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》

簡單管理制度中涉及在共同部分進行的工程（二）

（文章內容以見報日的法例為依據）

2018.10.29 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，在樓宇外牆（包括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，只要同時符合特定條件，法律例外地規定無須經“小業主大會”許可。

五、在地面層獨立單位的外牆作出改善（例如裝修門面），是否須獲“小業主大會”許可？

對於在地面層獨立單位的外牆及其本身的出入口作出改善的情況，由於屬第 14/2017 號法律所指的更新工程，本來須至少取得樓宇總值三分之二的贊成票方可進行，但如果擬作出改善的單位不屬居住用途或機動車輛停泊用途（例如有關單位屬商業用途的店舖），且有關改善工程與該單位所營業務有關，則法律例外地規定可在無須經“小業主大會”許可下在該等位置進行有關工程。

六、在樓宇外牆裝設招牌或作出改善有哪些限制？如有關工程對他人造成損害，由誰承擔責任？

無論是在樓宇外牆（地面層獨立單位的外牆及地面層以上的外牆）裝設招牌抑或作出改善，為確保所進行的工程不會損害其他“小業主”的權益，法律明確要求有關工程均不得妨礙任何“小業主”使用其本身單位或共同部分。此外，裝設招牌或廣告的人有義務保存、維修和拆除相關招牌或廣告，以及支付所有相關的費用，而作出改善的人須承擔作出改善的費用且不得因此而享有賠償的權利（例如地舖的租客在該單位外牆作出了改善工程，日後退租時不得就所作出的改善向業主要求賠償）。

如裝設招牌、廣告或作出改善對共同部分或第三人造成損害，則進行有關工程的人須對此負民事責任。倘若有關工程是由獨立單位的持有人（例如租客）進行，該單位的持有人及權利人（例如業主、用益權人）均須就有關工程對共同部分或第三人造成的損害負連帶責任。

七、在日常生活中，難免有時需緊急修補受損的共同部分，針對這類緊急修補工程，是否亦須獲“小業主大會”許可？

如急需對共同部分進行修補是關係到“小業主”的安全或滿足其基本需要（例如維修已不能運作的電梯電纜或更換已損壞的水泵），第 14/2017 號法律並不要求進行有關工程須事先取得“小業主大會”的許可。針對這類屬必要及緊急的修補工程，法律明確規定由“管委會”負責進行，但在無“管委會”、其無法或拒絕作出修補的情況下，則任何“小業主”均可主動進行修補。

八、如何支付因緊急修補共同部分而作出的開支？

無論修補是由“管委會”抑或“小業主”進行，有關工程的開支都應以共同儲備基金的款項支付或償還；如共同儲備基金沒有足夠的款項，則“管委會”或作出修補的“小業主”可要求未支付有關開支的“小業主”立即償還有關開支的欠款。但若被修補

的共同部分是撥作樓宇某一或某些“小業主”專用（例如在分層所有權的設定憑證中載明將某大廈位於地面層的一個花園平臺撥作其中兩個地面層獨立單位的業主專用），便應由該名或該等“小業主”承擔有關工程開支。

關於如何支付因緊急修補共同部分所作出的開支、在共同部分進行對使用獨立單位屬必要的工程，是否須獲“小業主大會”許可等的規定，下星期再續。

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。