

《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需遵守的法定份額（一）

（文章內容以見報日的法例為依據）

2017.12.11 見報

在分層建築物所有人大會（即俗稱的“小業主大會”）中，分層建築物所有人（即俗稱的“小業主”）的意願是透過決議來表達的。為了使某項決議獲得通過，必需集合一定數目的贊成票，而有關票數的要求因應所討論的事項而有所不同。

除法律要求一致通過（百分之百通過）的情況外，要確定一項決議是否獲得通過，是以每一所有人所擁有的票數為計算標準，而非所有人的人數。至於如何釐定每一所有人所擁有的票數，便是按分層所有權的設定憑證上登載有關單位在分層建築物中所占的百分比或千分比的數值而定。

為配合澳門的現實情況，方便所有人大會會議的召集及作出決議能更順利進行，法律規定在一般情況下，所有人大會的決議須經出席會議的分層建築物所有人的過半數票通過，而該通過的份額至少須占分層建築物總值的百分之十五，換言之，對於出席的分層建築物所有人，其投贊成票的票數須多於投反對票的票數，而且贊成票的份額至少須占分層建築物總值的百分之十五。

然而，如會議所討論的事項為通過上年度的帳目或通過本年度的預算，且在召集書中明確指出只要有出席的分層建築物所有人的過半數票即可通過有關事宜的決議，則法律允許通過有關決議的票數份額無須達上述一般規定所要求的“至少須占分層建築物總值的百分之十五”。這是由於考慮到有關事項對維持分層建築物的管理及住戶日常生活至關重要，故有需要便利分層建築物所有人作出決議。

如會議所討論的事項涉及：罷免管理機關成員，通過由共同儲備基金支付的開支，許可在樓宇地面層外牆前方的柱裝設招牌、廣告或其支撐物及組件或廢止該許可，以及所有人大會單方終止提供樓宇管理服務的合同，法律規定須經出席會議的分層建築物所有人的過半數票通過，而該通過的份額至少須占分層建築物總值的百分之二十五。

另外，如會議所討論的事項涉及：許可在樓宇外牆裝設招牌、廣告或其支撐物及組件或廢止該許可，以及修改分層建築物的規章，則法律規定須至少取得分層建築物總值超過百分之五十的贊成票。

註：本文參考了第14/2017號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》第二十八條及第二十九條的規定。