

《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（三）

（文章內容以見報日的法例為依據）

2018.11.05 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，在樓宇外牆裝設招牌或作出改善的限制；以及倘若有關工程對他人造成損害，應由誰承擔責任等的問題。

九、小業主在共同部分進行對其使用獨立單位屬必要的工程，是否須獲“小業主大會”許可？

第 14/2017 號法律允許“小業主”無須經“小業主大會”許可，也可以在共同部分進行對其獨立單位的水、電、空調、暖氣、燃氣、通訊及類似的設備、設施的運作及使用屬必要或有益改善工程，但有關改善工程不可妨礙到其他“小業主”使用其本身單位或共同部分，以及損害其重要利益（例如影響到其他“小業主”的人身安全）。

雖然法律豁免了“小業主大會”的許可，但法律要求有意進行上述“必要或有益”的改善工程的“小業主”應在開展工程前，在樓宇入口的大堂及進行工程範圍附近的顯眼處張貼有關通知十五日，且準確指出將進行工程的類別；如有“管委會”，亦應一併

以書面方式通知“管委會”。待張貼通知經過十五日後，方可進行有關工程，但如屬必要及緊急的工程，則可立即進行，但應儘快張貼有關通知，並書面通知倘有的“管委會”。

十、上述工程所引致的開支是否由進行工程的“小業主”自行承擔？如工程對他人造成損害，又由誰承擔責任？

第 14/2017 號法律明確規定進行工程的“小業主”須承擔工程所引致的開支，亦須對在工程進行期間所造成的損害，以及其後出現的因建造上的瑕疵或保存上的缺陷而造成的損害負責。

十一、第 14/2017 號法律對過去《民法典》關於“更新工程”的規定作了哪些修改？

主要是重新定義更新工程的範圍。第 14/2017 號法律規定更新工程是：（一）在樓宇外部可見的共同部分進行導致更改建築線條或建築物外觀的工程（例如在樓宇外牆安裝煙囪）；（二）在樓宇的共同部分進行涉及更改柱、支柱、主牆及樓宇的其他結構部分的工程；（三）更改共同部分用途的工程。

十二、按照過去《民法典》有關更新工程的規定，該類工程須至少取得樓宇總值三分之二的“小業主”贊成票方可進行，但在實際操作上，往往較難達到有關要求，以致很多原本有需要開展的更新工程都無法實行。第 14/2017 號法律對此問題有沒有提供解決方法？

除了第 14/2017 號法律規定的某些更新工程無須“小業主大會”許可外，針對“小業主大會”議決通過進行更新工程所需的份額要求，雖然上述法律維持要求有關決議須至少取得樓宇總值三分之二的票數通過，但亦引入了特別的規則，就是當在會議中儘管未能取得有關票數通過，只要在會議中獲得的贊成票至少占樓宇總值過半數，且其後取得缺席的“小業主”的贊成票，而兩者合共代表的票數至少占樓宇總值三分之二，法律亦視有關更新工程已獲“小業主大會”議決通過。關於如何取得缺席“小業主”的

贊成票，法律規定，須在十日內以具收件回執的掛號信將有關決議通知全部缺席的“小業主”，以便他們在收到信函後六十日內回覆“小業主大會”有關其贊同或反對進行有關更新工程的意向，而緘默（沒有回應）視為贊成通過有關決議。

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。