

《分層建築物共同部分的管理法律制度》

關於分層建築物規章的規定

(文章內容以見報日的法例為依據)

2018.01.22 見報

第 14/2017 號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》訂定了一系列分層建築物共同部分管理的規則，當中包括分層建築物規章的規範。

分層建築物規章的作用是對分層建築物共同部分的使用、收益、安全、保存及改良作出規範，並約束分層建築物所有人（即俗稱的“小業主”）、對分層建築物的獨立單位擁有權利的第三人（例如用益權人），以及獨立單位的任何占有人（例如已入住單位的預約取得人）或單純的持有人（例如租客）。

凡超過十個獨立單位的分層建築物均應具備一份分層建築物規章。自 2000 年 1 月起，隨著十二月十七日第 6/99/M 號法律《都市房地產的使用規範》的生效，按分層所有權制度興建的樓宇如其獨立單位數目超過十個，則在獲發工程准照之前必須向土地工務運輸局遞交有關分層建築物規章。此規章於申請有關分層建築物的設定憑證的登記時必須一併申請存放於物業登記局。

對於有超過十個獨立單位但仍未有制定規章的分層建築物，應由其所有人透過舉行分層建築物所有人大會（即俗稱的“小業主大會”）來制定，而通過規章的決議須為出席會議的所有人的過半數票，且該通過的份額至少須占分層建築物總值的百分之十五。

如在所有人大會第一次會議中未就規章的制定及通過的程序作出決議（例如未議決由誰負責草擬規章、何時完成有關草擬工作、何時舉行所有人大會會議討論及通過規章

草案)，又或在該會議中雖作出了有關決議但經過六個月仍未制定規章草案，便應由管理機關（即俗稱的“管委會”）制定一份草案並召集所有人大會以討論及議決是否通過文本。在這會議中，除了管理機關所提出的規章草案，分層建築物所有人亦可提出其他草案供一併討論及議決。若所有人大會不通過規章，則由管理機關通過規章。

如有意修改規章，須經所有人大會的決議，而該決議須至少取得分層建築物總值的過半數票通過。

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》第20條、第29條，以及第6/99/M號法律第16、17條。