

## 《分層建築物共同部分的管理法律制度》

### 簡單管理制度中與“管理公司”訂立提供樓宇管理服務合同

(文章內容以見報日的法例為依據)

2018.09.10 見報

第 14/2017 號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》已於 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“管委會”的組成、“管委會”成員的任期等。以下將介紹有關“管理公司”訂立提供樓宇管理服務合同的規定。

#### 一、“管理公司”是否可以取代“管委會”成為執行機關？

第 14/2017 號法律明確規定樓宇共同部分的管理工作是由“小業主大會”選出的“管委會”成員負責執行，但“小業主大會”亦可因應大廈的實際情況及需要而決定聘請“管理公司”協助“管委會”成員執行大廈的管理工作，又或在沒有“管委會”的情況下，按“小業主大會”的指示執行工作及作出特定行為。換言之，在樓宇共同部分的管理事宜上，“管理公司”只是提供服務者，並不能取代“管委會”成為執行機關。

## 二、如果有需要聘請“管理公司”提供服務，是否可以直接由“管委會”決定由哪一間公司提供服務？

不可以，聘請哪一間“管理公司”必須經“小業主大會”開會及通過決議確定，然後由“管委會”執行。為此，法律要求決議應至少包括以下內容：（一）提供服務者的識別資料；（二）合同期間；（三）提供服務的內容；（四）服務的回報、支付的條件及方式。有關決議須由出席會議的“小業主”過半數票通過，且該通過的份額至少須占樓宇總值的百分之十五。

## 三、聘請“管理公司”提供樓宇管理服務是否需要簽訂合同？

是，“小業主大會”通過聘請“管理公司”的決議後，“管委會”與獲聘請的公司須以書面方式訂立合同。

## 四、“管委會”與“管理公司”簽訂的提供樓宇管理服務合同是否可以自動續期？

不論所簽訂的合同期間有多長，如任一方當事人沒有書面通知另一方當事人有意終止合同，則合同到期後會自動續期，每次為期一年，但如果合同有特別的規定，則依合同的規定執行。

## 五、如果任一方當事人有意終止合同，需要提前多少時間作出通知？

無論是“小業主大會”抑或是“管理公司”有意提前終止合同或不續期，都要預先作出通知。“小業主大會”提出有關終止合同的決議，須由出席會議的“小業主”過半數票通過，且該通過的份額至少須占樓宇總值的百分之二十五。

如是由“小業主大會”提出的，則視乎情況而定，分別應在擬終止合同之日或合同期間屆滿之日（或合同續期期間屆滿之日）至少提前“三個月”作出通知，例如：合同原定於12月31日到期，但“小業主大會”擬提前於6月30日終止合同，則應於4月1日或之前就需要作出通知。如有關終止合同是由“管理公司”提出的，則更要提前“六個月”

通知，倘若“管理公司”未有提前足夠時間作出通知，無論如何，有關合同亦只會自該公司作出通知之日起計，經過六個月方終止。上述規定並不影響未到期提出終止合同的一方倘須承擔的民事責任。

有關在樓宇共同部分進行工程的規則，例如在樓宇共同部分裝設招牌或廣告是否須獲“小業主大會”許可，在什麼情況下裝設招牌或廣告可免除“小業主大會”的許可等，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。