

## 《分層建築物共同部分的管理法律制度》

### 關於非有效決議的規定

(文章內容以見報日的法例為依據)

2017.12.25 見報

分層建築物所有人大會（即俗稱的“小業主大會”）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。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。不過，小業主大會作出決定的過程中，有可能出現一些瑕疵而影響到決議的有效性。

#### 一、分層建築物所有人大會非有效（無效或可撤銷）的決議

小業主大會作出決定的過程中，有可能出現一些瑕疵而影響到決議的有效性。視乎瑕疵的嚴重程度，可導致決議無效或可撤銷。

法律規定屬以下情況的決議無效：

- （一）違反公共秩序、善良風俗或旨在保護公共利益的法律規定；
- （二）所涉及的事宜按法律或其性質無須經分層建築物所有人大會作出決議；
- （三）未經所需的票數通過決議；
- （四）在未經召集的所有人大會會議上通過決議；
- （五）罷免在任管理機關前選出新管理機關。

除了上述情況外，其他違反法律或規章的所有人大會決議均可撤銷，而這些情況屬於形式上的瑕疵，主要涉及在召集分層建築物所有人的程序或大會運作上出現不當情事而導致違反法律或規章的規定（例如張貼召集書的期間少於法律規定的連續二十日；又如在會議開始前辦理出席登記時，無要求出席會議的分層建築物所有人在出席名單上簽名）。

涉及樓宇共同部分的議題，由於其與樓宇的全體所有人息息相關，因此，如全部所有人出席會議，則在召集上的任何不當情事均獲補正（即在有關會議中所作的決議變為有效）；如就不屬議程範圍的事項進行議決，本來會導致有關決議可撤銷，但假如全部所有人都出席了會議且沒有人反對舉行該會議或增加議程，則有關決議亦變為有效。

## 二、就非有效決議提出爭辯的正當性

針對所有人大會的非有效決議，以下人士具正當性提出爭辯：

（一）任何未就該決議投贊成票的分層建築物所有人、用益權人或預約取得人（即缺席會議者、在會議上投反對票或投棄權票者）；

（二）具有個人、直接及正當利益的上款以外的其他權利人；

（三）管理機關或其成員，只要執行該決議會導致其負上刑事或民事責任；

（四）檢察院，只要有關決議違反公共秩序、善良風俗或旨在保護公共利益的法律規定。

然而，對屬召集上的不當情事或一般程序上的不當情事，法律規定只有具投票權的人方可提出爭辯，具體而言，即限於出席會議但沒有投贊成票通過決議的分層建築物所有人。

### 三、就非有效決議提出爭辯的期間

對未執行的非有效決議（無效或可撤銷），可隨時提出爭辯。

對無需執行或已執行的非有效決議，則視乎決議是屬無效或可撤銷而有不同處理：

（一）若決議屬可撤銷的，只可自其通過之日起六十日內提出爭辯，否則便失去提出爭辯的權利；

（二）若決議屬無效的，按《民法典》的一般規定，可隨時提出爭辯，但如決議的無效是因在未經召集的所有人大會會議上通過所致，法律特別規定只可自決議通過之日起兩年內提出爭辯。

最後，對於因未經適當召集而沒有出席所有人大會會議的分層建築物所有人，或在決議未經適當公開的情況，上述兩個期間僅自有關所有人知悉決議之日起開始計算，但即使分層建築物所有人在決議通過一年後仍不知悉，有關期間在決議通過一年後亦必須開始計算（即無論如何，有關期間的起算日是以決議通過一年為限）。

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34條、第35條及《民法典》第279條的規定。