

《分層建築物共同部分的管理法律制度》

關於“裝設招牌或廣告”及“在地面層獨立單位外牆作出改善”的規定

(文章內容以見報日的法例為依據)

2018.03.26 見報

第 14/2017 號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》訂定了一系列分層建築物共同部分管理的規則，當中包括裝設招牌或廣告，以及在地面層獨立單位外牆作出改善的規範，以下將簡介有關內容。

本澳的樓宇普遍都是採用混合商、住用途的建築設計模式興建，而在樓宇外牆（地面層獨立單位的外牆或地面層以上的外牆）裝設招牌或廣告，以及在地面層獨立單位的外牆作出改善（例如裝修門面）的情況亦隨處可見。然而，按照《民法典》的原有規定，無論是在地面層獨立單位的外牆抑或是在地面層以上的外牆進行上述工程，均須至少獲得分層建築物總值三分之二的所有人（即俗稱的“小業主”）同意，惟此要求在現實生活中卻難以執行。

考慮到此現實狀況，以及平衡公共安全、都市建築面貌、各獨立單位用途及各獨立單位所有人之間的法律關係，第 14/2017 號法律針對上述事宜作出了以下的新規定。

1. 裝設招牌或廣告

在樓宇外牆（地面層獨立單位的外牆或地面層以上的外牆）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，但如果是裝設在地面層獨立單位的外牆，則在符合特定條件下，法律例外地規定可免除上述許可。

對於上述兩種須獲所有人大會許可的情況，法律亦就通過有關決議的票數要求作出不同規定：1) 如涉及樓宇外牆，須至少取得分層建築物總值超過百分之五十的贊成票；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。如所有人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。

至於在地面層獨立單位的外牆裝設招牌或廣告的情況，如果有關單位不屬居住或機動車輛停泊的用途（例如屬商業用途或社會、集體或公共設備用途），則法律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（例如租客）可在無須經所有人大會許可下進行有關工程。不過，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；換言之，如果招牌或廣告的內容超出這些資料，則仍須獲得所有人大會的許可。

2. 在地面層獨立單位的外牆作出改善

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（例如屬商業用途或社會、集體或公共設備用途），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（例如租客）可無須經所有人大會許可而在該等位置作出改善。

3. 工程的限制及民事責任

由於上述工程均在樓宇外牆進行，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及作出改善均不得妨礙任何所有人使用其本身的物或共有物。

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

(例如地面層單位的租客在該單位外牆作出了改善，日後退租時不得就所作出的改善向業主要求賠償)。如招牌、廣告或改善對共同部分或第三人造成損害，則有關裝設或作出改善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)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。

4. 第 14/2017 號法律生效前已裝設的招牌或廣告

正如上面的介紹，按照第 14/2017 號法律的規定，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所有人大會的許可，但對於在該法律生效前(即 2018 年 8 月 22 日)已裝設在該等位置且已獲民政總署發出有效准照的招牌或廣告，則允許無須遵守上述要求，可繼續保留及獲得准照續期。但對於按新法的規定需要所有人大會許可才能裝設招牌或廣告的情況，則所有人大會仍可作出決議要求拆除或更換原先已裝設的招牌或廣告。

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》第11條、第12條、第13條、第29條及第68條的規定。