該單位不

得行使其投票權，除在必須得到一致表決

通過的事項投票。

委託代表投票

業主立法法團的合資格選民（即業主

及擁有投票權的租客及承按人）可親身投

票或透過委託書委託代表投票。選民必須

簽署委託書，委託方為有效。委託書可分

為三類：

(一) 一般委託書；

(二) 特定大會委託書；

(三) 特定決議委託書。

除了受到委託書內容所限制，受委託

代表可在大會行使選民任何權利。持有效

一般委託書者，可以單位代表身份全面參

與任何周年或特別大會，包括在任何決議

投票。持有特定大會委託書者，只可在

委託書列明的全體大會出席及投票。持

有特定決議委託書者，只可出席委託書列

明之大會，而在該大會只可在委託書列明

的決議投票。委託書可隨時被廢除或撤銷。

幾乎任何人可被委託做投票代表，除

了業主立法法團的物業管理員或僱員（除

非管理員或僱員亦屬合資格選民，即業主

及擁有投票權的租客及承按人）。◇

以上純屬筆者個人意見，只供讀者作

參考。倘讀者有個別法律疑難，當考慮尋

求法律意見。

