

一、簡單管理制度中關於“小業主大會”的規定

1. 如何召集“小業主大會”？

擬舉行“小業主大會”會議前，必須在樓宇入口的大堂或在“小業主”的共同通道顯眼處將召集書連續張貼二十日，而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。如會議議程包括通過上年度帳目的報告、本年度預算的草案、樓宇管理服務方案、規章的草案或更改規章的草案，以及更改分層所有權設定憑證的草案，亦應透過適當方式將這些文件一併提供予“小業主”查閱，例如與召集書一同張貼或在召集書中指出可供查閱的地點（例如放置在樓宇入口的大堂）。

2. 如“小業主”未能出席會議，可否由他人代表出席？

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。

3. “租客”是否可以代替“小業主”在會議中行使投票權？

不可以，因為按照第 14/2017 號法律的規定，僅獨立單位的用益權人及預約取得人在符合法律所規定的條件下，方可取代有關單位的業權人行使權利（包括參與“小業主大會及投票）和承擔義務。

4. 在會議開始前，有甚麼程序需要遵守？

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，會議召集人應查對出席者的身份證明文件來確認其身份，並要求他們在出席名單上簽名。

如採用書面投票方式作出決議，則應一併派發選票，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。

5. 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。

6. “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。

7. 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。

8. 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。

9. 如何製作“小業主大會”的會議錄？

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；而會議錄的內容至少應包括會議的地點、日期、開始與結束時間及議程、會議主席的姓名、出席的“小業主”或透過代理人出席會議者的票數在樓宇總值中所占的百分比、所建議決議的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，同時，如有“小業主”提出要求，亦應載明其投票意向，以及繕立會議錄者的簽名。

10. 是否需要公開張貼會議錄？

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在“小業主”的共同通道顯眼處張貼，為期至少十五日。

11. 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？

不需要每一次，僅當會議涉及選舉或罷免“管委會”成員，又或因大廈沒有在任的“管委會”成員而“小業主大會”通過決議指定一些人作出特定行為時，才有需要向房屋局申請寄存會議錄副本；有關寄存申請應在會議舉行後十五日內提出。

12. 將涉及選舉或罷免“管委會”成員的會議錄副本寄存於房屋局的作用是什麼？

主要有兩大作用：第一、讓房屋局掌握本澳各大廈的“管委會”組成的最新情況，以及避免出現“一廈兩管或多管”的情況，因為假如該局從寄存申請中發現會議所通過的選舉或罷免“管委會”成員的決議涉及以下兩種情況：（一）罷免在任“管委會”前選出新“管委會”或（二）決議未經所需的票數通過，該局便拒絕有關寄存申請。第二、應管委會的要求，房屋局在接納會議錄的寄存後應發出一份載有“管委會”名稱及其成員身份資料的證明文件，以證實他們具正當性向任何公共或私人實體執行其職務，例如開立銀行帳戶。

13. 在第 14/2017 號法律生效時已運作的“管委員”是否同樣需要向房屋局申請寄存會議錄副本？

在第 14/2017 號法律生效時已運作的“管委員”，應自 2018 年 8 月 22 日起三個月內，向房屋局申請寄存有關選舉該“管委員”成員的“小業主大會”會議錄副本。

二、簡單管理制度中關於“管委會”的規定

1. “管委會”應由多少人組成以及誰可擔任成員？“租客”可擔任成員嗎？

“管委會”可由一名或多名成員組成；但在多於一百個獨立單位的樓宇中，則須至少由三名成員組成。

“管委會”的成員只可由“小業主”、獨立單位的用益權人及預約取得人（只限於已收樓者）擔任，至於“租客”並不可以擔任“管委會”成員。

2. “管委會”成員的任期是多長時間？能否自動續任？

“管委會”成員的任期最長三年，且必須通過“小業主大會”的新決議方可續任；換言之，當“管委會”成員的任期屆滿時，除非“小業主大會”舉行了會議並議決該等“管委會”成員續任，否則有關成員不得留任。

3. 應何時召集“小業主大會”舉行會議選出新一屆的“管委會”成員？

在任的“管委會”應於任期屆滿前至少提前三個月召集“小業主大會”會議，以便選出新一屆的“管委會”成員。

4. 如果在“管委會”成員的任期屆滿後仍未選出新一屆的“管委會”成員，那麼，前任成員可否暫時繼續執行職務？

事實上，在任期屆滿後，前任“管委會”成員已沒有執行職務的正當性，但為免因未選出新一屆“管委會”成員而導致大廈出現管理真空，影響到全體“小業主”的利益，法律要求前任“管委會”成員須繼續擔任有關職務直至選出接任的成員為止，但以六個月為限。

5. “小業主大會”是否可以隨時罷免在任的“管委會”成員？

法律規定僅在具備合理理由的情況下，尤其是“管委會”成員嚴重或重複地違反其職責、在執行職務時且因執行有關職務而犯罪，又或欠缺執行職務的能力，方可經“小業主大會”議決罷免“管委會”成員；有關罷免的決議須由出席會議的“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。

6. “管委會”是否可以代表“小業主大會”向任何公共或私人實體作出行為？

是，第 14/2017 號法律明確規定“管委會”在執行職務時，代表全體“小業主”向任何公共或私人實體作出行為，尤其包括：(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（例如為僱員作社會保障制度的供款）；(三) 訂立取得財貨及提供勞務的合同。

三、簡單管理制度中關於與“管理公司”訂立提供樓宇管理服務合同的規定

1. “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。

2. 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。

3. 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。

4. “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。

5. 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。“小業主人大會”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“小業主人大會”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。

四、簡單管理制度中涉及在共同部分進行的工程

1. 第 14/2017 號法律針對在樓宇共同部分進行的工程引入了什麼新制度？

按照過去《民法典》有關分層建築物的管理制度，涉及規範在樓宇共同部分進行工程的規定，包括第 1334 條（更新工程）、第 1335 條（更新工程之負擔）及第 1336 條（必要及急需之修補），而第 14/2017 號法律所引入的新制度，主要涉及：（一）將“招牌或廣告的裝設”以及“在地面層獨立單位外牆作出的改善物”從“更新工程”的概念中獨立出來進行規範；（二）重新定義“更新工程”的範圍；（三）完善有關進行“必要及緊急的修補”的規定；（四）針對“在共同部分進行對使用獨立單位屬必要的工程”作特別規定。按照所引入的新制度，對於上述各類工程的進行是否須獲“小業主大會”的決議通過，以及通過決議所需的票數份額都有不同規定。

2. 按照第 14/2017 號法律的規定，裝設招牌或廣告是否須獲“小業主大會”許可？

在樓宇外牆（地面層獨立單位的外牆及地面層以上的外牆）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，但針對裝設在地面層獨立單位的外牆的招牌或廣告，只要同時符合以下條件，法律例外地規定無須經“小業主大會”許可：（一）有關單位不屬居住或機動車輛停泊的用途，例如有關單位屬商業用途的店舖；（二）所裝設的招牌或廣告只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。

3. 對於須獲“小業主大會”許可裝設招牌或廣告的情況，該許可實際上是要有多少“小業主”的贊成票？

如涉及在樓宇外牆裝設招牌或廣告且不屬法律規定可免除“小業主大會”許可的情況，須至少取得樓宇總值超過百分之五十的贊成票；如涉及在地面層外牆前方的柱裝設招牌或廣告，則須獲出席會議的“小業主”過半數票通過，而該通過的份額至少須占樓宇總值的百分之二十五。

另外，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。

4. 如何處理在第 14/2017 號法律生效前已裝設的招牌或廣告？

針對在第 14/2017 號法律生效前已在樓宇外牆或地面層外牆前方的柱裝設的招牌或廣告，該法律訂定了過渡規定，只要有關招牌或廣告在該法律生效之日仍具備由民政總署發出且仍然有效的准照，則可繼續保留及獲得准照續期，而無須遵守有關須獲得“小業主大會”許可的規定。但對於按新法的規定須獲“小業主大會”許可才能裝設招牌或廣告的情況，“小業主大會”仍可議決要求拆除或更換原先已裝設的招牌或廣告。

5. 在地面層獨立單位的外牆作出改善(例如裝修門面),是否須獲“小業主大會”許可？

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的情況，由於屬第 14/2017 號法律所指的更新工程，本來須至少取得樓宇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（例如有關單位屬商業用途的店舖），且有關改善工程與該單位所營業務有關，則法律例外地規定可在無須經“小業主大會”許可下在該等位置進行有關工程。

6. 在樓宇外牆裝設招牌或作出改善有哪些限制？如有關工程對他人造成損害，由誰承擔責任？

無論是在樓宇外牆(地面層獨立單位的外牆及地面層以上的外牆)裝設招牌抑或作出改善，為確保所進行的工程不會損害其他“小業主”的權益，法律明確要求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。此外，裝設招牌或廣告的人有義務保存、維修和拆除相關招牌或廣告，以及支付所有相關的費用，而作出改善的人須承擔作出改善的費用且不得因此而享有賠償的權利(例如地舖的租客在該單位外牆作出了改善工程，日後退租時不得就所作出的改善向業主要求賠償)。

如裝設招牌、廣告或作出改善對共同部分或第三人造成損害，則進行有關工程的人須對此負民事責任。倘若有關工程是由獨立單位的持有人(例如租客)進行，該單位的持有人及權利人(例如業主、用益權人)均須就有關工程對共同部分或第三人造成的損害負連帶責任。

7. 在日常生活中，難免有時需緊急修補受損的共同部分，針對這類緊急修補工程，是否亦須獲“小業主大會”許可？

如急需對共同部分進行修補是關係到“小業主”的安全或滿足其基本需要(例如維修已不能運作的電梯電纜或更換已損壞的水泵)，第 14/2017 號法律並不要求進行有關工程須事先取得“小業主大會”的許可。針對這類屬必要及緊急的修補工程，法律明確規定由“管委會”負責進行，但在無“管委會”、其無法或拒絕作出修補的情況下，則任何“小業主”均可主動進行修補。

8. 如何支付因緊急修補共同部分而作出的開支？

無論修補是由“管委會”抑或“小業主”進行，有關工程的開支都應以共同儲備基金的款項支付或償還；如共同儲備基金沒有足夠的款項，則“管委會”或作出修補的“小業主”可要求未支付有關開支的“小業主”立即償還有關開支的欠款。但若被修補的共同部分

是撥作樓宇某一或某些“小業主”專用（例如在分層所有權的設定憑證中載明將某大廈位於地面層的一個花園平臺撥作其中兩個地面層獨立單位的業主專用），便應由該名或該等“小業主”承擔有關工程開支。

9. 小業主在共同部分進行對其使用獨立單位屬必要的工程，是否須獲“小業主大會”許可？

第 14/2017 號法律允許“小業主”無須經“小業主大會”許可，也可以在共同部分進行對其獨立單位的水、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工程，但有關改善工程不可妨礙到其他“小業主”使用其本身單位或共同部分，以及損害其重要利益(例如影響到其他“小業主”的人身安全)。

雖然法律豁免了“小業主大會”的許可，但法律要求有意進行上述“必要或有益”的改善工程的“小業主”應在開展工程前，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；如有“管委會”，亦應一併以書面方式通知“管委會”。待張貼通知經過十五日後，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，但應儘快張貼有關通知，並書面通知倘有的“管委會”。

10. 上述工程所引致的開支是否由進行工程的“小業主”自行承擔？如工程對他人造成損害，又由誰承擔責任？

第 14/2017 號法律明確規定進行工程的“小業主”須承擔工程所引致的開支，亦須對在工程進行期間所造成的損害，以及其後出現的因建造上的瑕疵或保存上的缺陷而造成的損害負責。

11. 第 14/2017 號法律對過去《民法典》關於“更新工程”的規定作了哪些修改？

主要是重新定義更新工程的範圍。第 14/2017 號法律規定更新工程是：（一）在樓宇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（例如在樓宇外牆安裝煙囪）；（二）在樓宇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。

12. 按照過去《民法典》有關更新工程的規定，該類工程須至少取得樓宇總值三分之二的“小業主”贊成票方可進行，但在實際操作上，往往較難達到有關要求，以致很多原本有需要開展的更新工程都無法實行。第 14/2017 號法律對此問題有沒有提供解決方法？

除了第 14/2017 號法律規定的某些更新工程無須“小業主大會”許可外，針對“小業主大會”議決通過進行更新工程所需的份額要求，雖然上述法律維持要求有關決議須至少取得樓宇總值三分之二的票數通過，但亦引入了特別的規則，就是當在會議中儘管未能取得有關票數通過，只要在會議中獲得的贊成票至少占樓宇總值過半數，且其後取得缺席的“小業主”的贊成票，而兩者合共代表的票數至少占樓宇總值三分之二，法律亦視有關更新工程已獲“小業主大會”議決通過。關於如何取得缺席“小業主”的贊成票，法律規定，須在十日內以具收件回執的掛號信將有關決議通知全部缺席的“小業主”，以便他們在收到信函後六十日內回覆“小業主大會”有關其贊同或反對進行有關更新工程的意向，而緘默(沒有回應)視為贊成通過有關決議。

資料更新至 2018 年 11 月 5 日