

《分層建築物共同部分的管理法律制度》

關於“綜合管理制度”的規定（一）

（文章內容以見報日的法例為依據）

2018.04.09 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“綜合管理制度”的規範，以下將簡介有關內容。

一、與簡單管理制度的區別

分層建築物的管理制度分為簡單管理制度和綜合管理制度；原則上，分層建築物受簡單管理制度約束，而綜合管理制度只在以下三種情況下方可採用：

（一）分層建築物由一樓宇群所組成，且在分層所有權的設定憑證中載有使該建築物能受綜合管理制度約束的條款，而在該條款中並為此目的劃分了有關分層建築物的各子部分（例如分層建築物由六座大樓組成，將當中位於第一至六座地面層屬商業用途的獨立單位劃分為 1 個子部分、將位於第一至六座一樓及二樓屬停車用途的獨立單位劃分為另一個子部分，並將每一座大樓的住宅單位劃分為 6 個子部分，即總共有 8 個子部分）；

（二）分層建築物由單一樓宇所組成，而有關樓宇的各支部分由多個獨立單位組成、具備獨立出入口及供支部分使用的共同部分，以及各支部分被指定一項專有且異於其他支部分的用途，且在分層所有權的設定憑證中載有使該分層建築物能受綜合管理制度約束的條款，而在該條款中並為此目的劃分了有關分層建築物的各子部分（例如將某一樓宇位於地庫屬停車用途的獨立單位、位於該樓宇地面層屬商業用途的獨立單位，以及由一樓至二十樓的住宅單位分別劃分為 3 個子部分）；

(三) 分層建築物由兩幢或多幢樓宇所組成，而每幢樓宇具有十個以上的獨立單位，並在分層所有權的設定憑證中定出各獨立單位分別在分層建築物及其所屬的分層建築物子部分中所占的百分比或千分比的數值。

綜合管理制度與簡單管理制度的區別在於，在簡單管理制度下，分層建築物只設有一個具決議功能的分層建築物所有人大會（即俗稱的“小業主大會”）及一個具執行功能的管理機關（即俗稱的“管委會”）。而在綜合管理制度下，除了就分層建築物的整體設有一個所有人大會及一個管理機關外，就其每一子部分亦分別設有一個分層建築物子部分所有人大會及一個分層建築物子部分管理機關。

二、 分層建築物所有人在管理上的權利、義務及負擔

對於採用綜合管理制度的分層建築物，其分層建築物所有人（即俗稱的“小業主”）的權利、義務及負擔原則上經按照該制度的特性作出配合後，適用簡單管理制度中就有關事宜所作的規定。然而，法律針對特定事宜作了特別規範，主要涉及以下各方面：

（一） 關於負擔的分擔及繳付

涉及分層建築物子部分共同部分的負擔，由該子部分所有人按各自獨立單位在該子部分總值中所占的百分比或千分比攤分。

如分層建築物整體的共同部分由聯合管理機關負責管理，則涉及該共同部分的負擔由每一分層建築物所有人向其所屬的子部分管理機關繳付。這是由於聯合管理機關本身是由分層建築物每一子部分的管理機關派出的成員所組成，而該成員代表有關子部分在聯合管理機關中執行職務。然而，如果分層所有權的設定憑證、分層建築物規章或所有人大會決議對上述負擔的繳付方式作出特別規定，便依有關規定執行。

（二） 關於儲備基金的設立

所有分層建築物都必須設立共同儲備基金，以用來應付非預見性的開支，為避免共同部分的滅失、損毀或損壞所需的開支，以及共同部分的保存及修補工作所產生的

開支。針對採用綜合管理制度的情況，法律除要求為分層建築物整體的共同部分設立共同儲備基金外，亦要求為每一子部分共同部分設立專屬的儲備基金，以用來應付涉及子部分共同部分所產生的上述開支。

分層建築物每一子部分的管理機關應確保本身的子部分設立共同儲備基金，並且須為該基金開立專門的銀行帳戶進行管理。

（三）關於子部分的規章

法律要求有十個以上獨立單位的分層建築物應具備分層建築物規章，以便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。

對於採用綜合管理制度的分層建築物，其每一子部分可具備一份專門規範該子部分共同部分的規章。分層建築物子部分的規章可載於分層所有權的設定憑證內，如未載於設定憑證內，則可由子部分所有人大會通過本身規章。在子部分未有本身規章的情況下，由經作出必要配合後的分層建築物規章規範。

當分層建築物規章與分層建築物子部分規章的條款適用於同一事實，而又發生衝突時，如所涉及的事宜屬該子部分所有人大會負責的，則優先適用分層建築物子部分規章的條款。

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2、3、51及53至55條的規定。