

買賣租賃

一、樓宇買賣.....	P.1
二、租賃.....	P.4
三、分層建築物共同部分的管理法律制度.....	P.17

一、樓宇買賣

1. 業主一定要委托房地產中介或經紀方可出售物業嗎？

答：法律沒有規定，業主可自行出售。

（參閱《房地產中介業務法》）

2. 委託房地產中介買賣樓宇，要訂立合同嗎？

答：要。須以書面方式訂立房地產中介合同。

（參閱《房地產中介業務法》第 19 條）

3. 房地產中介合同須載明甚麼事項？

答：房地產中介合同須載明下列事項：

- （一）房地產中介人的名稱、准照編號及商業營業場所地址；
 - （二）客戶的名稱、聯絡方法及其他識別資料；
 - （三）擬促成的法律行為的標的物；
 - （四）佣金及其他約定的費用，以及其支付方式和條件；
 - （五）不動產的識別資料、法律狀況及其他特徵說明，如合同旨在推介客戶的不動產；
 - （六）倘有的由一個中介人代表雙方的情況。
- （參閱《房地產中介業務法》第 19 條）

4. 透過房地產中介買賣樓宇，何時須付佣金？

答：一般情況下，當買賣雙方完成交易，即簽訂不動產買賣公證書（俗稱“造契”）後，房地產中介方有權收取佣金，但房地產中介合同訂明的其他情況除外，尤其客戶須就該合同的標的物所指法律行為訂立預約合同後支付佣金。

（參閱《房地產中介業務法》第 18 條）

5. 透過房地產中介買賣樓宇，應繳付多少佣金？

答：法律並沒有對佣金作強行性規定，佣金多少，由買賣雙方與房地產中介協議而定。

（參閱《房地產中介業務法》第 18 條）

6. 買樓前，買家怎樣了解單位的法律狀況？

答：可以申請“物業登記證明”或“物業登記書面報告”（俗稱查屋紙）了解單位的法律狀況。

（參閱《物業登記法典》第 99 條）



7. 查屋紙載有單位的哪些資料？

答：查屋紙主要分為三部分，包括：一、房地產識別資料，顯示大廈所處的位置，屬於私家地又或是政府租賃批地，如屬政府租賃批地，亦會顯示租賃的期限等內容；二、獨立單位識別資料，顯示單位的面積與用途（例如居住用途、商業用途或停車場等）；三、業權登錄資料，顯示業權人的姓名、所佔的份額、銀行貸款資料，有否涉及訴訟、查封或扣押等情況。

8. 查屋紙可到哪裡申請？

答：市民除了可親臨物業登記局、黑沙環政府綜合服務大樓、離島政府綜合服務中心、各市民服務中心申請“查屋紙”之外，也可使用“一戶通”的網頁版或手機應用程式，又或在法務局的專屬網頁申請電子版的“查屋紙”。

9. 每份查屋紙的費用為多少？

答：每份澳門元 10 元。

10. 買樓一定訂立臨時買賣合同和“落訂”嗎？

答：不一定的。訂立臨時買賣合同和“落訂”不是買賣樓宇的必要步驟，買賣雙方可以直接透過公共公證署或有私人公證員辦理簽署不動產買賣公證書（即“簽契”）手續。

11. 在買賣樓宇中，如果在簽訂臨時買賣合約並交付定金後，買賣的其中一方不簽訂不動產買賣公證書，會有甚麼法律後果？

答：交付定金的一方，有權獲得返還所交付的定金的雙倍；收取定金的一方，則有權沒收已交付之物。此外，非導致不履行的一方當事人得選擇向法院聲請特定執行，只要按一般規定該當事人有權提出該聲請。

（參閱《民法典》第 436 條）

12. 購買一手“樓花”須簽署甚麼文件？

答：購買一手“樓花”須訂立預約買賣合同。

（參閱《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》第 6 條）

13. 購買二手“樓花”須簽署甚麼文件？

答：須訂立讓與合同地位的合同。

（參閱《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》第 6 條）

14. “樓花”買賣合同的簽名是否須認筆跡？

答：要的。有關合同立約人的簽名須經公證認定（俗稱“認筆跡”）。

（參閱《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》第 6 條）



15. “樓花”須辦理登記嗎？

答：“樓花”的買賣、轉售合同，以及“樓花”的抵押合同均須作登記，並須自有關合同的立約人的簽名經“認筆跡”後 30 日內向物業登記局提出申請。

（參閱《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》第 10 條）

16. 逾期辦理“樓花”的登記，會有甚麼法律後果？

答：逾期後申請登記，須繳納 3 倍的物業登記手續費。

（參閱《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》第 10 條）

17. 辦理“樓花”登記的手續及所需文件是甚麼？

答：申請人可親臨或授權代辦人提出申請，並出示身份證明文件正本及遞交以下文件：

- (1). 由物業登記局提供的申請表（表格內應指出申請人的認別資料、請求登記的事實和涉及的房地產，以及所遞交文件屬正本或影印本、簽發機關和日期）（可於物業登記局服務點索取或於法務局網頁下載）；
- (2). 取得承諾轉讓在建樓宇的證明文件（即預約買賣合同）；
- (3). 已完稅的印花稅憑單；
- (4). 若授權代辦人辦理，則須遞交身份證明文件及行為權力的證明文件（如授權書），但如代辦人為律師時，可免除授權書。

18. 辦理“樓花”登記的費用怎計算？

答：(1). 登錄費：每項澳門元 100 元；

(2). 以不動產的價值，按以下方式計算所得總和的手續費：

- 澳門元 50 萬元或以下的部份乘 0.4%；
- 澳門元 50 萬元以上至澳門元 100 萬元的部份乘 0.3%；
- 澳門元 100 萬元以上，超出的部份乘 0.2%。

19. 如果沒有辦理“樓花”登記，會有甚麼後果？

答：“樓花”的買家在未辦妥物業登記前，由於無法對有關轉售或抵押合同作公證認定，因此不能將“樓花”轉售或抵押。



二、租賃

1. 業主一定要委託房地產中介或經紀才可出租單位嗎？

答：法律沒有規定，業主可自行出租。

（參閱《房地產中介業務法》）

2. 業主委託房地產中介出租單位，要訂立合同嗎？

答：要的。須以書面方式訂立房地產中介合同。

（參閱《房地產中介業務法》第 19 條）

3. 租屋是否須訂立租約？

答：須要的。不動產租賃合同應以私文書訂立，且合同中之各簽名均須經公證認定，即業主和租客的簽名要“認筆跡”。

（參閱《民法典》第 1032 條）

4. 哪裡可辦理“認筆跡”手續？

答：可前往公共公證署，或找私人公證員辦理“認筆跡”手續。公共公證署包括：黑沙環政府綜合服務大樓的第一公證署、水坑尾公共行政大樓的第二公證署，以及氹仔離島綜合服務中心的海島公證署。另一方面，在財政局為所訂立的租約申報及繳納印花稅時，亦可在財政局為租約的簽名“認筆跡”。

（參閱《公證法典》第 2 條及《印花稅規章》第 27 條）

5. 如何計算不動產租賃印花稅？

答：原則上不動產租賃印花稅是以合同內租用期總租金為基礎計算，業主須於訂立合同之日起十五日內繳納。

（參閱《印花稅規章》第 27 條）

6. 業主和租客簽訂不動產租約後，何時須將單位出租事宜向財政局作出申報？

答：自簽訂租約日起 15 日內。

（參閱《市區房屋稅規章》第 17 條）

7. 經常聽到居住用途的不動產租約要分“生約”和“死約”，究竟是不是呢？

答：其實法律並沒有相關規定。只是如果不動產租賃開始至合同期滿或至其續期期滿不足三年，業主無權在期滿時單方終止合同。

（參閱《民法典》第 1038 條）

8. 不動產租約最長可訂多少年？



答：任何的不動產租約都不得超過 30 年。

（參閱《民法典》第 973 條）

9. 如果不動產租約沒有訂定租期，這表示租期沒有期限嗎？

答：不是。如未定出租期，不動產租約的租期為一年。

（參閱《民法典》第 974 條）

10. 出租人的義務包括哪些？

答：出租人的義務為：

- a) 交付租賃物予承租人；
- b) 確保承租人能按租賃物的原定用途享益。

（參閱《民法典》第 977 條）

11. 在甚麼情況下租賃物出現瑕疵，會被視為出租人不履行租賃合同？

答：如租賃物具有導致其原定用途不可完全實現的瑕疵、不具備為實現該用途所必需的質量或出租人所確保之質量，則該租賃合同在下列任一情況下視為不履行：

- a) 該瑕疵最遲於交付時出現，且出租人不能證明其不知該瑕疵之存在屬無過錯者；
- b) 該瑕疵於交付後出現，且其出現係因出租人之過錯而造成者。

（參閱《民法典》第 978 條）

12. 在甚麼情況下，出租人無須對租賃物的瑕疵承擔責任？

答：如果出現下列任一情況，出租人無須對租賃物的瑕疵承擔責任（即不適用《民法典》第 978 條有關出租人對租賃物出現瑕疵承擔責任的規定）。

- a) 承租人於訂立合同或受領租賃物時，明知該物有瑕疵者；
- b) 訂立合同時，租賃物已有瑕疵且易於辨別者，但出租人確保租賃物無瑕疵或以欺詐手段隱藏瑕疵者除外；
- c) 承租人須就瑕疵負責者；
- d) 承租人應將瑕疵告知出租人而未告知者。

（參閱《民法典》第 979 條）

13. 單位出租後，業主可以再檢查單位嗎？

答：可以的。租客是有義務容許業主檢查出租的單位。

（參閱《民法典》第 983 條）

14. 承租人的義務包括哪些？

答：承租人具有下列義務：

- a) 支付租金；



- b) 容許出租人檢查租賃物；
 - c) 不將租賃物用於不符合原定目的用途；
 - d) 謹慎使用租賃物；
 - e) 容忍緊急修補及公共當局下令進行的任何工程；
 - f) 不透過有償或無償讓與本身的法律地位，又或以轉租或使用借貸的方式向他人提供對租賃物的全部或部分享益，但法律容許或出租人許可者除外；
 - g) 在法律容許或出租人許可承租人讓與租賃物的享益時，須就透過上述任一方式而作出的讓與於十五日內通知出租人；
 - h) 不對次承租人收取超過《民法典》第 1010 條的規定所容許的租金；
 - i) 如知悉租賃物有瑕疵或可能出現危險，或知悉第三人就該物主張擁有某些權利，而出租人並不知悉此事實者，應立即通知出租人；
 - j) 合同終結時，按《民法典》第 1025 條第 1 款的規定返還租賃物。
- (參閱《民法典》第 983 條)

15. 租賃物的負擔由誰負責？

答：租賃物的負擔由出租人負責，但法律要求由承租人負責，或出租人與承租人訂有協議將負擔轉由承租人負責者除外。

(參閱《民法典》第 984 條)

16. 如果出租人與承租人訂有協議將負擔轉由承租人，該協議須符合哪些要求？

答：將負擔轉移予承租人的協議，必須同時符合下列要求，否則無效：

- a) 載於具承租人簽名的文書內；
- b) 列明由承租人負責的各項負擔。

不過，上述協議的無效對租賃合同其他條款的有效是不構成影響。

(參閱《民法典》第 985 條)

17. 在甚麼情況下，法律容許承租人對租賃物作出輕微毀損？

答：如承租人對租賃物作出輕微毀損係為確保租賃物能給予承租人舒適及便利所需，則容許作出該行為。然而，承租人在返還租賃物前，應對上述所指的毀損作出修補，但另有訂定者除外。

(參閱《民法典》第 987 條)

18. 可在租賃物上進行的工程類別有哪些？

答：可在租賃物上進行平常保養工程、特別保養工程及改善工程。

(參閱《民法典》第 988 條)

19. 對租賃物進行“平常保養工程”一般包括哪些？

答：平常保養工程一般包括：



- a) 旨在修補租賃物的工程，或為使租賃物繼續符合有關合同的目的所要求且在訂立合同當日存在的狀況而作出的工程；
- b) 如屬涉及以都市不動產為標的的合同，由公共行政當局按照法律及為維持有關不動產及其單位具備一定的居住條件而命令進行的工程。
- (參閱《民法典》第 988 條)

20. 對租賃物進行“特別保養工程”是指甚麼？

答：特別保養工程是指因租賃物的建造或製造上的瑕疵而引致，或因事變或不可抗力的事件而引致的工程，以及一般非因可歸責於出租人的不法行為或不作為而引致的保養工程，且其涉及的費用超過租賃物在有需要進行工程的年度內的淨收益的三分之二者。

(參閱《民法典》第 988 條)

21. 對租賃物進行“改善工程”是指甚麼？

答：一切不包括在《民法典》第 988 條第 2 款的“平常保養工程”及第 3 款的“特別保養工程”內的工程均屬改善工程。

(參閱《民法典》第 988 條)

22. 對租賃物進行“平常保養工程”由誰負責？

答：平常保養工程由出租人負責，但不影響《民法典》第 987 條“法律容許之毀損”及第 1025 條“租賃物之保存及返還義務”規定的適用。

(參閱《民法典》第 989 條)

23. 對租賃物進行“特別保養工程”由誰負責？

答：特別保養工程係按照法律由有權限的實體命令出租人進行者，或雙方當事人訂有書面協議指出由出租人進行該等工程及有關工程的具體項目者，該等工程均由出租人負責。

(參閱《民法典》第 989 條)

24. 對租賃物進行“改善工程”由誰負責？

答：改善工程係按照法律由有權限的實體命令出租人進行者，或雙方當事人訂有書面協議指出由出租人進行該等工程及有關工程的具體項目者，該等工程均由出租人負責。

(參閱《民法典》第 989 條)

25. 如果出租人經有權限實體通知後仍未在所定出的期間內，對租賃物展開依法歸其負責的保養或改善工程時，承租人可以怎樣做？

答：承租人得進行有關工程。不過，承租人在展開工程前，應編製有關開支預算，



並以書面方式通知出租人，而預算所示的價額即為出租人所負擔的最高限額。

如果承租人有數人時，上述的規定對共用部分的適用，取決於至少半數承租人的同意，而該同意對其餘的承租人具約束力。

（參閱《民法典》第 990 條）

26. 如果須對租賃物急切進行而不容受司法程序拖延的工程，如出租人遲延履行其進行工程的義務，承租人可以怎樣做？

答：如果須對租賃物急切進行而不容受司法程序拖延的工程，如出租人遲延履行其進行工程的義務，則承租人可無須經司法程序而逕自進行工程，並有權要求償還有關開支。

此外，如工程緊急不容許任何延誤，則無論出租人是否處於遲延，承租人均可進行有關工程，並有權要求償還有關開支，但須在進行工程的同時通知出租人。

（參閱《民法典》第 991 條）

27. 就按照《民法典》第 990 條“由承租人進行工程”及第 991 條“緊急工程”的規定而進行的工程（即上兩題所指的工程），如出租人不自願支付有關開支，承租人可以怎樣做？

答：就按照《民法典》第 990 條及第 991 條的規定而進行的工程，如出租人不自願支付有關開支，則承租人可在其租金內扣除工程費及法定利息，但每次扣除額不得超過租金的百分之七十，直至全部償還為止。此外，上述規定不影響出租人有權循一般途徑就工程費提出爭議，如屬第 991 條所指的情況，則亦不影響出租人有權就工程的必要性及緊急性提出爭議。

（參閱《民法典》第 992 條）

28. 法律有沒有規定不動產租金的上下限？

答：沒有的。租金的多少由業主和租客自行協商。

29. 租金應於何時支付？

答：租金應在合同生效期的第一日或合同所涉及的時段的第一日支付，且支付應於租客在到期日的住所內為之，但雙方當事人另訂立其他制度者除外。

（參閱《民法典》第 993 條）

30. 業主可收多少“上期”？

答：“上期”即預付租金，由業主和租客協議有關金額，但不得多於一期的租金。

（參閱《民法典》第 994 條）

31. 業主可收多少按金？

答：業主在收“上期”時，可以要求租客存放相當於兩期租金的金額的按金。



(參閱《民法典》第 994 條)

32. 業主可否在租期內加租？

答：調整租金（無論加租或減租）須由業主和租客協議。

(參閱《民法典》第 999 條)

33. 租客不交租，業主可怎樣做？

答：如果拖欠租金超過八日，業主除有權收取所欠租金外，亦有權收取所欠租金的一半金額作為賠償。如果拖欠租金超過三十日，該賠償會增加至雙倍。如租客仍不繳付，業主可向法院提出追討。此外，業主也有可以欠租為理由要求租客提前解除租約，解除租約需要向法院提出訴訟，再由法官命令作出。

(參閱《民法典》第 996 條及第 1017 條)

34. 業主因租客欠租而向法院追討租金和賠償，要請律師嗎？

答：如果金額是澳門元十萬元或以下，可透過輕微民事案件法庭，提起“輕微案件訴訟程序”追討有關債務。如屬該法庭管轄，可填寫由該法院辦事處提供的格式化起訴狀（可透過網上下載）或自行草擬起訴狀，並提供倘有的證人和附隨相關證據，而且無須聘請律師，自行遞交到上述法院辦事處。但如果追討的金額超過澳門元十萬元，則須由律師代理向法院提起民事訴訟追討。

(參閱《民事訴訟法典》第 74 條)

35. 在哪些情況下可以調整租金？

答：在下列任一情況下可以調整租金：

- a) 按合同所定的規定及條件或按當事人其後作出的協議者；
- b) 出租人服從行政當局的命令而對租賃物進行特別保養工程或改善工程者（但就進行工程的開支可要求第三人支付者除外）。

(參閱《民法典》第 999 條)

36. 如果在合同中定出的調整租金規則是根據任意決定或明顯不合理的標準，承租人可以怎樣做？

答：如在合同中定出的調整租金規則是根據任意決定或明顯不合理的標準，則法院可應承租人的聲請變更該等規則。

(參閱《民法典》第 999 條)

37. 如果出租人是以服從行政當局的命令而對租賃物進行特別保養工程或改善工程為理由而要求加租，每月不得超過多少？

答：每月不得超過工程總開支與法定利率乘積的十二分之一，但另有約定者除外。此外，有關工程一經完成，隨後的第一期租金即應按新租金支付。



(參閱《民法典》第 1000 條)

38. 如果出租人以進行特別保養工程及改善工程而對租金有所調整，出租人應作出甚麼行為？

答：出租人應至少提前 30 日，將新租金的數額及其計算資料以書面方式通知承租人。如承租人未依法律規定提出反對，則視為接納新租金。

(參閱《民法典》第 989 條及第 1001 條)

39. 如果出租人以進行特別保養工程及改善工程而對租金有所調整，承租人可拒絕接納新租金嗎？

答：承租人得以在重要事實或適用法律上有錯誤為依據，拒絕接納新租金，且有權按《民法典》第 1024 條的規定單方廢止合同。此外，如果承租人拒絕接納新租金，他應自收到加租通知日起 15 日內，以書面方式通知出租人，並在通知書中指出拒絕的理由及其認為正確的租金數額。

(參閱《民法典》第 989 條及第 1001 條)

40. 如果特別保養工程及改善工程是按出租人及承租人的協議而進行，出租人是否也可以加租呢？

答：如果工程是按出租人及承租人的協議而進行，則可自由約定租金的加幅以作補償。此外，只可以透過書面方式證明有關租金調整。

(參閱《民法典》第 989 條及第 1003 條)

41. 甚麼是“轉租”？

答：轉租是指出租人以其從先前訂立的租賃合同中所獲給予的承租人權利為基礎而訂立的租賃合同。

(參閱《民法典》第 1007 條)

42. 轉租的許可須遵守甚麼形式？

答：轉租的許可須按對租賃所要求的方式作出。

(參閱《民法典》第 1008 條)

43. 承租人轉租租賃物(例如單位)要得到出租人許可嗎？

答：在法律容許或出租人許可的情況下，承租人才可將自己租用的租賃物(例如單位)轉租或分租給其他人。不過，就未經許可的轉租，如出租人承認次承租人的此種身分，則視作經出租人追認之轉租。

(參閱《民法典》第 983 條及第 1008 條)

44. 轉租在甚麼情況下方對出租人或第三人產生效力？



答：轉租僅自出租人承認或自《民法典》第 983 條 g 項（在法律容許或出租人許可承租人讓與租賃物之享益時，須就透過上述任一方式而作出之讓與於十五日內通知出租人）所指的通知時起，方對出租人或第三人產生效力。如出租人已就承租人對特定人的轉租作出特別許可，且該轉租在許可後九十日內作出，或如出租人承認次承租人的此種身分，則無須作出上述通知。

（參閱《民法典》第 1009 條）

45. 對於承租人向次承租人收取的租金，法律有沒有限制？

答：承租人向次承租人收取的租金，不得超出或按比例超出原租賃合同所定租金加上百分之二十的數額，但與出租人另有約定者除外。

（參閱《民法典》第 1010 條）

46. 如果租賃合同終止，轉租合同會否同時失效？

答：租賃合同基於任何原因而終止者，轉租亦告失效；然而，如租賃合同終止的原因可歸責於承租人，則即使轉租因此而失效，承租人仍須對次承租人承擔責任。

（參閱《民法典》第 1011 條）

47. 在甚麼情況下，轉租合同不會失效？

答：租賃合同因當事人的協議而被廢止、或因出租人及承租人同為一人而出現混同時，均不導致轉租失效，在該等情況下，次承租人繼受承租人的權利及義務。

（參閱《民法典》第 1011 條）

48. 動產租賃可基於哪些原因而終止？

答：動產租賃可基於下列任一原因而終止：

- a) 當事人協議廢止；
- b) 解除；
- c) 失效；
- d) 單方廢止。

（參閱《民法典》第 1013 條）

49. 不動產租賃可基於哪些原因而終止？

答：不動產租賃除可基於當事人協議廢止、解除、失效、單方廢止而終止外，尚可因符合《民法典》第 1038 條及第 1039 條所規定的單方終止情況而終止。

（參閱《民法典》第 1013 條）

50. 租賃合同在甚麼情況下構成返還租賃物的執行名義？

答：除基於特別規定存有足以構成返還租賃物的執行名義的其他情況外，如租賃合同中的各簽名均經公證認證，則在下列任一情況下，該合同亦構成返還租賃物



之執行名義：

- a) 合同經當事人協議而廢止，如屬都市不動產租賃合同，載有該協議的文書須具有經對照認定的簽名，其餘租賃合同則須具有經當場認定的簽名；
- b) 屬《民法典》第 1022 條 a 項及 d 項所規定的合同失效情況；
- c) 由出租人就不動產租賃依法作出的單方終止，但該合同須附同法院就單方終止作出的訴訟以外的通知的證明方構成執行名義。

（參閱《民法典》第 1015 條）

51. 出租人及承租人可隨時透過協議終止租賃合同嗎？

答：可以，出租人及承租人可隨時透過協議終止租賃合同。

（參閱《民法典》第 1016 條）

52. 如出租人及承租人協議終止合同的情況，有關協議須以書面方式訂立嗎？

答：如出租人及承租人協議終止合同的情況，且有關協議未被立即執行，或在協議中訂有補償性條款或其他附加條款，則該協議須以書面方式訂立。此外，如承租人將其對租賃物的享益權返還出租人，且出租人接受該返還，則不論以任何方式作出的廢止均屬有效。

（參閱《民法典》第 1016 條）

53. 租約期內，業主和租客可協議退租嗎？

答：可以。

（參閱《民法典》第 1016 條）

54. 業主和租客可以口頭協議退租嗎？

答：如退租協議未被立即執行，或在協議中訂有補償性條款或其他附加條款，則租賃雙方須以書面訂立退租協議。

（參閱《民法典》第 1016 條）

55. 退租協議是否要“認筆跡”？

答：法律沒有規定。

（參閱《民法典》第 1016 條）

56. 如就退租協議進行“認筆跡”，會得到甚麼法律上的保障？

答：如租約有“認筆跡”，而退租協議有作出對照筆跡的手續，當租客不返還單位時，業主可以租約作為執行名義，直接向法院提起執行之訴，以更快捷地取回單位。

（參閱《民法典》第 1015 條）



57. 承租人在哪些情況下，可要求解除合同？

答：承租人可按法律的一般規定，以出租人不履行義務為依據解除合同。不論出租人是否須負責任，承租人均得在下列任一情況下解除合同：

- a) 非基於承租人本人或其親屬的原因而使其不能對租賃物享益，即使屬暫時不能享益者亦然；
- b) 租賃物存有的瑕疵或嗣後出現的瑕疵會危害承租人或其親屬的生命或健康。
(參閱《民法典》第 1017 條及第 1021 條)

58. 如涉及不動產租賃，出租人在哪些情況下，可要求解除合同？

答：如涉及不動產租賃，出租人僅在承租人處於下列任一情況下方可解除合同：

- a) 未在適當的時間及地點支付租金，亦未作出可解除債務的提存，但不影響《民法典》第 1019 條規定的適用；
- b) 將所租賃的房地產用於或同意他人將之用於非原定目的上，或將之用於非原定之經營項目上；
- c) 將有關房地產重複或經常用於不法事情上；
- d) 未經出租人書面同意而在房屋進行實質更改其外部結構或內部間隔的工程，或未經出租人同意而作出任何導致房屋遭受相當毀損的行為，且有關毀損不能按《民法典》第 987 條或第 1025 條第 1 款的規定而被視為合理者；
- e) 房屋的租賃非以提供住宿為目的時，向超過三名《民法典》第 1041 條第 4 款所指的人提供住宿，但另有訂定者除外；
- f) 將所租賃的房屋全部或部分轉租或借出，或將其合同地位讓與，而此等行為屬不法行為，或因方式的欠缺而屬非有效的行為，或屬於對出租人不產生效力的行為者，但《民法典》第 1020 條所規定的情況除外；
- g) 向次承租人收取的租金超過《民法典》第 1010 條的規定所指的數額；
- h) 承租人占用房地產係取決於向房地產的所有人或出租人提供為法律所容許的個人服務時，承租人停止提供該服務；
- i) 如屬以經營商業企業或從事自由職業為目的之不動產租賃，連續關閉房屋超過一年者，但因不可抗力或承租人被迫離開而導致關閉，且情況持續不超過兩年者，又或出租人於訂立合同之時或之後給予同意者除外；
- j) 如屬農用不動產租賃，破壞有關土地的生產能力，未良好保存土地或對存於其上的非屬合同標的之物造成嚴重損失者。

此外，出租人以承租人不履行義務為依據解除合同時，解除須由法院命令作出。

(參閱《民法典》第 1017 條及第 1034 條)

59. 有關請求解除租賃合同之訴須於何時提起？

答：解除租賃合同之訴應自獲悉作為解除依據的事實時起一年內提起，否則該訴權失效。(參閱《民法典》第 1018 條)



60. 租賃合同在哪些情況下會失效？

答：租賃合同在下列任一情況下失效：

- a) 合同期間屆滿，但《民法典》第 1038 條第 1 款及第 2 款所規定的涉及不動產租賃的情況除外；
- b) 當事人為合同所定的解除條件成就，或所定的停止條件確定不能成就；
- c) 作為訂立合同基礎的權利或法定管理權終止；
- d) 承租人死亡，或承租人為法人時法人消滅，但另有書面約定者，或《民法典》第 1043 條，第 1046 條，第 1048 條及第 1056 條所規定的涉及不動產租賃的情況除外；
- e) 租賃物的失去；
- f) 公用徵收，但徵收不影響合同的繼續存在者除外。

此外，如屬不動產租賃，亦適用《民法典》第 1035 條至第 1037 條的規定。

（參閱《民法典》第 1022 條）

61. 在哪些情況下，即使出現作為訂立合同基礎之權利或法定管理權終止的任一情況，租賃合同亦不失效？

答：在下列任一情況下，即使出現作為訂立合同基礎之權利或法定管理權終止的任一情況，租賃合同亦不失效：

- a) 出租人為用益權人，而其後來取得所有權；
- b) 用益權人轉讓或放棄其權利，在此情況下，合同僅於用益權的原定期間屆滿時方告失效；
- c) 出租人為夫妻中管理財產的一方；
- d) 出租人為遺產管理人，而就有關租賃的訂立已取得全部利害關係人的同意，又或租賃所涉及的財產為該管理人其後在財產的分割中獲判給的財產；
- e) 不動產租賃合同係由預約買受人在符合《民法典》第 980 條第 3 款所指的條件下訂立，且標的物的所有權最終歸其所有；
- f) 不動產租賃合同係由預約買受人在符合《民法典》第 980 條第 3 款所指的條件下訂立，而預約合同被解除者，租賃合同在訂立後兩年內不失效。

（參閱《民法典》第 1023 條）

62. 承租人在哪些情況下，可單方廢止租賃合同？

答：如因出租人在《民法典》第 999 條第 1 款 b 項所指的情況下作出改善工程，導致承租人對租賃物的使用方式明顯改變，或因承租人不同意有關租金的加幅，則承租人有權單方廢止合同。承租人行使上述所指單方廢止合同的權利，是透過向出租人作出書面通知為之，該通知最遲須在產生廢止效果前三十日作出。

此外，如涉及以居住為目的之不動產租賃，承租人必定享有依《民法典》第 1044 條規定而擁有的單方廢止合同的權利。



(參閱《民法典》第 1024 條)

63. 如租客將單位用於非原定目的上，業主可以怎辦？

答：業主有權解除租約。

(參閱《民法典》第 1034 條)

64. 如租客將單位用於不法事情上，業主可以怎辦？

答：業主有權解除租約。

(參閱《民法典》第 1034 條)

65. 如租客未經業主許可下將單位轉租或借出，業主可以怎辦？

答：業主有權解除租約。

(參閱《民法典》第 1034 條)

66. 租約期內，租客可不可以單方廢止租約？

答：如屬居住用途的不動產租賃，租客有權在合同或其續期之期間屆滿前終止租賃（即單方廢止租約），為此須向出租人作出書面通知，該通知最遲須在產生終止效力前九十日作出，但在合同中另訂較短的提前期者除外。而業主也有權獲得相當於一個月的租金作為補償，但另有訂定者除外；然而，所訂定的賠償額不得超過兩個月的租金，否則減至此數額。

(參閱《民法典》第 1044 條)

67. 不動產租約期滿後，雙方都沒有表示終止租約時，是否視為租約已續期？

答：是的。不動產租賃期屆滿後，無任何一方當事人按約定或法律規定之時間及方式提出單方終止者，合同即告續期。

(參閱《民法典》第 1038 條)

68. 不動產租約到期後自動續期，續期的期間有多長？

答：租約自動續期的期間，相等於原租約的租期，不過，如果原租約的租期超過 1 年，則續期的期間就只能是 1 年，但雙方另有協定除外。

(參閱《民法典》第 1038 條)

69. 業主或租客在不動產租約期滿後不想續約，應怎樣做？

答：業主或租客都可以在租約期滿時提出單方終止租約（即不再續租），但須在租期屆滿前，至少提前一段法定的時間，以書面方式通知另一方。例如，以兩年期的租約為例，如果業主或租客計劃在租約到期後不再續租，就必須要在租約期滿前至少提前 90 日以書面方式通知對方到期不再續租。

(參閱《民法典》第 1039 條)



70. 業主或租客在不動產租約期滿時提出單方終止租約，有關提前通知期是多少？

- 答：a) 為期六年或六年以上之租賃，一百八十日；
b) 為期一年或一年以上六年以下之租賃，九十日；
c) 為期三個月或三個月以上一年以下之租賃，三十日；
d) 為期三個月以下之租賃，租賃期之三分之一。

不過，如從不動產租賃開始至合同期滿或至其續期期滿不足 3 年，則業主無權在期滿時單方終止合同。

（參閱《民法典》第 1038 條及 1039 條）



三、分層建築物共同部分的管理法律制度

1. 分層建築物共同部分的管理制度分哪兩種？

答：分層建築物共同部分的管理制度分為簡單管理制度和綜合管理制度。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第2條）

2. 在哪些情況下，分層建築物的管理才可採用綜合管理制度？

答：原則上，分層建築物的管理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；

（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；

（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。

在上述規定的任一情況下，於分層建築物其中一個子部分的所有人大會選出本身的管理機關前，分層建築物的管理須受簡單管理制度約束。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第2條）

3. 在簡單管理制度下，分層建築物設有哪些機關？

答：在簡單管理制度下，分層建築物設有一個決議機關，稱為分層建築物所有人大會（下稱“小業主大會”），以及一個執行機關，稱為管理機關。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第3條）

4. 在綜合管理制度下，分層建築物設有哪些機關？

答：在綜合管理制度下，設有以下機關：

（一）就分層建築物的每一子部分，設有一個決議機關，稱為分層建築物子部分所有人大會，以及一個執行機關，稱為分層建築物子部分管理機關；

（二）就分層建築物的整體，設有一個決議機關，稱為分層建築物所有人大會，以及一個執行機關，稱為分層建築物管理機關。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第3條）



5. 分層建築物所有人（下稱“小業主”）有哪些權利？

答：“小業主”有以下權利：

- （一）參與“小業主大會”的會議及投票；
 - （二）在第 14/2017 號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》規定的情況下召集“小業主大會”會議；
 - （三）向管理機關提出關於該機關執行所獲賦予的職務方面的建議、訴求或投訴；
 - （四）就管理機關的行為向“小業主大會”提出申訴；
 - （五）因管理機關在有過錯下違反其義務而提出針對該機關的司法訴訟；
 - （六）法律賦予的其他權利。
- （參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 4 條）

6. “小業主”有哪些義務？

答：“小業主”有以下義務：

- （一）遵守分層所有權制度的規定及有關樓宇及其設施的建造、保存、使用及安全方面的法例，以及倘適用時有關准照方面的法例；
 - （二）遵守分層建築物的規章；
 - （三）遵守分層建築物各機關在其職權範圍內所作的決定；
 - （四）繳付分層建築物的負擔；
 - （五）法律規定的其他義務。
- （參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 5 條）

7. 在甚麼情況下，獨立單位的用益權人可行使屬“小業主”的權利及承擔義務？

答：作出用益權的登記後，僅由獨立單位的用益權人行使屬“小業主”的權利及承擔義務。

然而，涉及以下事宜的決議則只可由“小業主”行使投票權及承擔負擔：1) 更新工程；2) 更改分層所有權的設定憑證；3) 在樓宇損毀下的重建或權利轉讓。
（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 6 條）

8. 在甚麼情況下，獨立單位的預約取得人可行使屬“小業主”的權利及承擔義務？

答：如已就獨立單位訂立轉讓或設定用益權的預約合同，並將獨立單位交付預約取得人，且出現下列任一情況，則僅由預約取得人行使屬“小業主”的權利及承擔義務，但從預約合同或從其後作成的具預約合同雙方當事人簽名的文件得出相反結論者除外：

- （一）已就預約合同作出登記；
- （二）就訂立預約合同的事實，以書面方式向管理機關或向實際管理分層建築物的自然人或法人作出通知；又或在無上述兩者時，向召集“小業主大會”會議的人士作出該通知。



然而，涉及以下事宜的決議則只可由“小業主”行使投票權及承擔負擔：1) 更新工程；2) 更改分層所有權的設定憑證；3) 在樓宇損毀下的重建或權利轉讓。

如屬採用綜合管理制度的情況，作出上述第(二)項規定的通知，亦須向獨立單位所屬的分層建築物子部分管理機關，或實際管理分層建築物子部分的自然人或法人作出；無上述兩者時，亦須向召集分層建築物子部分“小業主大會”會議的人士作出通知。

(參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第6條及第52條)

9. 如果用益權人或預約取得人拖欠分層建築物負擔，誰須負連帶責任？

答：業主須負連帶責任，但有權要求用益權人或預約取得人償還所作出的全部開支。

(參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第6條)

10. 分層建築物的負擔是指甚麼？

答：分層建築物的負擔是指為分層建築物共同部分的使用、收益、安全、保存及改良所需的開支、為支付屬共同利益的服務所需的開支，以及法律所指的其他開支，只要有關開支獲適當證明及說明理由。

(參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第7條)

11. 由“小業主”承擔的分層建築物負擔包括哪些？

答：由“小業主”承擔的分層建築物負擔包括：

(一) 為分層建築物共同部分提供清潔服務、為分層建築物提供看守服務、為分層建築物管理提供服務、為共同部分投保，以及為集體設施，尤其升降機、供水、排水、供電、防火、空調、通風、排煙、燃氣及通訊等設施的保養及管理而支付的固定及定額開支；

(二) 為共同部分所耗用的電力及水而支付的固定但不定額開支及其他類似開支；

(三) 因公共當局批給土地而引致的負擔或其他類似性質的負擔；

(四) 為分層建築物共同儲備基金的供款；

(五) 因對共同區域及集體設施進行修補或保存工作而引致的未被包括在有關服務及保養合同的風險範圍的非預見性開支；

(六) 因更新工程而引致的開支；

(七) 為支付屬共同利益的服務而作出的其他開支。

(參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第7條)

12. 在簡單管理制度下，分層建築物負擔如何分擔？

答：除分層所有權的設定憑證另有規定外，對分層建築物負擔的分擔適用下列規則：



(一)撥作分層建築物某一或某些“小業主”專用的共同部分的負擔，由該名或該等“小業主”承擔；

(二)分層建築物的其他負擔，由全體“小業主”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攤分。

(參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 8 條)

13. 在綜合管理制度下，分層建築物負擔如何分擔？

答：對於採用綜合管理制度的分層建築物，其“小業主”的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。此外，如涉及分層建築物子部分共同部分的負擔，由該子部分“小業主”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。

(參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 51 條及第 53 條)

14. 哪些分層建築物負擔須“小業主”以定期方式支付？

答：除分層所有權的設定憑證另有規定外，以下的分層建築物負擔以定期方式支付，而有關數額則按照“小業主大會”通過的預算而確定。

(一)為分層建築物共同部分提供清潔服務、為分層建築物提供看守服務、為分層建築物管理提供服務、為共同部分投保，以及為集體設施，尤其升降機、供水、排水、供電、防火、空調、通風、排煙、燃氣及通訊等設施的保養及管理而支付的固定及定額開支；

(二)為共同部分所耗用的電力及水而支付的固定但不定額開支及其他類似開支；

(三)因公共當局批給土地而引致的負擔或其他類似性質的負擔；

(四)為分層建築物共同儲備基金的供款。

(參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 8 條)

15. 在簡單管理制度下，有關上條所指的定期給付，“小業主”須何時向管理機關支付？

答：除非“小業主大會”有相反決議，上條所指的定期給付按月作出，且應最遲於每月十日向管理機關支付並索取收據，否則適用經作出必要配合後的《民法典》第九百九十六條第一款、第二款及第五款的有關遲延的規定。

(參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 8 條)

16. 在綜合管理制度下，有關分層建築物負擔的繳付的規定與採用簡單管理制度有哪些不同？

答：如分層建築物整體的共同部分的管理由聯合管理機關負責，每一“小業主”須就分層建築物整體的共同部分的負擔向其所屬的分層建築物子部分管理機關支付；但分層所有權的設定憑證、分層建築物的規章或“小業主大會”決議另有規定者除外。



(參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 53 條)

17. 由誰對移轉獨立單位前的分層建築物負擔(例如管理費)的欠款負責?

答：獨立單位的所有人(即業主)對移轉該獨立單位所有權之前的已到期但仍未繳付的分層建築物負擔負責。

(參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 9 條)

18. 誰必須向有意取得特定獨立單位的人提供該單位最近兩年是否存在已到期但仍未繳付的分層建築物負擔及其金額的資料,以及提供相關的證明文件副本?

答：下列任一人或實體必須向有意取得特定獨立單位的人提供該單位最近兩年是否存在已到期但仍未繳付的分層建築物負擔及其金額的資料,以及提供相關的證明文件副本：

(一) 所有人；

(二) 因與獨立單位的所有人訂立房地產中介合同而促成移轉該獨立單位所有權交易的房地產中介人或房地產經紀；

(三) 管理機關或“小業主大會”為此目的而指定的自然人或法人,如有意取得獨立單位的人有此請求。

(參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 9 條)

19. 是否必須設立分層建築物的共同儲備基金?

答：必須的。

(參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 10 條)

20. 設立分層建築物的共同儲備基金的目的是甚麼?

答：設立分層建築物的共同儲備基金的目的是承擔非預見性的開支,為避免共同部分的滅失、損毀或損壞所需的開支,以及進行共同部分的保存及修補工作而產生的必要開支。

(參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 10 條)

21. 哪些款項歸入分層建築物的共同儲備基金?

答：歸入此基金的款項包括：

(一) “小業主”的供款；

(二) 按第 14/2017 號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》第二十一條規定科處金錢處罰的所得；

(三) 因拖欠定期給付而依法須支付的損害賠償；

(四) 每一年度的帳目淨盈餘,如“小業主大會”有此決議。

(參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 10 條)



22. “小業主”須向共同儲備基金作出多少供款金額？

答：原則上，共同儲備基金的供款金額是相當於用以支付分層建築物負擔的定期給付數額的十分之一，也就是相當於繳交的管理費的百分之十，但“小業主大會”可以議決更高的供款金額。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 10 條）

23. 由誰通過共同儲備基金的管理規則及可由該基金支付的開支？

答：共同儲備基金的管理規則及可由該基金支付的開支，由“小業主大會”通過。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 10 條）

24. 共同儲備基金的管理規則及可由該基金支付的開支須經“小業主大會”的決議，該決議須得到多少票通過？

答：該決議須由出席會議的“小業主”的過半數票通過，且該通過的份額至少須占分層建築物總值的百分之十五。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 29 條）

25. 在簡單管理制度下，是否須為共同儲備基金開立專門的銀行帳戶？

答：必須的。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 10 條）

26. 在綜合管理制度下，是否須為共同儲備基金開立專門的銀行帳戶？

答：除須為分層建築物整體的共同部分設立共同儲備基金外，尚須為分層建築物的每一子部分的共同部分設立專屬的儲備基金，而每一儲備基金須有專門的銀行帳戶。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 54 條）

27. 在樓宇外牆及地面層外牆前方的柱裝設招牌、廣告或其支撐物及組件，是否須獲得“小業主大會”的許可方可進行？

答：在樓宇外牆及地面層外牆前方的柱裝設招牌或廣告，一般須獲得“小業主大會”的許可方可進行。不過，對於在地面層獨立單位的外牆裝設招牌、廣告或其支撐物及組件的情況，一般來說，如果有關單位不屬居住或機動車輛停泊的用途，則單位的所有人、用益權人、預約取得人或獲得相關權利人同意的持有人可在無須經“小業主大會”許可下進行有關工程。而在此情況下，所裝設的招牌或廣告只可包含與在該單位所營業務、場所名稱、商業名稱、商標、運作及聯絡方式有關的資料。但對於上述情況，法律亦有例外規定，分層所有權的設定憑證可要求上述在地面層獨立單位的外牆的招牌、廣告或其支撐物及組件的裝設，仍須取得“小業主大會”許可，而有關許可須至少取得分層建築物總值的過半數票通過。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 11 條）



28. 如屬在樓宇外牆裝設招牌、廣告或其支撐物及組件的情況，“小業主大會”就有關許可作出議決時須達到多少的贊成票？

答：如屬樓宇外牆的情況，“小業主大會”就有關許可作出議決時須至少取得分層建築物總值的過半數票通過。如“小業主大會”欲廢止之前所作出的許可，同樣須遵守上述有關通過決議的票數要求。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 11 條）

29. 如屬在地面層外牆前方的柱裝設招牌、廣告或其支撐物及組件的情況，“小業主大會”就有關許可作出議決時須達到多少的贊成票？

答：如屬地面層外牆前方的柱的情況，“小業主大會”就有關許可作出議決時須獲出席會議的“小業主”過半數票通過，而該通過的份額至少須占分層建築物總值的百分之二十五。如“小業主大會”欲廢止之前所作出的許可，同樣須遵守上述有關通過決議的票數要求。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 11 條）

30. 對於在地面層獨立單位的外牆及其本身的出入口作出改善（例如裝修門面）的情況，是否須獲“小業主大會”的許可方可進行？

答：對於在地面層獨立單位的外牆及其本身的出入口作出改善（例如裝修門面）的情況，原則上須至少取得分層建築物總值三分之二的贊成票方可進行，但如果擬作出改善的單位不屬居住用途或機動車輛停泊用途，則法律亦例外允許單位的所有人、用益權人、預約取得人或獲得相關權利人同意的持有人可無須經“小業主大會”許可而在該等位置作出改善。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 12 條）

31. 在樓宇外牆裝設招牌或作出改善還有哪些限制？

答：在樓宇外牆裝設招牌或作出改善，有關工程均不得妨礙任何“小業主”使用其本身單位或共同部分。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 11 條及 12 條）

32. 按法律規定裝設招牌、廣告或其支撐物及組件或在地面層獨立單位外牆作出的改善的人士，須負哪些民事責任？

答：按第 14/2017 號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》第十一條規定裝設招牌、廣告或其支撐物及組件，又或按第十二條規定作出改善的人士：

（一）有義務保存、維修和拆除相關的招牌、廣告或其支撐物及組件，以及支付所有相關的費用；

（二）就招牌、廣告或其支撐物及組件或改善對共同部分或第三人造成的損害負責。



如由獨立單位的持有人裝設招牌、廣告或其支撐物及組件，或作出改善，則該獨立單位的持有人及權利人須就有關招牌、廣告或其支撐物及組件或改善對共同部分或第三人造成的損害負連帶責任。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 13 條）

33. 在分層建築物共同部分進行更新工程，是否須經“小業主大會”許可方可進行？

答：在不影響第 14/2017 號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》第十一條、第十二條、第十五條及第十六條的規定下，在分層建築物共同部分進行更新工程，須經“小業主大會”許可方可進行，有關許可須至少取得分層建築物總值三分之二的票數通過。

不過，如涉及以下目的而進行樓板的結構更改工程，無須經“小業主大會”許可：

- （一）合併位於同一樓宇內屬垂直相連的兩個或多個獨立單位；
- （二）連接同一獨立單位的上下兩層或多層。

此外，凡可妨礙分層建築物的任何“小業主”使用其本身的物或共有物的更新工程，均不可進行。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 14 條）

34. 哪些屬第 14/2017 號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》規定的分層建築物更新工程？

答：更新工程是：

- （一）在分層建築物外部可見的共同部分進行導致更改建築線條或建築物外觀的工程；
- （二）在分層建築物的共同部分進行涉及更改柱、支柱、主牆及樓宇的其他結構部分的工程；
- （三）更改共同部分用途的工程。

如上述所指工程的對象是由一獨立單位組成的樓宇，且有關樓宇可作為獨立建築項目，則該工程不視為更新工程，但分層所有權設定憑證另有規定者除外。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 14 條）

35. 沒有投贊成票通過分層建築物共同部分更新工程決議的“小業主”，須分擔有關工程的開支嗎？

答：沒有投贊成票通過更新工程決議的“小業主”，仍須分擔有關工程的開支，但經司法程序認定其拒絕支付為合理除外。如更新工程屬奢侈性質，或與分層建築物的價值不相稱，則視有關拒絕支付為合理。“小業主”的拒絕支付被視為合理時，該“小業主”可隨時透過支付屬其負擔的更新工程開支及其保養開支的相應部分，分享由更新工程所帶來的益處。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 14 條）



36. 哪些對分層建築物共同部分的修補屬必要及緊急？

答：如對共同部分的修補涉及“小業主”的安全或滿足其基本需要而應儘快修復或更換被毀壞、破壞或損壞的組件，則視為屬必要及緊急。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 15 條）

37. 如有關分層建築物共同部分的修補屬必要及緊急，是否必須由“小業主大會”議決通過修補方案，方可作出修補？

答：不是的，如屬必要及緊急的修補，一般情況下是由管理機關進行。然而，如無管理機關、該機關無法或拒絕作出修補的情況下，任何“小業主”可主動進行修補。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 15 條）

38. 如有關分層建築物共同部分的修補屬必要及緊急，該因修補所作的開支由誰支付？

答：因有關的修補所作的開支，一般應以共同儲備基金的款項支付或償還。不過，如果須進行修補的部分，屬於分層所有權的設定憑證中已撥作某一或某些“小業主”專用的共同部分，那麼，有關開支就由該名或該等“小業主”承擔。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 15 條）

39. 如有關分層建築物共同部分的修補屬必要及緊急，倘共同儲備基金沒有足夠的款項支付，可怎樣處理？

答：如共同儲備基金沒有足夠的款項，管理機關或“小業主”可根據法律規定，要求未支付因修補而產生的開支的“小業主”立即償還有關開支的尚餘欠款。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 15 條）

40. “小業主”在分層建築物共同部分進行對使用獨立單位屬必要的工程，是否須獲“小業主大會”的許可方可進行？

答：“小業主”可無須經“小業主大會”許可，在分層建築物的共同部分進行對在其獨立單位的水、電、空調、暖氣、燃氣、通訊及類似的設備、設施的運作及使用屬必要或有益改善，但不得因有關改善而妨礙其他“小業主”使用其本身的物或共有物，以及損害其重要利益。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 16 條）

41. “小業主”在分層建築物共同部分進行對使用獨立單位屬必要的工程，有關工程中如涉及共同部分的開支，以及工程期間對共同部分造成的損害，又或因建造上的瑕疵或保存上的缺陷而對共同部分造成的損害，由誰負責？



答：工程中如涉及分層建築物共同部分的開支，以及工程期間對共同部分造成的損害，又或因建造上的瑕疵或保存上的缺陷而對共同部分造成的損害，均須由進行工程的“小業主”負責。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 16 條）

42. 有意在分層建築物共同部分進行對使用獨立單位屬必要的工程的“小業主”，須事前做甚麼？

答：有意進行有關工程的“小業主”應：

（一）在樓宇入口的大堂及進行工程範圍附近的顯眼處張貼有關通知十五日，且準確指出將進行工程的類別；

（二）如屬有在任的管理機關成員的情況，尚應以書面方式通知管理機關其意向。

自張貼通知之日起十五日後，“小業主”方可進行有關工程，但如屬必要及緊急的工程，則可立即進行並應儘快張貼有關通知。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 16 條）

43. 如管理機關或任何“小業主”認為有關在分層建築物共同部分進行對使用獨立單位屬必要的工程妨礙其他“小業主”使用其本身的物或共有物，又或損害其重要利益，可怎樣做？

答：如管理機關或任何“小業主”認為有關工程妨礙其他“小業主”使用其本身的物或共有物，又或損害其重要利益，可根據訴訟法的規定促成或聲請採取適當的保全措施，以確保受威脅或被侵害的權利得以實現。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 16 條）

44. 是否必須為建築物投保火險？

答：是的。為建築物投保火險屬強制性，不論獨立單位或共同部分均須投保。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 17 條）

45. 有關為建築物投保火險，其火險的保險金額為多少？

答：火險的保險金額，不得低於主管當局所定出的金額，如無定出該金額，則不得低於由“小業主大會”定出的金額。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 17 條）

46. 有關建築物火險的投保由誰負責？

答：就每一單位的投保應由有關“小業主”進行，而就共同部分的投保則應由“小業主大會”指定的人進行。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 17 條）



47. 如“小業主”未能證實在“小業主大會”或管理機關所定的期間內，已為其單位投保不低於法律規定金額的火險，管理機關可怎樣做？

答：如“小業主”未能證實在“小業主大會”所定的期間或無定出該期間時，在管理機關定出的合理期間內，已為其獨立單位以不低於法律所定的金額投保，則管理機關應進行投保，並有權向有關“小業主”追回保費。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 17 條）

48. “小業主大會”可否議決為建築物投保水險？

答：“小業主大會”可決定就其他風險進行投保（例如水險）。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 17 條）

49. 哪些可作為分層建築物負擔的債務的執行憑證？

答：“小業主大會”就法律規定的分層建築物的負擔而議決應繳的數額的會議錄，附同已到期但仍未繳付的負擔的單據副本，只要能以明確的方式及透過簡單的數學計算確定每一“小業主”的欠款正確金額，則對“小業主”或其他受該決議約束的人構成執行憑證。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 18 條）

50. 在分層建築物所涉及的關係中產生的衝突應優先透過哪些途徑解決？

答：在分層建築物所涉及的關係中產生的衝突應優先透過訴訟外的方法解決，尤其透過調解及仲裁方法解決。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 19 條）

51. 是否所有分層建築物都應具備一份分層建築物的規章？

答：須視乎具體情況。有十個以上獨立單位的分層建築物，應具備一份分層建築物的規章，以規範共同部分的使用、收益、安全、保存及改良。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 20 條）

52. 分層建築物規章的作用是甚麼？

答：分層建築物規章的作用是規範共同部分的使用、收益、安全、保存及改良。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 20 條）

53. 如採用綜合管理制度的分層建築物，其每一子部分可否具備一份專門規範該子部分共同部分的規章？

答：可以。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 55 條）



54. 分層建築物規章須存放於物業登記局嗎？

答：按分層所有權制度興建的樓宇如其獨立單位數目超過十個，則在獲發工程准照之前必須向土地工務局遞交有關分層建築物規章。此規章於申請有關分層建築物的設定憑證的登記時必須一併申請存放於物業登記局。

（參閱第 6/99/M 號法律第 16 條及第 17 條）

55. 如分層建築物規章有修改，都須再存放於物業登記局嗎？

答：分層建築物管理規章及有關修改，強制存放在物業登記局。

（參閱第 6/99/M 號法律第 17 條）

56. 採用綜合管理制度的分層建築物，如分層所有權的設定憑證未載有分層建築物子部分的規章，分層建築物子部分所有人大會可否採用以子部分的共同部分為標的及適用範圍的本身規章呢？

答：採用綜合管理制度的分層建築物，如分層所有權的設定憑證未載有分層建築物子部分的規章，則分層建築物子部分所有人大會可採用以子部分的共同部分為標的及適用範圍的本身規章。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 55 條）

57. 在綜合管理制度下，如分層建築物的規章與分層建築物子部分的規章的條款適用於同一事實，且發生衝突的情況，應優先適用哪一個規章？

答：如分層建築物的規章與分層建築物子部分的規章的條款適用於同一事實，在發生衝突的情況下，如屬法律賦予該子部分所有人大會負責的事宜，優先適用分層建築物子部分規章的條款。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 55 條）

58. 在綜合管理制度下，如分層建築物子部分未有本身的規章，是否表示沒有任何規章規範？

答：如分層建築物子部分未有本身的規章，由經作出必要配合後的分層建築物的規章規範。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 55 條）

59. 分層建築物規章的制定及通過的程序須於何時通過？

答：在“小業主大會”第一次會議中，“小業主”須就分層建築物的規章的制定及通過的程序進行議決，但已有分層建築物的規章或在該會議中通過有關規章的情況除外。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 20 條）



60. 誰有權通過分層建築物規章？

答：“小業主大會”具職權通過分層建築物規章。
(參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 22 條)

61. 分層建築物規章的通過須經“小業主大會”的決議，該決議須得到多少票通過？

答：通過分層建築物規章的決議須為出席會議的“小業主”的過半數票，且該通過的份額至少須占分層建築物總值的百分之十五。
(參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 29 條)

62. 如在“小業主大會”第一次會議中未就分層建築物規章的制定及通過的程序作出決議，又或在該會議中雖作出了有關決議但經過六個月仍未制定規章草案，管理機關可以如何做？

答：如在“小業主大會”第一次會議中未就分層建築物規章的制定及通過的程序作出決議，又或在該會議中雖作出了有關決議但經過六個月仍未制定規章草案，則由管理機關制定規章的草案及召集“小業主大會”的會議，大會經分析上述草案及由“小業主”提出的其他草案後，議決通過分層建築物的規章。
(參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 20 條)

63. 如在上述第 62 題的情況，“小業主大會”未能通過有關規章，管理機關可以如何做？

答：如在上述第 62 題的情況，“小業主大會”未能通過有關規章，則由管理機關通過分層建築物的規章。
(參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 20 條)

64. 如須修改分層建築物規章，須經“小業主大會”的決議嗎？

答：要的。如須修改分層建築物規章，須經“小業主大會”的決議。
(參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 20 條)

65. 如須修改分層建築物規章，須經“小業主大會”的決議，該決議須得到多少票通過？

答：如須修改分層建築物規章，須經“小業主大會”的決議，而該決議須至少取得分層建築物總值的過半數票通過。
(參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 20 條及第 29 條)

66. 哪些人須受分層建築物規章約束？

答：“小業主”、對分層建築物的獨立單位擁有權利的第三人，以及獨立單位的任何占有人或單純的持有人，均受規章約束。



(參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 20 條)

67. “小業主大會”可否在分層建築物的規章內定出金錢處罰？

答：對不遵守《民法典》關於分層所有權的規定、《分層建築物共同部分的管理法律制度》的規定、分層建築物的規章的規定、“小業主大會”的決議或管理機關的決定的情況，“小業主大會”可在有關分層建築物的規章內定出金錢處罰，而不論有否其他可科處的處罰。

(參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 21 條)

68. 誰具有職權科處在分層建築物規章內定出的金錢處罰？

答：“小業主大會”具職權科金錢處罰，但大會可將該職權授予管理機關。

(參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 21 條)

69. 對每一“小業主”或其他受分層建築物的規章約束的人作出的金錢處罰的數額，法律有沒有限制？

答：對每一“小業主”或其他受分層建築物的規章約束的人作出的處罰的數額，每年不可超過由有關獨立單位承擔的分層建築物的四個月的負擔，但在獲得票數至少占分層建築物總值三分之二的“小業主”出席的“小業主大會”中議決通過另一不超過上述限額三倍的上限者除外。

(參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 21 條)

70. “小業主大會”具有哪些職權？

答：“小業主大會”尤其具職權就以下事宜作出決議：

- (一) 組成管理機關；
- (二) 管理機關成員的報酬；
- (三) 選舉及罷免管理機關成員；
- (四) 通過上年度的帳目；
- (五) 通過本年度的預算，包括《分層建築物共同部分的管理法律制度》第七條第二款(一)至(四)項規定以定期方式支付的分層建築物負擔的數額；
- (六) 將年度帳目淨盈餘轉移至下年度帳目或撥入共同儲備基金；
- (七) 通過共同儲備基金的管理規則；
- (八) 通過以共同儲備基金支付的開支；
- (九) 訂定高於法定金額的共同儲備基金的供款數額；
- (十) 通過支付《分層建築物共同部分的管理法律制度》第七條第二款(五)至(七)項規定的分層建築物開支的數額；
- (十一) 對管理機關行為的申訴；
- (十二) 科處金錢處罰；



(十三) 授予管理機關特別權力，以便就有關共有財產的所有權或占有問題提起訴訟或在有關訴訟中成為被訴人；

(十四) 許可裝設招牌、廣告或其支撐物及組件及廢止該許可；

(十五) 投保火險及其他保險；

(十六) 許可分層建築物共同部分的更新工程；

(十七) 通過及修改分層建築物的規章；

(十八) 訂立、單方終止及解除分層建築物管理服務的合同；

(十九) 更改分層所有權的設定憑證。

(參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 22 條)

71. 在綜合管理的制度下，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如何劃分？

答：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的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“小業主大會”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。

(參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 56 條)

72. 在綜合管理的制度下，分層建築物所有人大會除了具職權就分層建築物整體的共同部分的事宜作出決議外，涉及子部分的共同部分，哪些可由其介入？

答：在綜合管理的制度下，分層建築物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“小業主大會”介入涉及子部分的共同部分的事宜：

(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的共同部分的事宜；

(二) 當子部分所有人大會及子部分管理機關對子部分的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的共同部分作出保存行為。

(參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 57 條)

73. 在哪些情況下須召集“小業主大會”？

答：

一、“小業主大會”在以下三種情況下召集舉行會議：

1) 首次“小業主大會”；



- 2) 每年為了通過上年度的帳目及通過本年度的預算而舉行的會議；
- 3) 屬上述以外其他情況而舉行的會議。

二、如“小業主大會”尚未舉行首次會議，則只要出現下列任一情況，實際管理分層建築物的自然人或法人必須召集該會議：

- 1) 分層建築物的半數獨立單位已移轉；
- 2) 分層建築物的百分之三十的獨立單位已被占用；
- 3) 如未出現以上所指兩種情況，自發出樓宇使用准照之日起滿十八個月，且至少有一個獨立單位已移轉。

(參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 23 條)

74. 如屬召集舉行第一次“小業主大會”，該會議議程必須載有哪些事項？

答：

如屬召集舉行第一次“小業主大會”，該會議議程必須載有以下事項：

- (一) 選舉管理機關成員；
- (二) 通過本年度的預算，包括《分層建築物共同部分的管理法律制度》第七條第二款(一)至(四)項規定以定期方式支付的分層建築物負擔的數額；
- (三) 通過《分層建築物共同部分的管理法律制度》第三條第三款規定的分層建築物管理機關的名稱；
- (四) 如有必要但仍未有分層建築物的規章，則須通過該規章，或通過有關制定及通過規章的程序；

(五) 通過火險合同的保費。

(參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 23 條)

75. “小業主大會”須於每年哪個月份舉行由管理機關召集的會議，以便通過上年度的帳目及本年度的預算？

答：“小業主大會”須於每年一月份舉行由管理機關召集的會議，以便通過上年度的帳目及本年度的預算；但“小業主大會”的決議或規章另訂定其他日期者除外。

(參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 23 條)

76. 經管理機關或至少占分層建築物總值多少百分比的“小業主”召集時，亦須舉行“小業主大會”的會議？

答：經管理機關或至少占分層建築物總值十分之一的“小業主”召集時，亦須舉行“小業主大會”的會議。

(參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 23 條)

77. 在綜合管理制度下，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，還可參與其獨立單位所屬的子部分所有人大會會議及投票嗎？



答：分層建築物所有人可參與其獨立單位所屬的分層建築物子部分所有人大會會議及投票。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 58 條）

78. 在綜合管理制度下，分層建築物所有人大會及子部分所有人大會如何召集？

答：在綜合管理制度下，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，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。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 58 條）

79. 在綜合管理制度下，經分層建築物子部分管理機關或至少占該子部分總值多少百分比的分層建築物所有人召集，亦須舉行分層建築物子部分所有人大會的會議？

答：在綜合管理制度下，在不影響《分層建築物共同部分的管理法律制度》第二十三條第一款至第三款及第五款的規定下，如經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召集，亦須舉行分層建築物子部分所有人大會的會議。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 58 條）

80. 在綜合管理制度下，有關分層建築物所有人大會的運作與簡單管理制度有哪些不同？

答：在綜合管理制度下，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“小業主”出席“小業主大會”，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“小業主大會”會議。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 58 條）

81. 在綜合管理制度下，有關分層建築物所有人大會的投票及非有效的決議與簡單管理制度有哪些不同？



答：在綜合管理制度下，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。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 60 條及第 61 條）

82. 如何召集“小業主大會”？

答：應於舉行“小業主大會”會議前，在樓宇入口的大堂連續張貼二十日，如分層建築物由多幢樓宇組成，則應在每幢樓宇入口的大堂，或在“小業主”的共同通道中的某一地點，連續張貼二十日。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 24 條）

83. 召集書的內容必須載有哪些事項？

答：召集書的內容須包括舉行會議的日期、時間及地點，會議議程，以及接收代理文書（即授權他人出席會議的文件）的地址。

如議程包括通過上年度的帳目或本年度的預算，則召集書亦應指出“小業主大會”只要有出席會議的“小業主”的過半數票即可通過有關事宜的決議。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 24 條）

84. 召集書應附同哪些文件？

答：如“小業主大會”會議的議程包括通過下列事宜，管理機關應自張貼召集書之日起向“小業主”提供以下文件：

- （一）上年度帳目的報告；
- （二）本年度預算的草案；
- （三）分層建築物管理服務方案；
- （四）規章或修改規章的草案；
- （五）更改分層所有權設定憑證的草案。



不過，如張貼文件為不可能或帶來過重負擔，須在召集書中指出可供“小業主”在不帶來極度不便的情況下查閱該等文件的地點，尤其該等地點應儘可能位於樓宇或每幢樓宇入口的大堂。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 25 條）

85. “小業主大會”的召集書須以哪些語文書寫？

答：召集書須以其中一種正式語文（中文或葡文）書寫，如有部分“小業主”只懂另一種正式語文，則應儘可能附同相應的譯本。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 24 條）

86. 如“小業主”未能出席“小業主大會”會議，可否由他人代表出席？

答：可以，但須經過一定的手續，視乎“小業主”擬委託代其出席會議的人（代理人）本身是否為同一樓宇的“小業主”而做法有所不同：

（一）如代理人並非“小業主”，則應在會議開始前向召集人提交經公證認定被代理人簽名（“認筆跡”）的致“小業主大會”會議主席的授權函件；

（二）如代理人亦是“小業主”，則只需提交經被代理人簽名的致“小業主大會”會議主席的授權函件（有關簽名無須“認筆跡”），並出示被代理人的身份證明文件副本。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 26 條）

87. 在“小業主大會”會議開始前，有甚麼程序需要遵守？

答：在“小業主大會”會議開始之前，所有出席會議的“小業主”及獲授權出席會議的人都須在出席名單上登記。在辦理出席登記時，會議召集人要求出席者出示身份證明文件，以確認其身份，並要求他們在出席名單上簽名。

此外，亦須就每一項須進行書面投票方式作出的決議，向每一“小業主”或其代理人派發選票，而該選票至少應載明所涉及的獨立單位和該單位在樓宇總值中所占的百分比或千分比。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 27 條）

88. 如果出席“小業主大會”會議的“小業主”只懂中文或只懂葡文，會議召集人應怎樣做？

答：如部分“小業主”只懂中文或只懂葡文，會議召集人應儘可能安排一名傳譯人員於辦理出席登記及進行會議期間在場。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 27 條）

89. 怎樣選出“小業主大會”會議主席？

答：在完成出席“小業主大會”會議的登記程序後，須在出席會議的“小業主”中，以出席者的過半數票通過的決議選出會議主席，但分層建築物的規章另有



規定者除外。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 31 條）

90. “小業主大會”會議主席可以委任秘書嗎？

答：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。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 31 條）

91. “小業主大會”可採用甚麼方式作出決議？

答：“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”可議決或分層建築物的規章可規定採用其他能確定每一出席或被代理的“小業主”的投票意向的投票方式。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 28 條）

92. “小業主大會”會議當日是否要達到一定“小業主”的出席率方可舉行？

答：如果會議不涉及須作出決議，法律並沒有規定出席會議的“小業主”人數。不過，如果會議須就一些事項作出決議，而出席會議的“小業主”未達法定人數比例，即使出席的“小業主”全部投贊成票，也不能通過決議。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 29 條）

93. “小業主大會”會議中所作的決議須要多少票才可以通過？

答：一、除法律另有規定外，決議須經出席會議的“小業主”的過半數票通過，且其份額至少須在分層建築物總值中占百分之十五。

二、就以下事宜的決議，須經出席會議的“小業主”的過半數票通過，且其份額至少須在分層建築物總值中占百分之二十五：

（一）罷免管理機關成員；

（二）通過由共同儲備基金支付的開支；

（三）在第 14/2017 號法律第 11 條第 1 款（一）項規定的情況下，許可裝設招牌、廣告或其支撐物及組件或廢止該許可；

（四）根據第 14/2017 號法律第 49 條第 4 款及第 5 款規定，單方終止提供分層建築物管理服務的合同。

三、就以下事宜的決議，須至少取得分層建築物總值的過半數票通過：

（一）在第 14/2017 號法律第 11 條第 1 款（二）項規定的情況下，許可裝設招牌、廣告或其支撐物及組件或廢止該許可；

（二）修改分層建築物的規章。

四、涉及在共同部分進行更新工程的決議，須至少取得分層建築物總值三分之二的票數通過。



五、如召集“小業主大會”會議是為通過上年度的帳目或本年度的預算，且在召集書中明確指出只要有出席的“小業主”的過半數票即可通過就有關事宜的決議，則“小業主大會”可按該票數作出有關決議。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 29 條）

94. “小業主大會”的會議錄由誰繕立？

答：會議錄是由主席負責繕立，或在主席不繕立時由管理機關成員負責繕立。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 32 條）

95. “小業主大會”的會議錄應至少載有哪些事項？

答：（一）會議的地點、日期、開始與結束時間及議程；（二）會議主席的姓名；（三）出席的“小業主”或透過代理人出席會議者的票數在分層建築物總值中所占的百分比；（四）所建議決議的實質內容及有關表決的結果，並列明贊成票、反對票及棄權票的百分比；（五）“小業主”要求時，明確指出其投票意向；（六）繕立會議錄者的簽名。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 32 條）

96. 與“小業主大會”會議相關的所有文件，由誰保管？

答：與“小業主大會”會議相關的所有文件，例如會議錄、出席名單及代理文書，由管理機關負責保管，但“小業主大會”另有決議者除外。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 32 條）

97. 是否需要公開張貼“小業主大會”的會議錄？

答：是，會議錄副本應在會議舉行後的十日內，在樓宇入口的大堂，或如分層建築物由多幢樓宇組成，在每幢樓宇入口的大堂，又或在“小業主”的共同通道中的某一地點張貼，為期至少十五日；如有部分“小業主”只懂另一種正式語文，應儘可能附同相應的譯本。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 32 條）

98. 在哪些情況下，“小業主大會”決議屬非有效的決議？

答：一、“小業主大會”的下列任一決議均屬無效：

- （一）違反公共秩序、善良風俗或旨在保護公共利益的法律規定；
- （二）所涉及的事宜按法律或其性質無須經“小業主大會”作出決議；
- （三）未經所需的票數通過；
- （四）在未經召集的“小業主大會”會議上通過，但屬以下第三點規定的情況除外；
- （五）罷免在任管理機關成員前選出新管理機關。



二、除上述規定的情況外，因標的、召集“小業主”的程序或大會運作上出現不當情事而違反法律或規章的“小業主大會”的決議，均可撤銷。

三、如全部“小業主”出席會議，在召集上的任何不當情事均獲補正，以及在無任何“小業主”反對舉行會議或增加議程，則因就涉及不屬議程範圍的事項作出決議而導致的非有效性，亦獲補正。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 34 條）

99. 在“小業主大會”的會議錄上經適當記錄的各項決議，對哪些人具有約束力？

答：在會議錄上經適當記錄的各項決議，對“小業主”、對有關獨立單位擁有權利的第三人，以及對獨立單位的任何占有人或單純的持有人，均具有約束力。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 33 條）

100. 是否所有“小業主大會”的會議錄副本須寄存於房屋局？

答：涉及管理機關成員的選舉或罷免，以及“小業主大會”按法律規定而指定一人或多人進行銀行帳戶開立、繳付費用及其他特定行為的“小業主大會”的會議錄副本，應在會議舉行後十五日內寄存於房屋局。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 33 條）

101. 在哪些情況下，房屋局可拒絕有關管理機關成員的選舉或罷免的“小業主大會”的會議錄副本的寄存申請？

答：房屋局在收到會議錄後，只須審查為選舉或罷免管理機關成員所作的決議內容，並在以下情況拒絕有關寄存申請：

- （一）罷免在任管理機關成員前選出新管理機關；
- （二）有關選舉或罷免管理機關成員的決議未經所需的票數通過。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 33 條）

102. 管理機關向房屋局提交“小業主大會”的會議錄副本後，可否要求房屋局發出證明？

答：接納寄存後，房屋局應管理機關的要求發出一份證明，當中至少載有有關管理機關的名稱及管理機關成員的身份識別資料。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 33 條）

103. 如“小業主大會”的召集上有任何不當情事，如何可獲補正？

答：如全部“小業主”出席會議，在召集上的任何不當情事均獲補正。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 34 條）

104. 因就涉及不屬“小業主大會”的議程範圍的事項作出決議而導致的非有效性，如何可獲補正？



答：在無任何“小業主”反對舉行會議或增加議程，則因就涉及不屬議程範圍的事項作出決議而導致的非有效性，亦獲補正。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 34 條）

105. 對“小業主大會”的非有效決議，下列哪些人士具有提出爭辯的正當性？

答：一、對“小業主大會”的非有效決議，下列人士具有提出爭辯的正當性：

- （一）任何未就該決議投贊成票的“小業主”；
- （二）任何未就該決議投贊成票的適用《分層建築物共同部分的管理法律制度》第六條規定的獨立單位的用益權人或預約取得人；
- （三）任何具個人、直接及正當利益的其他權利人；
- （四）管理機關或其成員，只要執行該決議會導致其負上刑事或民事責任；
- （五）檢察院，只要屬於《分層建築物共同部分的管理法律制度》第三十三條第一款（一）項所指的情況。

二、對屬召集上的不當情事或一般導致決議非有效的程序上的不當情事，只有具投票權的人方可主張。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 35 條）

106. 對於未執行的“小業主大會”的非有效決議，可何時提出爭辯？

答：未執行的非有效決議可隨時透過訴訟或抗辯途徑提出爭辯。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 35 條）

107. 對於無需執行或已執行的“小業主大會”的非有效決議，可何時提出爭辯？

答：無需執行或已執行的決議，按下列規定提出爭辯：

- （一）因《分層建築物共同部分的管理法律制度》第三十四條第一款（四）項的規定而導致的無效，只可自決議通過之日起兩年內提出爭辯；
- （二）就可撤銷的決議，只可自其通過之日起六十日內提出爭辯。

對於未經適當召集出席“小業主大會”會議的“小業主”，或在決議未經適當公開的情況，上述期間僅自有關“小業主”知悉決議之日起開始計算，但不可在決議通過一年後方開始計算。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 35 條）

108. 宣告“小業主大會”決議無效或撤銷有關決議，會否影響在執行該決議而作出的行為中第三人善意取得的權利？

答：宣告“小業主大會”決議無效或撤銷有關決議，不影響在執行該決議而作出的行為中第三人善意取得的權利。如第三人在取得權利之日明知或應知導致決議無效或可撤銷的原因，則不屬善意。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 37 條）



109. 管理機關由多少名成員組成？

答：管理機關可由一名或多名成員組成；屬多於一百個獨立單位的分層建築物，須由至少三名成員組成。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 38 條）

110. 哪些人可成為管理機關的成員？

答：屬“小業主”及適用《分層建築物共同部分的管理法律制度》第六條規定的用益權人及預約取得人，方可成為管理機關成員。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 38 條）

111. 如管理機關成員為法人，則如何擔任職務？

答：如管理機關成員為法人，則該法人應指定一名自然人代表其擔任有關職務。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 38 條）

112. 管理機關成員可否委任他人代理執行其職務？

答：不可。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 38 條）

113. 如何確定管理機關成員的報酬？

答：管理機關成員的報酬按“小業主大會”的決議的規定及條件支付。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 38 條）

114. 管理機關成員由誰選出？

答：管理機關成員由“小業主大會”選出，但在下列任一情況下，任何“小業主”均可按訴訟法規定向法院聲請委任管理機關成員：

- （一）在為選舉管理機關成員而召集的“小業主大會”會議中沒有選出有關成員；
- （二）所有管理機關成員均處於下條第四款規定的情況而未有召集“小業主大會”會議進行新選舉。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 39 條）

115. “小業主大會”可否選出管理機關的候補成員？

答：在選出管理機關成員的會議中，“小業主大會”亦可選出有關候補成員。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 39 條）

116. 在哪些情況下，可罷免管理機關成員？

答：必須具備合理理由，方可按《分層建築物共同部分的管理法律制度》第二十九條第二款規定經“小業主大會”議決罷免管理機關成員，或因任何“小業主”提起訴訟而作出的司法裁判罷免管理機關成員。



為適用上述的規定，合理理由尤指管理機關成員出現下列任一情況：

- (一) 嚴重或重複地違反其職責；
 - (二) 在執行職務時，因執行有關職務而犯罪；
 - (三) 欠缺執行職務的能力。
- (參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 39 條)

117. 如須罷免管理機關成員，一般須經“小業主大會”的決議，該決議須得到多少票通過？

答：就罷免管理機關成員的決議，須經出席會議的“小業主”的過半數票通過，且其份額至少須在分層建築物總值中占百分之二十五。

(參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 29 條及第 39 條)

118. 管理機關成員的任期為多少？

答：管理機關成員的任期不可超過三年。

(參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 40 條)

119. 管理機關成員的任期不可超過三年，但如果訂定超過三年期限，會如何處理？

答：管理機關成員的任期不可超過三年，任何超過三年期限的任期均視為縮短至三年。

(參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 40 條)

120. 管理機關成員如何續任？

答：管理機關成員的任期須透過“小業主大會”的另一決議方可續任。

(參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 40 條)

121. 管理機關應在任期屆滿前至少多少個月，召集“小業主大會”會議，以便選出管理機關成員？

答：三個月。

(參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 40 條)

122. 如在任期屆滿後仍未選出新一屆的管理機關成員，由誰擔任管理機關成員呢？

答：在任期屆滿後，前任管理機關成員，須繼續擔任有關職務直至選出或委任接任的成員為止，但繼續擔任職務的期間不得超過六個月。

(參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 40 條)

123. 如果管理機關成員死亡，是否須進行替補？

答：是的。如果管理機關成員死亡，便須按選出候補人的決議所載的順序進行替補。



(參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 40 條)

124. 如果管理機關成員失蹤，是否須進行替補？

答：是的。如果管理機關成員失蹤，便須按選出候補人的決議所載的順序進行替補。

(參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 40 條)

125. 如果管理機關成員長期無能力，是否須進行替補？

答：是的。如果管理機關成員長期無能力，便須按選出候補人的決議所載的順序進行替補。

(參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 40 條)

126. 如果管理機關成員被罷免，是否須進行替補？

答：是的。如果管理機關成員被罷免，便須按選出候補人的決議所載的順序進行替補。

(參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 40 條)

127. 如果管理機關成員不再屬“小業主”，是否須進行替補？

答：是的。如果管理機關成員不再屬“小業主”，便須按選出候補人的決議所載的順序進行替補。

(參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 40 條)

128. 如果管理機關成員不再適用《分層建築物共同部分的管理法律制度》第六條規定的獨立單位的用益權人或預約取得人，是否須進行替補？

答：是的。如果管理機關成員不再適用《分層建築物共同部分的管理法律制度》第六條規定的獨立單位的用益權人或預約取得人，便須按選出候補人的決議所載的順序進行替補。

(參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 40 條)

129. 如管理機關成員無候補人且因出現管理機關成員死亡、失蹤等情況而未能達到管理機關作出決定所需的法定人數，可如何處理？

答：如無候補人且因出現管理機關成員死亡、失蹤等情況而未能達至管理機關作出決定所需的法定人數，則在任的成員應立即召集“小業主大會”會議，以便選出一名或多名管理機關成員執行職務至其餘的管理機關成員的任期屆滿為止。

(參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 40 條)

130. 如管理機關成員無候補人但仍可達至管理機關作出決定所需的法定人數，可如何處理？



答：如無候補人但仍可達至管理機關作出決定所需的法定人數，則在任的管理機關成員應將選出管理機關成員的事宜納入緊接的“小業主大會”的議程中，以便選出一名或多名成員執行職務至其餘的管理機關成員的任期屆滿為止。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 40 條）

131. 除分層建築物的規章或“小業主大會”決議另有規定外，管理機關成員超過一名時，須遵守哪些規則？

答：

- （一）由管理機關成員選舉其中一名成員為主席；
- （二）如表決時票數相同，主席所投的票具決定性；
- （三）管理機關經主席或過半數成員召集而舉行會議；
- （四）管理機關的決定僅在過半數成員出席下方可作出，且須經出席會議的成員的過半數通過。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 41 條）

132. 管理機關的會議是否須繕立會議錄？

答：是的。必須繕立管理機關會議的會議錄。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 42 條）

133. 管理機關的會議須繕立會議錄，其內應至少載有哪些事項？

答：必須繕立管理機關會議的會議錄，其內應至少載有以下事項：

- （一）會議的地點、日期、開始及結束時間及議程；
- （二）主持會議者的姓名；
- （三）所建議決定的實質內容及有關表決的結果；
- （四）所有出席會議成員的簽名。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 42 條）

134. 管理機關的會議錄是否要公開？

答：管理機關的會議錄副本，應在會議舉行後的十日內，在樓宇入口的大堂，或如分層建築物由多幢樓宇組成，在每幢樓宇入口的大堂，又或在“小業主”的共同通道中的某一地點張貼，為期至少十五日；如有部分“小業主”只懂另一種正式語文，應儘可能附同相應的譯本。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 42 條）

135. 管理機關的職務包括哪些？

答：除由“小業主大會”的決議、分層建築物的規章或法律賦予的職務外，管理機關的職務尚包括：

- （一）召集“小業主大會”會議；



- (二) 編製及提交上年度的帳目及本年度的預算；
 - (三) 就已通過的預算收取各項收入及作出各項開支；
 - (四) 要求每一“小業主”支付應付的分層建築物的負擔，包括共同儲備基金的供款；
 - (五) 按《分層建築物共同部分的管理法律制度》第十七條規定投保及續保有關保險；
 - (六) 將管理機關所收取的款項存放於分層建築物的銀行帳戶，且沒有銀行帳戶時，促使開立有關帳戶；
 - (七) 確保共同儲備基金的設立，尤其沒有有關銀行帳戶時，於管理機關成員選出後三個月內促使開立有關帳戶；
 - (八) 作出涉及共同部分的保全行為；
 - (九) 在共同部分進行必要及緊急的修補行為；
 - (十) 規範及監督共有物的使用及為共同利益而提供的服務；
 - (十一) 執行“小業主大會”的決議；
 - (十二) 為收取拖欠的款項而提起司法訴訟；
 - (十三) 公佈關於人身及財產安全的各項規則；
 - (十四) 確保維持車位標界及車位本身識別；
 - (十五) 確保分層建築物的規章及與分層建築物有關的各項法律規定的執行；
 - (十六) 就召集“小業主大會”的會議，向正當利害關係人提供第二十四條第二款所指的資料；
 - (十七) 以適當方式公佈分層建築物的規章；
 - (十八) 應任何“小業主”的要求，讓其查閱有關分層建築物的文件資料；
 - (十九) 提供有關分層建築物的文件資料副本，費用由申請人負擔；
 - (二十) 不斷更新分層建築物的檔案庫，該檔案庫須存有管理機關所接收的所有文件資料，包括所訂立的合同、共同開支的支付證明及所收款項的資料；
 - (二十一) 就管理機關組成的任何變更通知房屋局。
- (參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 43 條)

136. 管理機關可代表“小業主”向任何公共或私人實體尤其作出哪些行為？

答：管理機關代表“小業主”向任何公共或私人實體尤其作出以下行為：

- (一) 為日常運作及共同儲備基金開立專門的銀行帳戶；
 - (二) 訂立勞動合同及履行法律要求僱主實體作出的一切行為；
 - (三) 訂立取得財貨及提供勞務的合同。
- (參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 44 條)

137. 為開立日常運作及共同儲備基金開立專門的銀行帳戶，管理機關為此目的而指定的人應提交哪些文件？



答：為開立日常運作及共同儲備基金開立專門的銀行帳戶，管理機關為此目的而指定的人應提交以下文件：

(一)《分層建築物共同部分的管理法律制度》第三十三條第三款或第四款所指的由房屋局發出的證明；

(二)經認證的管理機關或“小業主大會”的會議錄副本，該會議錄須載有指定有權開立銀行帳戶及提取款項的人士的內容；

(三)上項所指人士的身份識別資料。

(參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 44 條)

138. 管理機關在執行《分層建築物共同部分的管理法律制度》規定的職務或經“小業主大會”許可的職務時，具有對哪些人提起訴訟的正當性？

答：管理機關在執行《分層建築物共同部分的管理法律制度》第四十三條規定的職務或經“小業主大會”許可的職務時，具有對任何“小業主”或第三人提起訴訟的正當性。

如訴訟所涉及的是關於共有財產的所有權問題或占有問題，則不屬上述所包括的訴訟範圍，但“小業主大會”為有關目的而授予管理機關特別權力除外。

(參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 45 條)

139. 管理機關可否在涉及分層建築物共同部分的訴訟中成為被告？

答：管理機關可在涉及分層建築物共同部分的訴訟中成為被告。如訴訟所涉及的是關於共有財產的所有權問題或占有問題，則不屬上述所包括的訴訟範圍，但“小業主大會”為有關目的而授予管理機關特別權力除外。

(參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 45 條)

140. 管理機關可進入分層建築物中任何非屬獨立單位的部分進行檢查嗎？

答：管理機關可指定任何一名成員進入分層建築物中任何非屬獨立單位的部分進行檢查。

(參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 46 條)

141. 管理機關可進入分層建築物中的獨立單位進行檢查嗎？

答：管理機關須徵得有關“小業主”的許可，才可指定任何一名成員進入分層建築物中獨立單位進行檢查。進入獨立單位的許可可透過司法裁判取代；如法院認為有必要，亦可在該裁判中就施工情況作出規定。

(參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 46 條)

142. 管理機關可指定任何一名成員進入分層建築物中任何非屬獨立單位的部分進行檢查，有關檢查旨在查證甚麼？

答：檢查旨在查證：



- (一) 是否有必要進行屬共同利益的工程；
- (二) 供水、燃氣、電力、污水及雨水下水道系統的運作及安全是否符合法律規定。

(參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 46 條)

143. 管理機關須徵得有關“小業主”的許可，才可指定任何一名成員進入分層建築物中獨立單位進行檢查，有關檢查旨在查證甚麼？

答：檢查旨在查證：

- (一) 是否有必要進行屬共同利益的工程；
- (二) 供水、燃氣、電力、污水及雨水下水道系統的運作及安全是否符合法律規定。

(參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 46 條)

144. 如果管理機關檢查後得出的結論是有必要在獨立單位內進行工程，則管理機關可如何做？

答：如檢查後得出的結論是有必要在獨立單位內進行工程，則管理機關經考慮施工的緊急性，在取得有關“小業主”就施工的日期及時段作出同意後，可命令施工。

(參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 46 條)

145. 管理機關須可透過“小業主”的許可而進入獨立單位進行檢查之外，還有哪些方法？

答：管理機關進入獨立單位除了可透過須徵得有關“小業主”的許可之外，進入獨立單位的許可也可透過司法裁判取代；如法院認為有必要，亦可在該裁判中就施工情況作出規定。如未能取得“小業主”就施工日期及時段的同意，且上述所指的裁判無足夠的規定，則可提起司法訴訟以取代該同意。

(參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 46 條)

146. 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，但哪些情況除外？

答：分層建築物管理機關由各子部分的管理機關組成的聯合管理機關的方式運作，但屬下列任一情況除外：

- (一) “小業主大會”選擇選出管理機關成員；
- (二) 因一個或多個分層建築物子部分未有由獲選的管理機關成員或沒有由法院委任的管理機關成員組成的管理機關運作而不能組成聯合管理機關；
- (三) 在聯合管理機關執行職務時無法運作，尤其因不具備法定份額進行議決。

(參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 63 條)



147. 在綜合管理制度下，聯合管理機關的人數為多少？

答：聯合管理機關由人數相當於分層建築物子部分數目的成員組成，而分層建築物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。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 63 條）

148. 在綜合管理制度下，聯合管理機關的成員在聯合管理機關的決定中擁有多少票數？

答：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。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 63 條）

149. 在綜合管理制度下，聯合管理機關是否須選出主席？

答：除分層建築物的規章另有規定外，由聯合管理機關成員選出其中一名成員為主席。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 63 條）

150. 在綜合管理制度下，聯合管理機關表決時票數相同，如何處理？

答：除分層建築物的規章另有規定外，表決時票數相同，主席所投的票具決定性。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 63 條）

151. 在綜合管理制度下，聯合管理機關如何召開會議？

答：除分層建築物的規章另有規定外，聯合管理機關經主席或過半數成員召集而舉行會議。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 63 條）

152. 在綜合管理制度下，聯合管理機關的決定須多少票通過？

答：除分層建築物的規章另有規定外，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的半數時方可作出，且須經出席會議的成員所擁有的多數票通過。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 63 條）

153. 在綜合管理制度下，如果聯合管理機關成員死亡、失蹤、長期無能力或被罷免，或不再屬“小業主”，又或不再適用《分層建築物共同部分的管理法律制度》第六條的規定，指定該名成員的分層建築物子部分管理機關應如何做？

答：如果聯合管理機關成員死亡，或不再屬“小業主”，又或不再適用《分層建築物共同部分的管理法律制度》第六條的規定，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，該名替代成員於聯合管理機關的任期與其在所屬的分層建築物子部分管理機關的任期在同一日屆滿。



在上述的情況下，聯合管理機關具備《分層建築物共同部分的管理法律制度》第四款（四）項所要求的法定份額時繼續運作，即使分層建築物子部分管理機關沒有指定替代成員亦然。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 63 條）

154. 在綜合管理制度下，如果聯合管理機關成員死亡、失蹤、長期無能力或被罷免，或不再屬“小業主”，又或不再適用《分層建築物共同部分的管理法律制度》第六條的規定，且分層建築物子部分管理機關未有在六個月內指定替代成員，並因此不能達至《分層建築物共同部分的管理法律制度》第四款（四）項所要求的法定份額而使聯合管理機關無法運作，可如何做？

答：如分層建築物子部分管理機關未有在六個月內指定替代成員，並因此不能達至第四款（四）項所要求的法定份額而使聯合管理機關無法運作，則於該期間屆滿後，聯合管理機關在任的成員應召集“小業主大會”會議，以便選出管理機關成員。

如未按上述規定召集“小業主大會”的會議，任何“小業主”均可召集會議或聲請法院命令任一負責人召集會議，又或聲請法院委任管理機關成員。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 63 條）

155. 管理機關成員的義務包括哪些？

答：管理機關成員應謹慎及善意地執行職務，而其所作出的行為應符合“小業主”的利益。

除法律或分層建築物的規章規定的義務外，管理機關成員必須：

- （一）創設條件使“小業主”在有需要時能與其聯絡；
- （二）平等及公平對待“小業主”。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 47 條）

156. 管理機關成員終止職務時，應將哪些文件交予在任或接替其職務的成員？

答：如適用，管理機關成員終止職務時，應將下列文件交予在任或接替其職務的成員：

- （一）其所管領的所有文件、設備及其他屬分層建築物的財產；
- （二）“小業主”或第三人對分層建築物的債務清單；
- （三）服務提供者的資料及該服務提供者所持有的相關文件清單；
- （四）涉及共同部分的保險合同的相關資料；
- （五）截至職務終止日的帳目報告。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 47 條）



157. 如採用綜合管理制度，管理機關成員的職務與簡單管理制度有哪些不同？

答：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“小業主大會”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。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 64 條）

158. 如管理機關本身的行為及其為執行“小業主大會”決議而作出的行為可能損害分層建築物的利益、“小業主”本身的利益或第三人的個人、直接及正當利益，可向誰提出申訴？

答：如管理機關本身的行為及其為執行“小業主大會”決議而作出的行為可能損害分層建築物的利益、“小業主”本身的利益或第三人的個人、直接及正當利益，可向“小業主大會”提出申訴。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 48 條）

159. 就管理機關行為提出申訴的“小業主”或具個人、直接及正當利益的第三人，應請求管理機關做甚麼？

答：提出申訴的“小業主”或具個人、直接及正當利益的第三人，應請求管理機關將申訴所針對的行為列入下次“小業主大會”會議的議程，以便進行討論。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 48 條）

160. 管理機關收到“小業主”或具個人、直接及正當利益的第三人就管理機關行為提出申訴請求後，應如何做？

答：收到請求後，管理機關須將對有關申訴事宜的討論列入下次“小業主大會”會議的議程，但經考慮所涉及的利益後，亦可為討論有關事宜而根據《分層建築物共同部分的管理法律制度》第二十三條第四款規定召集大會會議。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 48 條）



161. 就管理機關行為提出申訴，“小業主大會”可怎樣做？

答：對於申訴的事宜，“小業主大會”會議可就維持、變更或廢止有關申訴所針對的行為作出決議，而有關決議具有確定性。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 48 條）

162. 就管理機關行為提出申訴，“小業主大會”就有關申訴所針對的行為作出決議，有關決議須獲多少票通過？

答：“小業主大會”對申訴所作的決議，須按照《分層建築物共同部分的管理法律制度》第二十九條第一款的規定，經出席會議的“小業主”的過半數票通過，而該通過的份額至少須占分層建築物總值的百分之十五。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 29 條及第 48 條）

163. 如採用綜合管理制度，就分層建築物子部分管理機關所作的行為應向誰提出申訴？

答：就分層建築物子部分管理機關所作的行為，可向該子部分所有人大會提出申訴。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 65 條）

164. 如採用綜合管理制度，就分層建築物管理機關所作的行為應向誰提出申訴？

答：就分層建築物管理機關所作的行為，則可向“小業主大會”提出申訴。

（參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 65 條）

