



理由陳述

分層建築物管理商業業務法

(法案)

隨着社會的不斷發展、進步，澳門特別行政區按分層所有權制度興建的樓宇數目不斷增加，樓宇的管理基本上已由過去的策劃興建樓宇的人或分層所有人自行管理的模式，轉向由物業管理公司管理的模式。而且，由物業管理公司管理的樓宇，尤其由具規模的公司所管理的樓宇，其服務質素普遍獲得分層所有人認同和較少出現糾紛。為此，藉法案，有助進一步規範在澳門特別行政區加入和從事分層建築物管理商業業務，提升並完善物業管理的素質及居住環境，減少或避免以往曾出現在個別樓宇有關管理方面的糾紛，藉此整體優化樓宇管理。

房屋局於二零零八年草擬了《從事樓宇管理業務及管理服務人員職業的法律制度》諮詢文本，並於同年五月二十日至七月三日向市民大眾開展為期四十五日的諮詢，以便集思廣益。之後，鑑於上述制度將涉及該行業日後的整體發展，為了法律草擬工作可循更多的角度考量問題，遂於二零零九年十一月二十四日開始向相關業界團體進行為期三十日的第二次諮詢。於二零一四年九月十一日至十一月九日，再度向市民大眾開展為期六十日的諮詢。

法案選擇從以下幾方面規範分層建築物管理商業業務：



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

一、分層建築物管理商業業務、分層建築物管理企業及技術主管的定義

在構思的法規草案內，建議規範在澳門特別行政區加入和從事分層建築物管理商業業務，當中並不包括由分層所有人自行管理的情況。為適用法案及補充法規的規定，下列用詞的定義為：

- (一) 分層建築物管理商業業務：分層建築物管理企業按有償提供勞務合同的規定，尤其為執行法律賦予分層所有權制度房地產共同部分的管理機關的職務而作出所需行為的業務；
- (二) 分層建築物管理企業：具備有效的相關准照而從事上項所指業務的自然人商業企業主或公司；
- (三) 技術主管：受聘於分層建築物管理企業，並為其利益及以其名義，尤其以僱員、行政管理機關成員、董事、經理或輔助人員身份，從事分層建築物管理業務的自然人。

二、分層建築物管理企業准照

(一) 分層建築物管理企業准照

法案建議發給准照予從事分層建築物管理商業業務的企業。換言之，任何實體擬從事分層建築物管理商業業務必須持有准照，否則便屬違法。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

澳門現時經營分層建築物管理業務的企業會以公司或自然人商業企業主的方式從事有關業務，並聘用一定數量的人員於所管理的分層建築物內輔助從事分層建築物管理業務，因此，建議按申請人的性質發給屬自然人商業企業主或屬公司的分層建築物管理企業准照。

分層建築物管理企業准照有效期為三年，可按相同期間續期。分層建築物管理企業准照不得移轉。

符合下列要件，方獲發給和續發屬自然人商業企業主的分層建築物管理企業准照：（一）至少有一名具備任職要件的技術主管；（二）具備適當資格；（三）未被宣告破產或無償還能力；（四）未因任何稅捐及稅項而結欠澳門特別行政區債務；（五）已按法案的規定提供擔保。

符合下列要件，方獲發給和續發屬公司的分層建築物管理企業准照：（一）住所設於澳門特別行政區或具有一名常居地設於澳門特別行政區的依法獲委任的代表，以及符合在澳門特別行政區長期從事業務的其他法定要件；（二）公司所營事業包括從事分層建築物管理商業業務；（三）公司資本不少於法案所定的金額；（四）至少有一名具備任職要件的技術主管；（五）企業及其行政管理機關成員、董事或經理具備適當資格；（六）未被宣告破產；（七）公司機關據位人未被宣告破產或無償還能力，又或該公司的行政管理機關成員、董事或經理未曾為導致宣告破產的行為而負責；（八）未因任何稅捐及稅項而結欠澳門特別行政區債務；（九）已按法案的規定提供擔保。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

屬公司的分層建築物管理企業，其公司資本金額不得少於澳門幣二十五萬元。

(二) 技術主管任職要件

由於分層建築物管理企業業務涉及不同領域的知識，因此，為了確保分層建築物管理工作的專業性，建議分層建築物管理企業需要有一名具有一定學歷水平的基礎並掌握物業管理的基本技能、懂得樓宇設施維修保養所需關注的內容、了解現行物業管理的相關法例，擁有人事、財務、風險等不同領域知識的專業技術人員負責，以便在經營業務的過程中，指導分層建築物管理企業的日常工作。

建議分層建築物管理企業應至少有一名具任職要件的技術主管為其服務，分層建築物管理企業須為其所屬的技術主管發出工作證。

技術主管的任職要件：(一) 具行為能力；(二) 至少具高中學歷；(三) 修讀由勞工事務局開辦的物業管理專業技術人員培訓課程且成績及格；(四) 具適當資格；(五) 未被宣告破產或無償還能力。

為了確保技術主管具有物業管理方面的專業知識，在周邊的地區和國家，均要求技術主管參與官方主管部門所舉辦的課程或考試。而在本澳，亦存有類似的制度。例如：旅行社技術主管。基於上述原由，我們認為有必要要求技術主管完成物業管理專業技術人員培訓課程。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

三、從事分層建築物管理商業業務的擔保

建議分層建築物管理企業須提供擔保，以保證分層建築物管理企業履行其分層建築物管理商業業務時所承擔的義務，如分層建築物管理企業因違反分層建築物管理商業業務義務而註銷准照，導致喪失全部已提供的擔保。

擔保金額按分層建築物管理企業所管理的單位數量以公佈於《澳門特別行政區公報》的行政長官批示訂定。

四、從事分層建築物管理商業業務

（一）分層建築物管理合同

目前本澳分層建築物管理企業在從事業務時，多數會簽署提供分層建築物管理服務的合同，但亦有少數企業無簽署有關合同；此外，合同內容並不統一，沒有較全面的訂定雙方的權利與義務，致使遇到爭議時，不能及時有效處理有關爭端。正因這些弊端，其他國家或地區均要求分層建築物管理企業在從事業務時，須與客戶簽訂書面合同，將雙方的權利與義務在合同中明確訂定。基此，建議分層建築物管理合同須以書面方式訂立。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

(二) 分層建築物管理企業的權利

分層建築物管理企業的權利為：(一) 依法從事分層建築物管理商業業務；(二) 要求分層建築物所有人提供和提交對從事分層建築物管理商業業務屬必要的資訊、文件；(三) 收取回報及合同所定的其他款項。

(三) 從業期間所負的義務

分層建築物管理企業在從業期間須遵守法案及補充法規所規定的義務。

五、監察及處罰制度

為了不使法案變得流於形式，並讓其具有實際執行的可行性，建議在法案引入適當的調查和處罰機制，對涉嫌作出違規行為的人開展調查，並對證實觸犯法例規定者因應其作出的行為性質、後果及嚴重程度，科處不同種類的處罰。

(一) 保全措施

如有跡象顯示存在毀壞或滅失證據的風險或繼續作出違法行為，經考慮違法行為的嚴重程度及其行為人的過錯程度後，可對行為人採取下列保全措施：(一) 防範性中止從事分層建築物管理企業業務；(二) 中止審議已向房屋局提出的發給准照的申請。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

保全措施按情況生效至：（一）經房屋局決定或司法裁判取消有關措施為止；（二）開始實施禁止從事分層建築物管理企業業務的附加處罰為止。

保全措施自作出實施有關措施的決定之日起為期最長一年，但不影響上述規定的適用。

（二）處罰的種類

罰款的限額由澳門幣二千元至五十萬元。

—— 對行政違法行為除罰款外，因應違法行為的嚴重程度及其行為人的過錯程度，尚可科處為期一個月至一年禁止從事分層建築物管理商業業務的附加處罰。

（三）連帶責任

法人，即使法人屬不合規範設立者，以及無法律人格的社團的行政管理機關據位人及實際執行管理職務的人，須對向有關法人或社團科處的罰款及費用負連帶責任，即使有關法人或社團於科處處罰之日已解散或已開始清算亦然；但證明曾阻止作出有關行政違法行為者除外。



六、過渡制度

(一) 分層建築物管理企業臨時准照

在草擬法案的過程中，現存部分分層建築物管理企業不符合從業要件所提出的要求，但他們在實務過程當中積累了經驗，基本上具備應對現時管理工作中問題的能力，如不考慮任何特別安排，將上文所提及的從業要件直接適用於他們，恐怕為數不少的現存從業者不能滿足該等條件，從而無法繼續從事相關的業務，這將影響到樓宇管理工作的連續性，相信這不是整個社會所希望見到的。因此，建議在法案加入規範過渡制度的條文，其主要內容如下：

在法案公佈之日，已以類似分層建築物管理企業的身份從事分層建築物管理業務的企業或個人，如符合法案規定的若干要件，可獲發分層建築物管理企業臨時准照。

(二) 豁免技術主管任職要件

在法案生效日之前三年至後三年，已實際從事類似技術主管職業累計滿三年，並修讀了由勞工事務局開辦的物業管理專業技術人員培訓課程且成績及格，可自法案生效之日起三年內提出申請豁免“至少具高中學歷”的要件。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

(三) 分層建築物管理事宜

分層建築物管理企業的准照或臨時准照持有人，如仍未以書面方式訂立分層建築物管理合同或雖曾訂立合同而合同已失效，但其屬正提供管理服務者，應自法案生效之日起三年內，以書面方式訂立分層建築物管理合同，否則受處罰。

分層建築物管理企業的准照或臨時准照持有人，如仍未依法召集其所管理的分層建築物的所有人大會的首次會議，應自法案生效之日起三年內依法召集，否則受處罰。