第14/2017號法律

维基文库 · 免费全文 · CC BY-SA 4.0

第14/2017號法律
分層建築物共同部分的管理法律制度
2017年8月21日

《第14/2017號法律》經立法會於2017年8月8日通過，行政長官崔世安於2017年8月18日簽署並發佈本法律，並於2017年8月21日刊登於《澳門特別行政區公報》。

立法會根據《澳門特別行政區基本法》第七十一條（一）項，制定本法律。

第一章 一般規定

第一條
標的及範圍

一、本法律訂定分層建築物共同部分的管理法律制度。

二、分層建築物的管理，包括一切旨在促進及規範分層建築物共同部分的使用、收益、安全、保存及改良的行為，亦包括按本法律規定屬於分層建築物各機關職責範圍的其他行為。

三、本法律訂定的制度不影響特別制度的適用，尤其根據第10/2011號法律《經濟房屋法》的規定而建造的樓宇的管理制度。

第二條
管理制度

一、分層建築物的管理受簡單管理制度約束，但按下款規定可採用綜合管理制度的情況

除外。

二、僅在下列任一情況下，方可採用綜合管理制度：

（一）分層所有權的設定憑證中載有《民法典》第一千三百二十條第二款a項或b項所指的條款；

（二）分層建築物有兩幢或多幢的樓宇，而每幢樓宇由十個以上的獨立單位組成，並在分層所有權的設定憑證中定出各獨立單位在分層建築物中所占的百分比或千分比的數值，以及定出各獨立單位在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。

三、在上款規定的任一情況下，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。

四、在綜合管理制度下的分層建築物子部分是指：

（一）屬《民法典》第一千三百二十條第二款a項所指的情況，在分層所有權的設定憑證上定為屬分層建築物的各支部分；

（二）屬《民法典》第一千三百二十條第二款b項所指的情況，在分層所有權的設定憑證上定為組成有關樓宇的各支部分；

（三）屬第二款（二）項所指的情況，組成分層建築物的各樓宇。

第三條
分層建築物各機關

一、在簡單管理制度下，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，稱為管理機關。

二、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。

三、每一執行機關，應使用由可識別所屬分層建築物或分層建築物子部分的詞語及“管理機關”一詞所組成的名稱。

第二章 簡單管理制度

第一節 分層建築物所有人在管理上的權利、義務及負擔

第四條
分層建築物所有人的權利

分層建築物所有人有以下權利：

（一）參與分層建築物所有人大會的會議及投票；

（二）在本法律規定的情況下召集分層建築物所有人大會會議；

（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分層建築物所有人大會提出申訴；

（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。

第五條
分層建築物所有人的義務

分層建築物所有人有以下義務：

（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。

第六條
用益權人及預約取得人的權利及義務

一、作出用益權的登記後，僅由獨立單位的用益權人行使第四條規定的屬分層建築物所有人的權利及承擔上條規定的義務。

二、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第四條規定的屬分層建築物所有人的權利及承擔上條規定的義務，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，向召集分層建築物所有人大會會議的人士作出該通知。

三、在不影響以上兩款規定的適用下，僅由獨立單位的所有人就涉及以下事宜的決議行使投票權及承擔負擔：

（一）更新工程；

（二）分層所有權的設定憑證的更改；

（三）在樓宇損毀下的重建或權利轉讓。

四、獨立單位的所有人須就用益權人或預約取得人拖欠的分層建築物負擔負連帶責任，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。

第七條
分層建築物的負擔

一、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。

二、由分層建築物所有人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。

第八條
分層建築物負擔的分擔及繳付

一、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所有人專用的共同部分的負擔，由該名或該等所有人承擔；

（二）分層建築物的其他負擔，由全體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攤分。

二、上條第二款（一）至（四）項規定的分層建築物負擔以定期方式支付，而有關數額則按照分層建築物所有人大會通過的預算而確定。

三、除非所有人大會有相反決議，上款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、第二款及第五款的規定。

第九條
移轉獨立單位前的分層建築物負擔的欠款

一、獨立單位的所有人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。

二、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）管理機關或分層建築物所有人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。

三、如對獨立單位的已到期但仍未繳付的分層建築物負擔的金額存在分歧，為維護有意取得該獨立單位的人倘有的權利，其可要求所有人提供適當及足夠的款項作擔保。

第十條
共同儲備基金

一、必須設立分層建築物的共同儲備基金，以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。

二、歸入此基金的款項包括：

（一）分層建築物所有人的供款；

（二）按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，如分層建築物所有人大會有此決議。

三、分層建築物所有人向共同儲備基金作出的供款金額，相當於用以支付第七條第二款（一）至（三）項規定的分層建築物的負擔的定期給付數額的十分之一，並在通過預算時確定，但所有人大會議決高於法定數額的供款金額者除外。

四、共同儲備基金的供款金額須自所有人大會議決通過預算後的翌月作出。

五、共同儲備基金的管理規則及可由該基金支付的開支，由分層建築物所有人大會通過。

六、必須為共同儲備基金開立專門的銀行帳戶。

第十一條

招牌或廣告的裝設

一、在不影響下款規定的適用下，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的許可或對該許可作出廢止，取決於分層建築物所有人大會按以下規定通過的決議：

（一）第二十九條第二款，如屬地面層外牆前方的柱的情況；

（二）第二十九條第三款，如屬樓宇外牆的情況。

二、在不影響第四款規定的適用下，下列人士可在地面層獨立單位外牆裝設招牌、廣告或其支撐物及組件，而無須經分層建築物所有人大會許可：

（一）所有人；

（二）適用第六條規定的用益權人或預約取得人；

（三）獲得相關權利人同意的持有人。

三、上款規定的招牌或廣告僅可包含與在該獨立單位的所營業務、場所名稱、商業名稱、商標、運作及聯絡方式有關的資料。

四、分層所有權的設定憑證可要求第二款所指的招牌、廣告或其支撐物及組件的裝設，須取得分層建築物所有人大會許可，而該許可取決於按第二十九條第三款規定通過的決議。

五、第二款的規定，不適用於用作居住或機動車輛停泊用途的獨立單位。

六、裝設招牌、廣告或其支撐物及組件，不得妨礙任何分層建築物所有人使用其本身的物或共有物。

第十二條
在地面層獨立單位外牆作出的改善

一、下列人士可在地面層獨立單位的外牆及在其本身的出入口作出與在該單位所營業務有關的改善，而無須經分層建築物所有人大會許可：

（一）所有人；

（二）適用第六條規定的用益權人或預約取得人；

（三）獲得相關權利人同意的持有人。

二、上款所指的人士須承擔作出改善的費用且不得因此而享有賠償的權利。

三、適用經作出必要配合後的上條第四款至第六款的規定。

第十三條
民事責任

一、按第十一條規定裝設招牌、廣告或其支撐物及組件，又或按上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。

二、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。

第十四條
更新工程

一、在不影響第十一條、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，須經分層建築物所有人大會許可方可進行，有關許可須按第二十九條第四款規定通過的決議作出。

二、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。

三、如上款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。

四、涉及以下目的而進行樓板的結構更改工程，無須經分層建築物所有人大會許可：

（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。

五、凡可妨礙分層建築物的任何所有人使用其本身的物或共有物的更新工程，均不可進行。

六、沒有投贊成票通過更新工程決議的分層建築物所有人，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。

七、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。

八、分層建築物所有人的拒絕支付被視為合理時，該所有人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。

第十五條

必要及緊急的修補

一、如對共同部分的修補涉及分層建築物所有人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。

二、上款所指的修補由管理機關進行；在無管理機關、該機關無法或拒絕作出修補的情況下，任何分層建築物所有人可主動進行修補。

三、因修補而作出的開支，應以共同儲備基金的款項支付或償還，但屬第八條第一款（一）項規定的情況除外。

四、如共同儲備基金沒有足夠的款項，管理機關或分層建築物所有人可根據第八條第一款（二）項的規定，要求未支付因修補而產生的開支的分層建築物所有人立即償還有關開支的尚餘欠款。

第十六條
在共同部分進行對使用獨立單位屬必要的工程

一、分層建築物所有人可無須經分層建築物所有人大會許可，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分層建築物所有人使用其本身的物或共有物，以及損害其重要利益。

二、有意進行上款所指工程的分層建築物所有人應：

（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。

三、自張貼通知之日起十五日後，分層建築物所有人方可進行有關工程，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。

四、如管理機關或任何分層建築物所有人認為第一款所指的工程妨礙其他分層建築物所有人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。

五、分層建築物所有人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，又或因建造上的瑕疵或保存上的缺陷而造成的損害負責。

第十七條
保險

一、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。

二、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，則不得低於由分層建築物所有人大會定出的金額。

三、就每一單位的投保應由有關分層建築物所有人進行，而就共同部分的投保則應由分層建築物所有人大會指定的人進行。

四、如分層建築物所有人未能證實在分層建築物所有人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第二款所定的金額投保，則管理機關應進行投保，並有權向有關分層建築物所有人追回保費。

五、分層建築物所有人大會可決定就其他風險進行投保。

第十八條
分層建築物負擔的債務的執行憑證

分層建築物所有人大會就第七條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分層建築物所有人的欠款正確金額，則對分層建築物所有人或其他受該決議約束的人構成執行憑證。

第十九條

訴訟外解決爭議

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。

第二十條
分層建築物的規章

一、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。

二、在分層建築物所有人大會第一次會議中，分層建築物所有人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。

三、如未作出上款規定的決議，或自上款所指會議日起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分層建築物所有人大會的會議，大會經分析上述草案及由分層建築物所有人提出的其他草案後，議決通過分層建築物的規章。

四、如在上款規定的情況下，分層建築物所有人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。

五、分層建築物規章的修改，取決於分層建築物所有人大會按第二十九條第三款規定通過的決議。

六、分層建築物所有人、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。

center>第二十一條
金錢處罰

一、對不遵守《民法典》關於分層所有權的規定、本法律的規定、分層建築物的規章的規定、分層建築物所有人大會的決議或管理機關的決定的情況，分層建築物所有人大會

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。

二、分層建築物所有人大會具職權科金錢處罰，但大會可將該職權授予管理機關。

三、對每一分層建築物所有人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分層建築物所有人出席的所有人大會中議決通過另一不超過上述限額三倍的上限者除外。

第二節 分層建築物的管理

第一分節 分層建築物所有人大會

第二十二條
分層建築物所有人大會的職權

分層建築物所有人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。

第二十三條
召集會議

一、如分層建築物所有人大會尚未舉行第一次會議，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：

（一）分層建築物的半數獨立單位已移轉；

（二）分層建築物的百分之三十的獨立單位已被占用；

（三）如未出現以上兩項所規定的情況，自樓宇使用准照發出之日起十八個月後，且至少有一個獨立單位已移轉。

二、上款規定的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。

三、分層建築物所有人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；但分層建築物所有人大會的決議或規章另訂定其他日期者除外。

四、經管理機關或至少占分層建築物總值十分之一的分層建築物所有人召集時，亦須舉行分層建築物所有人大會的會議。

五、在按第一款及第三款或按第四十條第二款及第五款規定應召集會議但仍未召集的情況下，任何分層建築物所有人均可召集會議或聲請法院命令有責任召集的人召集會議。

第二十四條
召集書

一、分層建築物所有人大會召集書應於舉行會議前，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，或在分層建築物所有人的共同通道中的某一地點，連續張貼二十日。

二、在作出召集之日前，如分層建築物所有人已書面通知管理機關有意透過包括投遞至信箱或電郵等其他方式獲得分層建築物所有人大會的召集通知，並已為此目的提供所需的資料，則召集書應按有關方式送交該分層建築物所有人。

三、召集書須以其中一種正式語文書寫，如有部分分層建築物所有人只懂另一種正式語文，則應儘可能附同相應的譯本。

四、召集書必須載有以下事項：

（一）舉行會議的日期、時間及地點；

（二）會議議程；

（三）接收第二十六條規定的代理文書的地址。

五、如議程包括通過上年度的帳目或本年度的預算，則召集書亦應指出分層建築物所有人大會只要有出席會議的分層建築物所有人的過半數票即可通過有關事宜的決議。

第二十五條
召集書附同的文件

一、如分層建築物所有人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分層建築物所有人提供以下文件：

（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。

二、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分層建築物所有人在不會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。

第二十六條
代理

一、分層建築物所有人可由下列人士代理：

（一）受權人，只要具備經公證認定被代理人簽名的致分層建築物所有人大會會議主席的函件，足以作為代理憑證；

（二）另一分層建築物所有人，只要具備被代理人簽名的致分層建築物所有人大會會議主席的函件，並出示被代理人的身份證明文件副本，足以作為代理憑證。

二、上款所指的代理文件，應在會議開始前送交召集人。

第二十七條
出席登記

一、在出席名單上須登記出席分層建築物所有人大會會議的分層建築物所有人或其代理人。

二、辦理出席登記時應：

（一）透過分層建築物所有人或其代理人出示身份證明文件，確認其身份；

（二）要求分層建築物所有人或其代理人在出席名單上簽名；

（三）就每一項須以書面投票方式作出的決議，按下條規定向每一分層建築物所有人或其代理人派發選票。

三、上款（三）項所指選票至少應載明：

（一）所涉及的一個或多個獨立單位；

（二）一個或多個獨立單位在分層建築物總值中所占的百分比或千分比。

四、由召集人負責組織分層建築物所有人大會會議及執行以上數款規定的工作。

五、如部分分層建築物所有人僅懂其中一種正式語文，而另一部分所有人只懂另一種正式語文，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。

第二十八條
投票

一、每一分層建築物所有人在分層建築物所有人大會上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。

二、投票是透過上條第二款（三）項所指的選票指出意向而作出，但分層建築物所有人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分層建築物所有人的投票意向的投票方式。

第二十九條
法定份額

一、除法律另有規定外，決議須經出席會議的分層建築物所有人的過半數票通過，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，須經出席會議的分層建築物所有人的過半數票通過，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）在第十一條第一款（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）根據第四十九條第四款及第五款規定，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）在第十一條第一款（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、如召集分層建築物所有人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分層建築物所有人的過半數票即可通過就有關事宜的決議，則分層建築物所有人大會可按該票數作出有關決議。

第三十條
關於更新工程或要求一致通過的決議

一、要求按上條第四款規定的法定份額通過決議的更新工程，如獲得至少占分層建築物總值過半數的分層建築物所有人的贊成票，且其後按第三款至第五款的規定獲缺席的分層建築物所有人的贊成票，而兩者合共代表的票數至少占分層建築物總值三分之二，亦視為經分層建築物所有人大會議決通過有關更新工程。

二、要求分層建築物所有人一致通過的決議，如在至少占分層建築物總值三分之二的分層建築物所有人出席的大會中獲得全體出席所有人的贊成票，且其後按照以下數款的規

定獲缺席的全部分層建築物所有人通過，亦視為經全體分層建築物所有人一致通過有關決議。

三、決議須在十日內以具收件回執的掛號信通知全部缺席的分層建築物所有人。

四、分層建築物所有人須自收到信函起六十日內，以書面方式將其贊同或反對的意向通知分層建築物所有人大會；有關通知應送達信函所載的發信人地址，但在有關信函中就發出該通知指示另一地址除外。

五、分層建築物所有人的緘默，視為贊成通過按第三款規定獲通知的決議。

六、要求一致通過的決議，如缺席的分層建築物所有人未接獲上述信函，或有關決議雖未取得全體出席的分層建築物所有人一致通過，但仍能至少取得分層建築物總值三分之二的分層建築物所有人的贊成票，可向法院申請以其批准取代其餘分層建築物所有人的同意。

七、上款所指的取代同意的批准，如導致違反法律規定或侵犯未給予同意的分層建築物所有人應予重視的利益，則不得給予。

第三十一條
會議主席的選舉

一、按第二十七條第二款規定完成有關程序後，須在出席會議的分層建築物所有人中，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。

二、如有需要，會議主席可在出席會議的分層建築物所有人中委任最多兩名秘書，以協助其執行職務。

三、完成第一款規定的選舉後，出席名單及所有代理憑證須交予主席，由其負責核實是否具備法定要求的占分層建築物總值的份額，以通過議程中的每項決議。

第三十二條
會議錄

一、在會議中擔任主席的人，必須繕立分層建築物所有人大會會議錄；如其不繕立，則由管理機關成員負責繕立。

二、會議錄應至少載有以下事項：

（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）出席的分層建築物所有人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）分層建築物所有人要求時，明確指出其投票意向；

（六）繕立會議錄者的簽名。

三、與分層建築物所有人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，但分層建築物所有人大會另有決議者除外。

四、上款所指文件應由管理機關或分層建築物所有人大會為此目的而指定的人提供予第六款所指人士查閱。

五、分層建築物所有人大會的會議錄副本，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，又或在分層建築物所有人的共同通道中的某一地點張貼，為期至少十五日；如有部分分層建築物所有人只懂另一種正式語文，應儘可能附同相應的譯本。

六、在會議錄上經適當記錄的各項決議，對分層建築物所有人、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。

第三十三條
會議錄的寄存

一、涉及管理機關成員的選舉或罷免的分層建築物所有人大會的會議錄副本，應在會議舉行後十五日內寄存於房屋局。

二、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。

三、接納寄存後，房屋局應管理機關的要求發出一份證明，當中至少載有第三條第三款規定的名稱及管理機關成員的身份認別資料。

四、第一款及第三款的規定經必要配合後，適用於分層建築物所有人大會按第四十三條第二款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有關會議錄副本的寄存。

第三十四條
非有效的決議

一、分層建築物所有人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分層建築物所有人大會作出決議；

（三）未經所需的票數通過；

（四）在未經召集的分層建築物所有人大會會議上通過，但屬第三款規定的情況除外；

（五）罷免在任管理機關成員前選出新管理機關。

二、除上款規定的情況外，因標的、召集分層建築物所有人的程序或大會運作上出現不當情事而違反法律或規章的分層建築物所有人大會的決議，均可撤銷。

三、如全部分層建築物所有人出席會議，在召集上的任何不當情事均獲補正，以及在無任何分層建築物所有人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。

第三十五條
就非有效決議提出爭辯的正當性及期間

一、對分層建築物所有人大會的非有效決議，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分層建築物所有人；

（二）任何未就該決議投贊成票的適用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，只要屬於上條第一款（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。

三、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；無需執行或已執行的決議，按下列規定提出爭辯：

（一）因上條第一款（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。

四、對於未經適當召集出席分層建築物所有人大會會議的所有人，或在決議未經適當公開的情況，上述期間僅自有關分層建築物所有人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。

第三十六條
就決議提起爭議的訴訟制度

一、可按訴訟法的規定聲請中止決議的效力。

二、在爭議有關決議有效性的訴訟中，由管理機關或分層建築物所有人大會為此目的而指定的人擔任被告的分層建築物所有人的代理人，但管理機關為原告者除外。

第三十七條
第三人權利的保護

一、宣告分層建築物所有人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。

二、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。

第二分節 管理機關

第三十八條
組成及報酬

一、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。

二、屬分層建築物所有人及適用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。

三、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。

四、管理機關成員不可委任他人代理執行其職務。

五、管理機關成員的報酬按分層建築物所有人大會的決議的規定及條件支付。

第三十九條
選舉及罷免

一、管理機關成員由分層建築物所有人大會選出，但不影響第三款規定的適用。

二、在選出管理機關成員的會議中，分層建築物所有人大會亦可選出有關候補成員。

三、在下列任一情況下，任何分層建築物所有人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分層建築物所有人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分層建築物所有人大會會議進行新選舉。

四、必須具備合理理由，方可按第二十九條第二款規定經分層建築物所有人大會議決罷免管理機關成員，或因任何分層建築物所有人提起訴訟而作出的司法裁判罷免管理機關成員。

五、為適用上款的規定，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。

第四十條
任期

一、管理機關成員的任期不可超過三年，且須透過分層建築物所有人大會的另一決議方可續任，任何超過三年期限的任期均視為縮短至三年。

二、管理機關應在任期屆滿前至少三個月，召集分層建築物所有人大會會議，以便選出管理機關成員。

三、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。

四、在管理機關成員死亡、失蹤、長期無能力或被罷免，或不再屬分層建築物所有人，又或不再適用第六條規定，須按選出候補人的決議所載的順序進行替補。

五、如無候補人且因出現上款規定的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分層建築物所有人大會會議，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。

六、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分層建築物所有人大會的議程中，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。

第四十一條
會議

除分層建築物的規章或分層建築物所有人大會決議另有規定外，管理機關成員超過一名時，須遵守以下規則：

（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。

第四十二條
會議錄及決定的公開

一、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。

二、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，又或在分層建築物所有人的共同通道中的某一地點張貼，為期至少十五日；如有部分分層建築物所有人只懂另一種正式語文，應儘可能附同相應的譯本。

第四十三條
職務

一、除由分層建築物所有人大會的決議、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）召集分層建築物所有人大會會議；

（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）要求每一分層建築物所有人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）執行分層建築物所有人大會的決議；

（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）就召集分層建築物所有人大會的會議，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）應任何分層建築物所有人的要求，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。

二、在沒有在任管理機關成員的情況下，分層建築物所有人大會可在分層建築物所有人及在適用第六條規定的用益權人及預約取得人當中指定一人或多人開立銀行帳戶、繳付費用或作出其他特定行為，但不影響第四十九條規定的適用。

第四十四條
代理分層建築物所有人作出的行為

一、管理機關或分層建築物所有人大會按上條第二款指定的人，代表分層建築物所有人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。

二、為開立上款（一）項所指的銀行帳戶，管理機關或分層建築物所有人大會為此目的而指定的人應提交以下文件：

（一）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分層建築物所有人大會的會議錄副本，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認別資料。

第四十五條
正當性

一、管理機關在執行第四十三條規定的職務或經分層建築物所有人大會許可的職務時，具有對任何分層建築物所有人或第三人提起訴訟的正當性。

二、管理機關亦可在涉及分層建築物共同部分的訴訟中成為被告。

三、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，則不屬以上兩款所包括的訴訟範圍，但分層建築物所有人大會為有關目的而授予管理機關特別權力除外。

第四十六條
檢查權及分層建築物所有人許可的取代

一、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，但進入獨立單位則須徵得有關分層建築物所有人的許可。

二、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。

三、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，在取得有關分層建築物所有人就施工的日期及時段作出同意後，可命令施工。

四、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。

五、如未能取得分層建築物所有人就施工日期及時段的同意，且上款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。

第四十七條
管理機關成員的義務

一、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分層建築物所有人的利益。

二、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）創設條件使分層建築物所有人在有需要時能與其聯絡；

（二）平等及公平對待分層建築物所有人。

三、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）分層建築物所有人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。

第四十八條
對管理機關行為向所有人大會提出申訴

一、如管理機關本身的行為及其為執行分層建築物所有人大會決議而作出的行為可能損害分層建築物的利益、分層建築物所有人本身的利益或第三人的個人、直接及正當利益，可向分層建築物所有人大會提出申訴。

二、提出申訴的分層建築物所有人或具個人、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分層建築物所有人大會會議的議程，以便進行討論。

三、收到請求後，管理機關須將對上款所指事宜的討論列入下次分層建築物所有人大會會議的議程，但經考慮所涉及的利益後，亦可為討論有關事宜而根據第二十三條第四款規定召集大會會議。

四、分層建築物所有人大會維持、變更或廢止申訴所針對的管理機關行為的決議具確定性。

第三分節 提供分層建築物管理服務

第四十九條
與商業企業主訂立的合同

一、為下列任一目的，分層建築物所有人大會可議決聘請提供分層建築物管理服務的商業企業主：

（一）協助管理機關成員執行其職務；

（二）因沒有在任的管理機關成員，而須按分層建築物所有人大會的指示執行工作及作出特定行為。

二、分層建築物所有人大會應至少就以下事宜作出決議：

（一）提供服務者的識別資料；

（二）合同期間；

（三）合同的標的，包括明細列出所協議的事項及工作；

（四）服務的回報、支付的條件及方式。

三、第一款所指的提供分層建築物管理服務的合同須以書面方式訂立。

四、如任一方當事人沒有以書面方式通知另一方當事人終止合同的意向，則在合同期間屆滿後，以一年期間不斷續期，但合同另有規定者除外。

五、如屬由分層建築物所有人大會提出終止合同的情況，應在合同期間或續期期間屆滿前至少三個月作出上款所指的通知；如屬由提供服務者提出終止合同的情況，則應至少提前六個月作出有關通知，否則，合同自作出通知後，經過所欠的預先通知期間方終止。

六、任何條款規定提供服務者有權在合同不續期時取得補償者，均視為無效。

第五十條
由發展商選出的管理實體

一、由分層建築物所有人大會選出或由法院委任的管理機關成員，以及由分層建築物所有人大會按上條第一款規定聘請的提供分層建築物管理服務的商業企業主，取代倘有的由發展商為管理分層建築物而選出的管理實體。

二、如因終止與上款所指的管理實體訂立的合同而須作出賠償，則僅由有關發展商負責。

第三章 綜合管理制度

第一節 分層建築物所有人在管理上的權利、義務及負擔

第五十一條
準用

簡單管理制度中有關分層建築物所有人的權利、義務及負擔的規定，經按綜合管理制度的特性作出配合，且按以下各條規定作出更改後，亦適用於綜合管理制度。

第五十二條
預約取得人的權利及義務

為適用第六條的規定，作出該條第二款（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所有人大會會議的人士作出通知。

第五十三條
負擔的分擔及繳付

一、分層建築物子部分的共同部分的負擔，由分層建築物子部分所有人按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攤分。

二、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，每一分層建築物所有人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分層建築物所有人大會決議另有規定者除外。

第五十四條
儲備基金

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。

第五十五條
分層建築物子部分的規章

一、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。

二、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。

三、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。

第二節 所有人大會

第五十六條
分層建築物子部分所有人大會的職權

一、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、保存及改良的決議，由屬該分層建築物子部分的獨立單位的分層建築物所有人作出。

二、就分層建築物每一子部分的共同部分，有關子部分所有人大會尤其就以下事宜作出決議：

（一）第二十二條（一）至（十五）項規定的事宜；

（二）通過不損害其餘子部分的分層建築物所有人的重要利益的更新工程；

（三）通過及更改該分層建築物子部分的規章；

（四）根據第四十九條的規定及目的，就分層建築物子部分的範圍，訂立、單方終止及解除提供分層建築物管理服務的合同；

（五）通過修改分層所有權設定憑證中僅涉及該子部分且不影響其餘子部分的分層建築物所有人的正當利益的內容；

（六）法律、分層所有權設定憑證或規章規定的其他事宜，以及涉及有關子部分重要利益的事宜。

三、分層建築物子部分所有人大會尚可議決在分層建築物整體的共同部分作出保存行為，只要第三條第二款（二）項所指的機關無作出或拒絕作出行為，且不作出保存行為會影響分層建築物整體的重要利益。

第五十七條

分層建築物所有人大會的職權

分層建築物所有人大會尤其就以下事宜作出決議：

（一）第二十二條規定的涉及分層建築物整體的共同部分的事宜；

（二）第二十二條規定的涉及分層建築物子部分的共同部分的事宜，直至該子部分所有人大會舉行第一次會議並開始行使有關的職權為止；

（三）對分層建築物子部分的共同部分作出保存行為，只要子部分的機關無作出或拒絕作出行為，且不作出保存行為會影響分層建築物整體的重要利益。

第五十八條
所有人大會的會議

一、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。

二、第二十三條的規定經配合以下兩款的規定後，適用於分層建築物所有人大會及其子部分所有人大會會議。

三、分層建築物所有人大會的第一次會議的議程應包括第二十三條第二款（三）至（五）項規定的事宜，且如分層建築物管理機關未以聯合管理機關的方式運作，則該會議的議程亦應包括該條第二款（一）及（二）項規定的事宜。

四、在不影響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。

第五十九條
所有人大會的召集及運作

一、第二十四條至第二十七條的規定適用於分層建築物所有人大會及分層建築物子部分

所有人大會，但不影響以下兩款的規定。

二、如分層建築物管理機關以聯合管理機關的方式運作，則分層建築物子部分管理機關在分層建築物所有人大會就第二十二條（四）及（五）項所指事宜作出的決議中，代理有關子部分的分層建築物所有人，直至有關分層建築物子部分所有人大會廢止該代理權為止。

三、在上款規定的情況下，僅在分層建築物子部分所有人大會將廢止代理權一事通知聯合管理機關後，方可召集該分層建築物子部分的獨立單位的分層建築物所有人。

第六十條
票數歸屬

一、每一分層建築物所有人擁有：

（一）在分層建築物所有人大會上按分層建築物所有人的獨立單位在分層建築物總值中所占的百分比或千分比相應的票數；

（二）在分層建築物子部分所有人大會上按分層建築物子部分所有人的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相應的票數。

二、在上條第二款規定的情況下，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整體中所占的百分比或千分比擁有相應的票數。

第六十一條
所有人大會的決議

第二十八條第二款及第二十九條至第三十七條的規定適用於分層建築物所有人大會及分層建築物子部分所有人大會的決議；屬分層建築物子部分所有人大會者，多數票按有關子部分總值計算。

第三節 管理機關

第六十二條
適用制度

第二章第二節第二分節規定的制度，適用於分層建築物管理機關，且經作出必要配合後，亦適用於分層建築物子部分管理機關，但不影響本節規定的適用。

第六十三條
聯合管理機關

一、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）分層建築物所有人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。

二、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。

三、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。

四、除分層建築物的規章另有規定外：

（一）由聯合管理機關成員選出其中一名成員為主席；

（二）表決時票數相同，主席所投的票具決定性；

（三）聯合管理機關經主席或過半數成員召集而舉行會議；

（四）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。

五、在聯合管理機關成員死亡、失蹤、長期無能力或被罷免，或不再屬分層建築物所有人，又或不再適用第六條的規定，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。

六、在上款規定的情況下，聯合管理機關具備第四款（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。

七、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分層建築物所有人大會會議，以便選出管理機關成員。

八、如未按上款規定召集分層建築物所有人大會的會議，任何分層建築物所有人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。

第六十四條
管理機關的職務

一、分層建築物管理機關的職務包括：

（一）召集分層建築物所有人大會會議；

（二）執行涉及分層建築物整體的共同部分的第四十三條規定的職務；

（三）執行涉及分層建築物子部分的共同部分的第四十三條規定的職務，直至該子部分所有人大會選出的管理機關成員按第五款的規定開始執行職務為止。

二、分層建築物每一子部分的管理機關執行經作出必要配合後的第四十三條規定的職務，該等職務僅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，但不影響以下數款規定的適用。

三、如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分層建築物所有人參與分層建築物所有人大會會議，則須將該大會上通過的決議及作為決議基礎的所有資料通知該等所有人，或將可供查閱有關決議及資料的地點通知該等所有人。

四、分層建築物每一子部分的管理機關，可就分層建築物整體的共同部分，作出分層建築物管理機關未作出的必要及緊急的修補行為。

五、在分層建築物子部分管理機關選出成員之日，如該子部分的共同部分是由分層建築物管理機關負責管理，則有關分層建築物子部分管理機關成員僅在分層建築物管理機關任期屆滿後，方可開始執行職務。

第六十五條
對管理機關行為的申訴

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，而就分層建築物管理機關所作的行為，則可向分層建築物所有人大會提出申訴。

第四章 過渡及最後規定

第六十六條
所有人大會的會議

在本法律生效前已召集的分層建築物所有人大會及分層建築物子部分所有人大會會議，適用舊法例的規定。

第六十七條
管理機關

按舊法例規定選出的在任分層建築物管理機關或分層建築物子部分管理機關，應自本法律生效之日起三個月內，向房屋局申請寄存已舉行選舉管理機關成員的分層建築物所有人大會或分層建築物子部分所有人大會的會議錄副本。

第六十八條
已裝設的招牌或廣告

一、在本法律生效之日，已裝設在樓宇的共同部分且已獲民政總署發出而仍然有效的准照的招牌、廣告或其支撐物及組件可繼續保留及獲得准照續期，無須遵守第十一條第一款的規定。

二、上款所指的共同部分所屬的分層建築物所有人大會或分層建築物子部分所有人大會可按第二十九條第二款及第三款的規定作出決議要求拆除或更換招牌、廣告或其支撐物及組件，但第十一條第二款規定的情況除外。

第六十九條
既得權利

如承租人在本法律生效之日已按《民法典》第一千三百四十三條的規定行使分層建築物所有人的權利，則有關規定繼續適用，直至租賃合同終止為止。

第七十條
修改《民法典》

八月三日第39/99/M號法令核准的《民法典》第一千三百一十八條、第一千三百二十條及第一千三百二十四條修改如下：

“
第一千三百一十八條
（各單位的區分）

一、 [……]

二、如分層建築物可受綜合管理制度約束，則在設定憑證上除須定出各單位在分層建築物中所占有的百分比或千分比的數值外，尚須定出各單位在其所屬的分層建築物子部分中所占有的百分比或千分比的數值。

三、 [……]

四、 [……]

第一千三百二十條
（憑證上的其他記載）

一、 [……]

二、 [……]

a）使一樓宇群組成的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有關分層建築物的各子部分；

b）使單一樓宇組成的分層建築物能在符合第四款的規定下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有關分層建築物的各子部分；

c） [……]

d） [……]

三、 [……]

四、由單一樓宇組成的分層建築物，僅在其組成有關樓宇的各支部分符合下列條件時，方可受綜合管理制度約束：

a）由多個獨立單位組成；

b）具備獨立進出口；

c）具備供支部分使用的共同部分；

d）被指定一項專有且異於其他支部分的用途。

第一千三百二十四條
（分層建築物的共同部分）

一、 [……]

二、 [……]

三、 [……]

四、對於受綜合管理制度約束的分層建築物，屬於分層建築物每一子部分的共同部分包括：

a）下款a項所指的部分，但以該部分在設定憑證中被視為有關子部分的一部分或被撥作供該子部分專用者為限；

b）第一款d至h項所指的部分，但以該部分屬於有關子部分的一部分或僅供該子部分專用者為限；

c）停車場的共用地方，但須供有關子部分專用，且具備本身出口以通往街道或通往分層建築物或其子部分的共同部分；

d）地基、柱、支柱、主牆、外牆及所有構成單一子部分結構的部分；

e）其他作為有關子部分的一部分或供該子部分專用的共同部分。

五、對於受綜合管理制度約束的分層建築物，屬於分層建築物整體的共同部分包括：

a）對作為構成分層所有權基礎的土地的權利、附屬各樓宇的天井及花園，以及由分層建築物的不同子部分所共用的平台，但在設定憑證中，被視為屬於某子部分的一部分或被撥作供該子部分專用者除外；

b）第一款d至h項所指的部分，但以該部分非屬於某子部分的一部分，亦非僅供某子部分

專用者為限；

c）停車場中非上款c項所指的其他共用地方；

d）地基、柱、支柱、主牆、外牆及所有構成分層建築物各子部分的共同結構部分；

e）其他供分層建築物整體專用的各物，包括樓宇或樓宇的部分。”

第七十一條
制度的檢討

本法律於生效三年後檢討。

第七十二條
廢止

廢止《民法典》第一千三百二十七條至第一千三百三十六條，以及第一千三百三十八條至第一千三百七十二條。

第七十三條
對被廢止的規定的提述

在現行法例中對被上條廢止的《民法典》規定的提述及準用，均視為對本法律規定的分層建築物共同部分的管理法律制度的相應規定的提述及準用。

第七十四條
生效

本法律自公佈後滿一年起生效。

二零一七年八月八日通過。

立法會主席 賀一誠

二零一七年八月十八日簽署。

命令公佈。

行政長官 崔世安

本作品來自澳門法律，依據《第43/99/M號法令》第六條，不受著作權保護。

Public domainPublic domainfalsefalse