澳門日報—認識澳門法律

《分層建築物共同部分的管理法律制度》

關於分層建築物管理機關的規定（二）

（文章內容以見報日的法例為依據）

2018.01.08 見報

上周提到，《分層建築物共同部分的管理法律制度》訂定了一系列分層建築物共同部分管理的規則，包括分層建築物管理機關的規範。其中，本欄介紹了管理機關的組成、報酬、選舉及罷免管理機關成員的規定。以下繼續介紹有關內容。

4. 任期

管理機關成員的任期不可超過三年；任何超過三年期限的任期均視為縮短至三年。此外，管理機關成員僅可透過所有人大會的另一決議方可續任。

在任期屆滿前，管理機關有義務至少提前三個月召集所有人大會會議，以便選出新一屆的管理機關成員。然而，如在任期屆滿後仍未選出新一屆的管理機關成員，為免出現管理真空而影響到全體所有人的利益，法律要求前任管理機關的成員須繼續擔任有關職務直至選出或委任接任的成員為止，但以六個月為限。

當有管理機關成員死亡、失蹤、長期無能力或被罷免，又或不再是分層建築物所有人、用益權人或預約取得人的情況，如之前已通過決議選出候補人，便須按該決議所載的先後順序進行替補。

然而，如無候補人且有關出缺情況導致未能達到管理機關作出決定所需的法定人數，則在任的成員應立即召集所有人大會會議，以便選出一名或多名管理機關成員執行職務，直到其餘的管理機關成員的任期屆滿為止。反之，雖無候補人但仍可達到管理

機關作出決定所需的法定人數，則在任的成員應將選出管理機關成員的事宜納入緊接的所有人大會的議程中，以便選出一名或多名成員執行職務至其餘的管理機關成員任期屆滿為止。

5. 代理分層建築物所有人作出的行為

管理機關在執行分層建築物共同部分的管理工作時，往往需對外交往，為此，法律明確規定管理機關在執行職務時，代表全體分層建築物所有人向任何公共或私人實體作出行為，尤其包括：1）為日常運作及共同儲備基金開立專門的銀行帳戶；2）訂立勞動合同及履行法律要求僱主實體作出的一切行為（例如為僱員作社會保障制度的供款）；3）訂立取得財貨及提供勞務的合同。

就開立銀行帳戶方面，管理機關應備有由房屋局發出載有管理機關名稱及其成員的身份資料的證明文件、管理機關指定有權開立銀行帳戶及提取款項的成員的會議錄鑑證副本，以及有關成員的身份認別資料。

6. 提起及參與訴訟的正當性

如有需要透過訴訟解決涉及管理共同部分的爭議，管理機關具有正當性提起相關訴訟，或在相關訴訟中成為被告。

註：本文參考了第14/2017號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》第40條、第44條及第45條的規定。