

《分層建築物共同部分的管理法律制度》

關於共同儲備基金的規定

(文章內容以見報日的法例為依據)

2018.01.15 見報

第 14/2017 號法律《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，當中包括共同儲備基金的管理及運作規範，以下將簡介有關內容。

1. 共同儲備基金的設立

所有分層建築物都必須設立共同儲備基金，其目的是應付非預見性的開支，為避免共同部分的滅失、損毀或損壞所需的開支，以及共同部分的保存及修補工作所產生的開支，例如維修壞了的電梯及被颱風損毀的樓宇外牆等開支。

每一分層建築物的管理機關（即俗稱的“管委會”）應確保本身的分層建築物設立共同儲備基金，並且須為共同儲備基金開立專門的銀行帳戶進行管理。

2. 歸入共同儲備基金的款項

分層建築物所有人（即俗稱的“小業主”）均有義務支付分層建築物的負擔，當中包括為共同儲備基金作出的供款。

原則上，共同儲備基金的供款金額是相當於用以支付分層建築物負擔的定期給付數額的十分之一，也就是相當於繳交的管理費的百分之十，但所有人大會（即俗稱的“小業主大會”）可以議決更高的供款金額。

共同儲備基金款項的來源除以上所述者外，尚包括：（1）根據分層建築物規章所定的罰則而收取的罰款。所有人大會可通過分層建築物規章，對違反法律、規章或大會決議等行為作出金錢處罰，這些罰款亦成為基金的來源；（2）因欠繳定期給付而實施的法定處罰所帶來的收益。例如，有某戶欠繳管理費，根據法律規定可被處以罰款，而這種收益亦歸入基金之內；（3）如果所有人大會有決議，每一年度的帳目淨盈餘亦可以歸入基金之內。

3. 共同儲備基金的管理及運作

共同儲備基金的所有款項必須存於專門的銀行帳戶，其目的是為了確保基金款項必須由具權限的人士動用，而且亦能夠清楚記錄每次動用款項的資料，包括動用的金額和時間等。

至於共同儲備基金的具體管理和運作方面，所有人大會有權通過共同儲備基金的管理規則，以及通過哪些開支可由該基金支付，此兩項事宜須經所有人大會的決議，而該決議須由出席會議的所有人的過半數票通過，且該通過的份額至少須占分層建築物總值的百分之十五。而每當出現需要動用共同儲備基金支付諸如分層建築物具體維修開支時，仍須再經所有人大會議決，以保證專款專用；該決議須由出席會議的所有人的過半數票通過，而該通過的份額至少須占分層建築物總值的百分之二十五。

總而言之，設立共同儲備基金是為了分層建築物所有人的利益，在分層建築物共同部分有非預見的開支產生時，能夠有資金應付，可見共同儲備基金的重要性；為此，按法律規定，共同儲備基金受多重監管措施保障。

註：本文內容主要參閱第14/2017號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》第5條、第7條、第10條、第22條和第43條的規定。