

《分層建築物共同部分的管理法律制度》 關於分層建築物所有人大會的規定（一）

（文章內容以見報日的法例為依據）

2017.11.13 見報

因應本澳社會及經濟的發展，對樓宇共同部分的管理帶來不少挑戰，並引發民生問題，特區政府決定修訂及完善樓宇共同部分的管理法律制度。

經公開諮詢，特區政府於二〇一五年十月完成制定《分層建築物共同部分的管理法律制度》法案的工作後將之送交立法會進行立法程序。有關法案於二〇一七年八月八日獲立法會細則性表決通過，並於同月二十一日公佈為第 14/2017 號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》，該法律自公佈後滿一年起（即二〇一八年八月二十二日）生效。

上述法律訂定了一系列分層建築物共同部分管理的規則，我們將分成多篇文章向大家介紹。以下首先介紹分層建築物所有人大會（即俗稱的“小業主大會”）的規範。

分層建築物所有人大會是分層建築物的決議機關，由分層建築物所有人（即俗稱的“小業主”）組成，用以討論及決定涉及所有人的利益或與分層建築物有關的事項。

1. 由誰及於何時召集所有人大會

分層建築物所有人大會在以下三種情況下召集舉行會議：1）首次分層建築物所有人大會；2）每年為了通過上年度的帳目及通過本年度的預算而舉行的會議（平常會議）；3）屬上述以外其他情況而舉行的會議（特別會議）。

如分層建築物所有人大會尚未舉行首次會議，則只要出現下列任一情況，實際進行管理者（例如由發展商聘請並正在提供樓宇管理服務的公司）必須召集該會議：1）分層建築物的半數獨立單位已移轉；2）分層建築物的百分之三十的獨立單位已被占用；3）如未出現以上所指兩種情況，自發出樓宇使用准照（俗稱“入伙紙”）之日起滿十八個月，且至少有一個獨立單位已移轉。

舉行首次所有人大會的會議的主要目的是為了選舉管理機關（即俗稱的“管委會”）成員、通過本年度的預算、通過分層建築物管理機關的名稱、通過分層建築物的首個規章，或通過有關制定及通過規章的程序，以及通過火險合同的金額。

關於為通過上年度的帳目及通過本年度的預算而舉行的所有人大會會議，一般應在每年的一月份透過管理機關的召集而舉行。若管理機關沒有履行召集該會議的義務，則任何分層建築物所有人均可召集會議或聲請法院命令管理機關召集會議。

至於屬上述以外其他情況而舉行的所有人大會會議，則由管理機關或至少占分層建築物總值十分之一的分層建築物所有人召集。

此外，如基於管理機關的任期屆滿，又或因管理機關個別成員無法履行職務以致未能達到管理機關作出決定所需的法定人數而需補選成員，但管理機關並無就該等情況依法召集所有人大會會議，則任何分層建築物所有人可召集會議或聲請法院命令管理機關召集會議。

2. 召集書

召集書須載明舉行會議的日期、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，且須以其中一種正式語文（中文或葡文）書寫，並應於舉行會議前，在樓宇入口的大堂，或如分層建築物由多幢樓宇組成，在每幢樓宇入口的大堂，或在分層建築物所有人的共同通道中，連續張貼二十日。

另外，分層建築物所有人可以事前以書面方式通知管理機關有意透過其他方式（包括投遞至信箱或電郵等）獲得所有人大會的召集通知。如管理機關收到所有人的有關通知，便應按其所提出的方式送交召集書。

3. 舉行會議前應向分層建築物所有人提供的文件

除張貼召集書外，如所有人大會會議議程包括通過上年度帳目的報告、本年度預算的草案、分層建築物管理服務方案、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，則也應一併提供該等文件。

原則上，上述文件應與召集書一同張貼。但是，如張貼文件屬不可行，便應在召集書中指出可供所有人查閱文件的地點，例如放置在樓宇入口的大堂。

關於分層建築物所有人大會的召集及決議的投票方式，請留意下周的介紹。

註：本文內容主要參閱第14/2017號法律第23、24及25條的規定。