

《分層建築物共同部分的管理法律制度》

簡單管理制度中涉及在共同部分進行的工程（一）

（文章內容以見報日的法例為依據）

2018.10.22 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。

之前本欄曾提及簡單管理制度中有關“小業主大會”、“管委會”、“管理公司”訂立提供樓宇管理服務合同等的規定。以下，將一連三集介紹涉及在共同部分進行的工程。

一、第 14/2017 號法律針對在樓宇共同部分進行的工程引入了什麼新制度？

按照過去《民法典》有關分層建築物的管理制度，涉及規範在樓宇共同部分進行工程的規定，包括第 1334 條（更新工程）、第 1335 條（更新工程之負擔）及第 1336 條（必要及急需之修補），而第 14/2017 號法律所引入的新制度，主要涉及：（一）將“招牌或廣告的裝設”以及“在地面層獨立單位外牆作出的改善物”從“更新工程”的概念中獨立出來進行規範；（二）重新定義“更新工程”的範圍；（三）完善有關進行“必要及緊急的修補”的規定；（四）針對“在共同部分進行對使用獨立單位屬必要的工程”作特別規定。按照所引入的新制度，對於上述各類工程的進行是否須獲“小業主大會”的決議通過，以及通過決議所需的票數份額都有不同規定。

二、按照第 14/2017 號法律的規定，裝設招牌或廣告是否須獲“小業主大會”許可？

在樓宇外牆（地面層獨立單位的外牆及地面層以上的外牆）及地面層外牆前方的柱裝設招牌或廣告，一般須獲得“小業主大會”的許可方可進行，但針對裝設在地面層獨立單位的外牆的招牌或廣告，只要同時符合以下條件，法律例外地規定無須經“小業主大會”許可：（一）有關單位不屬居住或機動車輛停泊的用途，例如有關單位屬商業用途的店舖；（二）所裝設的招牌或廣告只包含與在該單位所營業務、場所名稱、商業名稱、商標、運作及聯絡方式有關的資料。

三、對於須獲“小業主大會”許可裝設招牌或廣告的情況，該許可實際上是要有多少“小業主”的贊成票？

如涉及在樓宇外牆裝設招牌或廣告且不屬法律規定可免除“小業主大會”許可的情況，須至少取得樓宇總值超過百分之五十的贊成票；如涉及在地面層外牆前方的柱裝設招牌或廣告，則須獲出席會議的“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。

另外，如“小業主大會”欲廢止之前所作出的許可，同樣須遵守上述有關通過決議的票數要求。

四、如何處理在第 14/2017 號法律生效前已裝設的招牌或廣告？

針對在第 14/2017 號法律生效前已在樓宇外牆或地面層外牆前方的柱裝設的招牌或廣告，該法律訂定了過渡規定，只要有關招牌或廣告在該法律生效之日仍具備由民政總署發出且仍然有效的准照，則可繼續保留及獲得准照續期，而無須遵守有關須獲得“小業主大會”許可的規定。但對於按新法的規定須獲“小業主大會”許可才能裝設招牌或廣告的情況，“小業主大會”仍可議決要求拆除或更換原先已裝設的招牌或廣告。

有關如何處理在第 14/2017 號法律生效前已裝設的招牌或廣告；在樓宇外牆進行工程有哪些限制；如果工程對他人造成損害，由誰承擔責任等的問題，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。