

《分層建築物共同部分的管理法律制度》

簡單管理制度中關於“小業主大會”的規定（二）

（文章內容以見報日的法例為依據）

2018.08.20 見報

第 14/2017 號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》將於 2018 年 8 月 22 日生效。今次修法是在現行《民法典》中有關分層建築物共同部分的管理制度的基礎上，作出符合澳門特區現實情況的修訂，主要涉及完善“小業主大會”的召集制度和運作規則、調整通過“小業主大會”決議所需的份額、明確規定“管委會”的組成及作出法律行為的範圍、釐清“管委會”與提供樓宇管理服務公司的關係及權責，以及引入關於在樓宇共同部分進行工程的特別規則。

上周本欄提及如何召集“小業主大會”、舉行“小業主大會”的程序、“小業主”授權他人出席會議等。

五、由誰負責主持“小業主大會”的會議？

在完成出席“小業主大會”會議的登記程序後，由出席的“小業主”以過半數票通過的決議從他們之中選出會議主席，以便由其負責主持會議、按所收到的出席名單及代理憑證來核實出席者的票數是否足以通過議程中的決議，以及繕立會議錄。

如有需要，會議主席可在出席會議的“小業主”中委任最多兩名秘書，以協助其執行職務。

六、“小業主大會”可採用什麼方式作出決議？

“小業主大會”一般是透過選票，以書面投票方式作出決議。但“小業主大會”可議決或大廈規章可規定採用其他投票方式，例如電子投票或舉手投票，只要確保採用這些投票方式能確定每一出席或被代理的“小業主”的投票意向。

七、會議當日是否要達到一定“小業主”的出席率方可舉行，否則便視作流會？

第 14/2017 號法律並沒有訂定可以舉行“小業主大會”會議所需的法定人數比例，但法律有訂定通過決議的法定份額，因此，我們認為應以此為準則，因為只有出席會議者的票數足以通過議程中的決議，舉行會議才有實際意義，也就是說，假如全部出席會議者都投贊成票也不夠決議所需的法定份額時，則會流會。

八、第 14/2017 號法律對通過決議的條件訂定了什麼新規則？

為配合澳門的現實情況，使“小業主大會”會議的召集及決議能更順利作出，第 14/2017 號法律規定在一般情況下，“小業主大會”的決議須經出席會議的“小業主”過半數票通過，而且該通過的份額至少須占樓宇總值的百分之十五，即對於出席的“小業主”，其投贊成票的票數須多於投反對票的票數，而且贊成票的份額至少須占樓宇總值的百分之十五。

值得指出的是，關於上述出席會議的“小業主”過半數票通過的問題，當中的“小業主”的票數，並不是以“每單位一票”的方式計算，而是按照該單位在樓宇總值所占的比例計算，亦即是不同單位的“小業主”所持有的票數是不同的。簡單舉一例，假設某一樓宇只有“大單位”和“細單位”兩種戶型，“大單位”在樓宇總值所占的比例正好是“細單位”的兩倍。假設“細單位”持有一票，那麼，“大單位”就會持有兩票。此例中，假如在一次“小業主大會”的會議上，只有一位“大單位”的“小業主”和

兩位“細單位”的“小業主”出席，該大單位的“小業主”投反對票，而另兩位“細單位”的“小業主”則投贊成票，那麼，由於兩票對兩票，已不符合通過決議的第一個條件，即不符合經出席會議的“小業主”過半數票通過的條件。

除上述的一般規定外，針對以下事項，法律對通過有關事項的決議所需的票數份額作出了特別規定：（一）罷免管理機關成員，通過由共同儲備基金支付的開支，許可在樓宇地面層外牆前方的柱裝設招牌、廣告或廢止該許可，以及“小業主大會”單方終止提供樓宇管理服務的合同，須經出席會議的“小業主”過半數票通過，而該通過的份額至少須占樓宇總值的百分之二十五；（二）許可在樓宇外牆裝設招牌、廣告或廢止該許可，以及修改大廈規章，須至少取得樓宇總值超過百分之五十的贊成票；（三）在共同部分進行更新工程，須至少取得樓宇總值三分之二的贊成票。

至於如何製作“小業主大會”的會議錄、每次舉行“小業主大會”會議後，是否都需要向房屋局申請寄存會議錄副本等問題，請留意下集的介紹。

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》的規定。