

《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“管委會”的規定

(文章內容以見報日的法例為依據)

2018.09.03 見報

第 14/2017 號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》已於 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。

上周本欄提及“小業主大會”會議錄的製作，以及需將涉及選舉或罷免“管委會”成員的會議錄副本寄存於房屋局的規定等。以下將介紹有關“管委會”的規定。

一、“管委會”應由多少人組成以及誰可擔任成員？“租客”可擔任成員嗎？

“管委會”可由一名或多名成員組成；但在多於一百個獨立單位的樓宇中，則須至少由三名成員組成。

“管委會”的成員只可由“小業主”、獨立單位的用益權人及預約取得人（只限於已收樓者）擔任，至於“租客”並不可以擔任“管委會”成員。

二、“管委會”成員的任期是多長時間？能否自動續任？

“管委會”成員的任期最長三年，且必須通過“小業主大會”的新決議方可續任；換言之，當“管委會”成員的任期屆滿時，除非“小業主大會”舉行了會議並議決該等

“管委會”成員續任，否則有關成員不得留任。

三、應何時召集“小業主大會”舉行會議選出新一屆的“管委會”成員？

在任的“管委會”應於任期屆滿前至少提前三個月召集“小業主大會”會議，以便選出新一屆的“管委會”成員。

四、如果在“管委會”成員的任期屆滿後仍未選出新一屆的“管委會”成員，那麼，前任成員可否暫時繼續執行職務？

事實上，在任期屆滿後，前任“管委會”成員已沒有執行職務的正當性，但為免因未選出新一屆“管委會”成員而導致大廈出現管理真空，影響到全體“小業主”的利益，法律要求前任“管委會”成員須繼續擔任有關職務直至選出接任的成員為止，但以六個月為限。

五、“小業主大會”可否隨時罷免在任的“管委會”成員？

法律規定僅在具備合理理由的情況下，尤其是“管委會”成員嚴重或重複地違反其職責、在執行職務時且因執行有關職務而犯罪，又或欠缺執行職務的能力，方可經“小業主大會”議決罷免“管委會”成員；有關罷免的決議須由出席會議的“小業主”過半數票通過，而該通過的份額至少須占樓宇總值的百分之二十五。

六、“管委會”是否可以代表“小業主大會”向任何公共或私人實體作出行為？

是，第 14/2017 號法律明確規定“管委會”在執行職務時，代表全體“小業主”向任何公共或私人實體作出行為，尤其包括：（一）為日常運作及共同儲備基金開立專門的銀行帳戶；（二）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）；（三）訂立取得財貨及提供勞務的合同。

有關“管委會”與提供樓宇管理服務公司的關係及權責，例如“管理公司”可否取代“管委會”執行管理工作、如有需要聘請“管理公司”提供服務，可否直接由“管委會”決定由哪一間公司提供服務等，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。