

在樓宇裝設招牌和廣告

(文章內容以見報日的法例為依據)

2022.06.13 見報

對於商戶在樓宇的外牆或柱位等位置裝設招牌或廣告，根據第14/2017號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》的規定，由於該等位置屬樓宇的共同部分，在裝設前原則上應得到分層建築物所有人大會（即“小業主大會”）決議。今天，本欄將為大家介紹相關規定。

一般情況下，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，須獲得分層建築物所有人大會（即俗稱的“小業主大會”）的許可方可進行，而“小業主大會”就有關許可作出議決時須達到以下比例的贊成票：1）如涉及樓宇外牆，須至少取得分層建築物總值的過半數票通過；2）如涉及地面層外牆前方的柱，須獲出席會議的所有人過半數票通過，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。

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（例如屬商業用途），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（例如租客）可在無須經所有人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，如超出這些資料，則仍須獲得所有人大會的許可。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，仍須取得分層建築物所有人大會許可，而有關許可須至少取得分層建築物總值的過半數票通過。

最後，值得一提的是，無論上述任一情況，在進行有關工程時，為確保有關工程不會損害樓宇的其他分層建築物所有人的權益，法律明確要求裝設招牌或廣告均不得妨礙任何所有人使用其本身的物或共有物。

註：本文內容主要參閱第 14/2017 號法律第 11 條及第 29 條的規定。



《分層建築物共同部分的
管理法律制度》全文