

## 《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（三）

（文章內容以見報日的法例為依據）

2018.04.23 見報

簡單管理制度與綜合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。

上周本欄介紹了在綜合管理制度下，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。以下將集中介紹在綜合管理制度下，分層建築物的執行機關，即分層建築物管理機關及分層建築物子部分管理機關的運作及職務等內容。

原則上，法律對簡單管理制度中有關管理機關所作的規範（包括其組成、選舉及罷免、任期、會議等），適用於分層建築物管理機關；同時，經作出必要配合後，有關規範亦適用於分層建築物子部分管理機關。然而，法律對於以下事宜作出了特別規定。

#### 一、分層建築物管理機關的運作

在綜合管理制度下，分層建築物管理機關一般是由各子部分的管理機關組成的聯合管理機關的方式運作。聯合管理機關的組成人數相當於分層建築物子部分數目，而每一子部分的管理機關指定其中一位成員在聯合管理機關中執行職務（例如分層建築物是由六座大樓組成，其聯合管理機關便由該六座大樓各自的管理機關派出一名成員組成）。聯合管理機關每一成員按有關子部分在分層建築物整體中所占的百分比或千分比，在聯合管理機關的決定中擁有相應的票數。

然而，如果出現以下其中一種情況，分層建築物管理機關便不會以聯合管理機關的方式運作：(一) 分層建築物所有人大會決定選出管理機關成員；(二) 有子部分未有選出其管理機關成員，以致不能組成聯合管理機關；(三) 在聯合管理機關執行職務時，基於不具備法定份額作出決定等原因而無法運作。針對分層建築物管理機關未以聯合管理機關方式運作的情況，便須按照簡單管理制度對關管理機關所作的規定運作。

聯合管理機關的會議是經主席或過半數成員召集舉行，而主席是由該機關的成員從他們當中選出一名成員擔任。聯合管理機關的決定僅在出席成員的票數總和超過分層建築物總值百分之五十時方可作出，且須經出席會議的成員所擁有的多數票通過。

如果聯合管理機關有成員不能繼續擔任職務（例如因不再是分層建築物所有人），則指定該名成員的分層建築物子部分管理機關應在六個月內指定另一名替代成員，此替代成員在聯合管理機關的任期與其在所屬的子部分管理機關的任期在同一日屆滿。如有關出缺的情況未影響到聯合管理機關作出決定所需達到的份額要求（即出席成員的票數總和超過分層建築物總值百分之五十），那麼，即使有關子部分管理機關沒有指定替代成員，聯合管理機關亦繼續運作。相反，如出缺的情況導致管理機關的決定不能達到最基本的份額要求（聯合管理機關無法繼續運作），且子部分管理機關又未有在六個月內指定替代成員，則聯合管理機關在任的成員應召集分層建築物所有人大會會議，以便選出管理機關成員（即其後不再以聯合管理機關的方式運作），否則任何分層建築物所有人都可以召集會議，或聲請法院命令任一原應負責召集的人（即仍在任的聯合管理機關成員）召集會議，又或聲請法院委任管理機關成員。

## 二、 管理機關的職務

分層建築物管理機關執行在簡單管理制度中屬管理機關負責、涉及分層建築物整體的共同部分的管理職務，而子部分管理機關執行經作出必要配合後的簡單管理制度中屬管理機關負責的職務，但該等職務只限於涉及有關子部分的共同部分或供該子部分專用的共同部分的管理。

然而，在子部分所有人大會選出其管理機關成員之前，涉及子部分的共同部分的管理職務由分層建築物管理機關負責執行。即使在子部分管理機關的成員產生後，他們仍須待分層建築物管理機關的任期屆滿後方可開始執行職務。

對於分層建築物整體的共同部分出現需要進行緊急修補但未獲分層建築物管理機關處理的情況，法律規定分層建築物子部分的管理機關可以作出有關修補。

此外，分層建築物子部分的管理機關代表屬該子部分的獨立單位的所有人參與分層建築物所有人大會會議後，有義務告知他們在大會上獲通過的決議及作為決議基礎的所有資料，或可供查閱有關決議及資料的地點。

### **三、 在第 14/2017 號法律生效前已運作的管理機關**

對於在第 14/2017 號法律生效之前已經選出並運作的分層建築物管理機關或分層建築物子部分管理機關，應自該法律生效之日（即二〇一八年八月二十二日）起三個月內，向房屋局申請寄存有關選舉管理機關成員的分層建築物所有人大會或分層建築物子部分所有人大會的會議錄副本。藉此，有關管理機關可在房屋局接納會議錄副本的寄存後，向該局要求發出載有管理機關名稱及管理機關成員身份資料的證明文件，以方便彼等對外執行職務，例如開立銀行帳戶。

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、62、63、64及67條的規定。