

## 《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（二）

（文章內容以見報日的法例為依據）

2017.12.18 見報

上周本欄提及，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。法律對小業主大會因應各種事項通過決議所需的票數份額作出了不同規定，除了包括在上周本欄文章中介紹的占分層建築物總值的“百分之十五”、“百分之二十五”及“百分之五十”三個不同要求外，基於小業主大會議決事項的重要性及其對小業主的權利所產生的效果及影響，法律對於通過以下事項的決議所需的票數份額提出了更高要求。

#### 一、須至少取得分層建築物總值三分之二的票數通過的決議

須至少取得分層建築物總值三分之二的票數通過決議的事項包括：在共同部分進行更新工程；訂立超過法律規定可向分層建築物所有人作出金錢處罰的數額上限；更改分層所有權設定憑證中涉及共同部分或專有部分的用途。

關於上述更新工程的決議，如在會議中未能取得分層建築物總值三分之二的贊成票，法律允許在獲得至少占分層建築物總值過半數的所有人的贊成票，且其後獲缺席的所有人的贊成票，而兩者合共代表的票數至少占分層建築物總值三分之二的情况下，亦視有關更新工程已經所有人大會議決通過。為此，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分層建築物所有人，以便他們在收到信函後六十日內回覆所有人大會有關其贊同或反對的意思，而緘默（沒有回應）可視為贊成通過有關決議。

## 二、要求一致通過的決議

針對法律要求一致通過（百分之百通過）的決議，例如因樓宇完全損毀而決定是否重建樓宇的情況，如有至少占分層建築物總值三分之二的分層建築物所有人出席所有人大會且他們全部都投贊成票，則只要其後獲缺席的全部所有人通過，亦視為經全體所有人一致通過有關決議。為此，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分層建築物所有人，以便他們在收到信函後六十日內以書面方式將其贊同或反對的意思通知所有人大會，而緘默可視為贊成通過有關決議。

然而，如果有缺席的分層建築物所有人未接獲上述信函，又或有關決議雖未取得全部出席的所有人投贊成票通過（即在大會中有所有人投反對票），但當中所取得的贊成票占分層建築物總值的三分之二或以上，則可向法院提出申請，由法院決定是否批准取代其餘所有人的同意。

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 21 條、第 29 條及第 30 條，以及《民法典》第 1337 條的規定。