

## 《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（二）

（文章內容以見報日的法例為依據）

2018.04.16 見報

上周本欄介紹了簡單管理制度與綜合管理制度的區別，即在簡單管理制度下，分層建築物只設有一個決議機關及一個執行機關，而在綜合管理制度下，除了就分層建築物的整體設有上述兩個機關外，就其每一子部分亦設有一個決議機關及一個執行機關。

以下將集中介紹在綜合管理制度下，分層建築物的決議機關，即分層建築物所有人大會及分層建築物子部分所有人大會的職權、會議的召集及運作等內容。

#### 一、所有人大會的職權劃分

關於分層建築物所有人大會與分層建築物子部分所有人大會的職權劃分，按照法律規定，涉及分層建築物子部分共同部分或供該子部分專用的共同部分的使用、收益、安全、保存及改良的事宜由屬該子部分的獨立單位的所有人負責，而就該等事宜的討論及決議是在有關子部分所有人大會會議中進行。然而，在特別的情況下，法律亦賦權子部分所有人大會對在分層建築物整體的共同部分作出保存行為的事宜作出決議，這就是當負責管理該共同部分的分層建築物所有人大會及其管理機關無作出或拒絕作出保存行為，而這樣會影響分層建築物整體的重要利益時，子部分所有人大會便可介入有關事宜。

至於分層建築物所有人大會的職權方面，該所有人大會除了負責涉及分層建築物整體的共同部分的事宜外，法律亦規定了以下兩種情況可由分層建築物所有人大會介入涉及子部分共同部分的事宜：（一）當該子部分所有人大會未舉行第一次會議或未開始

行使其職權時，便由分層建築物所有人大會議決涉及子部分共同部分的事宜；

(二) 當子部分所有人大會及子部分管理機關對子部分共同部分無作出或拒絕作出保存行為，而這樣會影響分層建築物整體的重要利益時，分層建築物所有人大會便可議決對該子部分共同部分作出保存行為。

## 二、會議的召集

分層建築物所有人除可參與分層建築物所有人大會會議及作出投票外，亦可參與其獨立單位所屬的子部分所有人大會會議及投票。

關於分層建築物所有人大會及子部分所有人大會的召集，基本上適用簡單管理制度中就分層建築物所有人大會的會議召集所作的規定。但是，就分層建築物所有人大會第一次會議的召集方面，如果分層建築物的管理是以聯合管理機關的方式進行（聯合管理機關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），則有關會議議程應包括的事項為通過管理機關的名稱、通過分層建築物的首個規章及通過火險合同金額。若然分層建築物未以聯合管理機關的方式進行管理，則有關第一次會議的議程還應包括選舉管理機關成員和通過本年度預算的事項。

另外，法律特別規定分層建築物子部分管理機關或至少占該子部分總值十分之一的分層建築物所有人亦可召集舉行子部分所有人大會的會議。

## 三、所有人大會的運作

關於分層建築物所有人由他人代理出席所有人大會、出席會議者的登記、會議主席的選舉及會議錄的事宜，基本上適用簡單管理制度的相關規定。然而，針對分層建築物管理機關以聯合管理機關的方式運作的情況，法律特別規定，由分層建築物子部分管理機關代理有關子部分的分層建築物所有人出席分層建築物所有人大會，以便就通過上年度的帳目及本年度的預算事宜作出決議，直至有關子部分所有人大會廢止該代理權為止。如出現子部分所有人大會廢止有關代理權的情況，則僅在該子部分所有人大會

將有關決定通知聯合管理機關後，該管理機關方可召集該子部分的獨立單位的所有人出席分層建築物所有人大會會議。

#### 四、 投票及所有人大會的決議

關於投票方式、通過決議的法定份額及非有效的決議，基本上適用簡單管理制度的相關規定。然而，針對以下事宜，則法律作出了特別規定：

（一） 就分層建築物所有人在分層建築物所有人大會及子部分所有人大會上所擁有的票數的釐定問題，按照法律規定，在分層建築物所有人大會上，每一分層建築物所有人按其獨立單位在分層建築物總值中所占的百分比或千分比擁有相應的票數。而在分層建築物子部分所有人大會上，每一分層建築物所有人按其獨立單位在分層建築物子部分總值中所占的百分比或千分比擁有相應的票數。另外，如分層建築物管理機關是以聯合管理機關的方式運作，則每一分層建築物子部分的管理機關在分層建築物所有人大會上按其子部分在分層建築物的整體中所占的百分比或千分比擁有相應的票數。

（二） 就分層建築物子部分所有人大會通過決議所要求的多數票的計算問題，根據法律規定，是按有關子部分總值計算。

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3、56、57、58、59、60及61條的規定。