《分層建築物共同部分的管理法律制度》 關於用益權人及預約取得人的權利和義務的規定

(文章內容以見報日的法例為依據)

2018.02.26 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，包括之前介紹過的分層建築物所有人大會（即俗稱的“小業主大會”）、分層建築物所有人大會需遵守的法定份額、非有效決議、分層建築物管理機關（即俗稱的“管委會”）、共同儲備基金及分層建築物規章等規定。以下將介紹用益權人及預約取得人的權利和義務。

法律所規定的分層建築物所有人（即俗稱的“小業主”）在管理上的權利及義務是由獨立單位的業權人行使及承擔，但法律亦規定以下兩者可取代業權人行使權利及承擔義務：1) 已作出用益權登記的用益權人；2) 獨立單位的轉讓或設定用益權的預約合同中的預約取得人，只要預約取得人已獲交付單位（即已收樓），而且該合同已作出登記，又或雖無登記但已就訂立預約合同的事實，以書面方式通知管理機關（即俗稱的“管委會”）或實際管理分層建築物的自然人或法人（例如物業管理公司）。

就法律賦予所有人在管理上的權利及義務，基本上都可用益權人及預約取得人行使及承擔，包括：參與分層建築物所有人大會的會議及投票、召集所有人大會、遵守分層所有權制度及分層建築物規章的規定、遵守所有人大會及管理機關在其職權範圍內所作的決定、繳付分層建築物的負擔（例如管理費）等。

然而，涉及以下事宜的決議則只可由所有人行使投票權及承擔負擔：1) 更新工程；
2) 更改分層所有權的設定憑證；3) 在樓宇損毀下的重建或權利轉讓。

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4條
至第6條的規定。