

《分層建築物共同部分的管理法律制度》 簡單管理制度中關於“小業主大會”的規定（一）

（文章內容以見報日的法例為依據）

2018.08.13 見報

第 14/2017 號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》將於 2018 年 8 月 22 日生效。今次修法是在現行《民法典》中有關分層建築物共同部分的管理制度的基礎上，作出符合澳門特區現實情況的修訂，主要涉及完善“小業主大會”的召集制度和運作規則、調整通過“小業主大會”決議所需的份額、明確規定“管委會”的組成及作出法律行為的範圍、釐清“管委會”與提供樓宇管理服務公司的關係及權責，以及引入關於在樓宇共同部分進行工程的特別規則。

在法律通過之初，本欄曾以十七周的篇幅，對有關法律作詳細介紹。其後透過多場講解會、電話、電郵等渠道收集了社會各界對該法律提出的熱點問題，因應法律生效在即，現整合有關問題並以問答形式對該法律作進一步介紹。

一、如何召集“小業主大會”？

擬舉行“小業主大會”會議前，必須在樓宇入口的大堂或在“小業主”的共同通道顯眼處將召集書連續張貼二十日，而召集書的內容須包括舉行會議的日期、時間及地點，會議議程，以及接收代理文書（即授權他人出席會議的文件）的地址。如會議議程

包括通過上年度帳目的報告、本年度預算的草案、樓宇管理服務方案、規章的草案或更改規章的草案，以及更改分層所有權設定憑證的草案，亦應透過適當方式將這些文件一併提供予“小業主”查閱，例如與召集書一同張貼或在召集書中指出可供查閱的地點（例如放置在樓宇入口的大堂）。

二、如“小業主”未能出席會議，可否由他人代表出席？

可以，但須經過一定的手續，視乎“小業主”擬委託代其出席會議的人（代理人）本身是否為同一樓宇的“小業主”而做法有所不同：（一）如代理人並非“小業主”，則應在會議開始前向召集人提交經公證認定被代理人簽名（“認筆跡”）的致“小業主大會”會議主席的授權函件；（二）如代理人亦是“小業主”，則只需提交經被代理人簽名的致“小業主大會”會議主席的授權函件（有關簽名無須“認筆跡”），並出示被代理人的身份證明文件副本。

三、“租客”是否可以代替“小業主”在會議中行使投票權？

不可以，因為按照第 14/2017 號法律的規定，僅獨立單位的用益權人及預約取得人在符合法律所規定的條件下，方可取代有關單位的業權人行使權利（包括參與“小業主”大會及投票）和承擔義務。

四、在會議開始前，有甚麼程序需要遵守？

在“小業主大會”會議開始之前，所有出席會議的“小業主”及獲授權出席會議的人都須在出席名單上登記。在辦理出席登記時，會議召集人應查對出席者的身份證明文件來確認其身份，並要求他們在出席名單上簽名。

如採用書面投票方式作出決議，則應一併派發選票，而該選票至少應載明所涉及的獨立單位和該單位在樓宇總值中所占的百分比或千分比。

至於由誰負責主持會議的工作？“小業主大會”可採用什麼方式作出決議？通過決議所需的份額是多少？新法對這方面訂定了什麼新規則等問題，請留意下集的介紹。

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》的規定。