



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

第二常設委員會

第 4/V/2017 號意見書

事由：《分層建築物共同部分的管理法律制度》法案

引言

1. 2015 年 10 月 16 日，澳門特別行政區政府向立法會提交了《分層建築物共同部分的管理法律制度》法案（以下簡稱為“本法案”），立法會主席於 2015 年 10 月 19 日根據《議事規則》的規定以第 1168/V/2015 號批示接納了該本法案。

2. 上述法案於 2015 年 10 月 26 日在立法會全體會議上引介以及進行一般性討論並獲通過。立法會主席於同日透過第 1195/V/2015 號批示將細則性審議本法案的工作交予本委員會，要求本委員會於 2015 年 12 月 10 日前完成審議工作並提交意見書，同時以第 20/V/2015 號通知，指派顧問團 F 工作小組協助審議工作。

3. 鑒於本法案在訂定立法政策和採用立法技術方面具有高度複雜性，本委員會曾 10 次要求立法會主席批准延長細則性審議期限，均獲得立法會主席接納。

4. 為審議本法案，本委員會於 2015 年 11 月 4 日、24 日，12 月 17 日，2016 年 1 月 12 日、13 日，2 月 24 日、25 日，3 月 2 日、3 日、24 日，4 月 20 日，6 月 1 日、2 日、7 日、8 日、15 日、22 日、23 日、30 日，7 月 1 日、5 日、6 日、14 日、15 日、20 日、21 日、26 日，2017 年 5 月 16 日、17 日、22 日、23 日，6 月 1 日、7 日、15 日、21 日，7 月 11 日，8 月 2 日先後 37 次召開會議，其中，



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

政府官員列席了 24 次會議。曾先後列席過會議的政府官員有：行政法務司司長陳海帆、法律改革及國際法事務局局長朱琳琳、法務局局長劉德學、房屋局局長楊錦華（後改為山禮度）、法律改革及國際法事務局副局長曹錦俊、民政總署環境衛生及執照部部長馮惠星、房屋局樓宇管理廳廳長胡俊華、房屋局研究廳廳長任利凌、土地工務運輸局准照處處長區炳堅、民政總署行政執照處職務主管王凱紅、法務局法規草擬一處高級技術員戚雪平、法務局法規草擬一處法律專家 Filipe Pereira、法務局法規草擬二處法律專家 Rui Cascão 等。

委員會亦邀請地產管理商會的代表列席了上述 2016 年 1 月 12 日的會議。

此外，立法會顧問團亦與相關政府官員舉行了 25 次技術會議。

5. 透過上述會議，委員會成員與提案人對本法案逐條進行了研究，提出若干問題並加以討論，以求澄清模糊之處、準確釐定文本所應包含的立法意圖，並尋求採用更為適宜的立法技術。在此基礎上，政府提交了本法案的最後文本。

6. 2017 年 7 月 24 日，政府提交了本法案修訂文本，當中部份內容反映了本委員會的意見及立法會顧問團的法律技術分析。

7. 本意見書將視乎需要引述上述最後文本，或者引述最初文本。

8. 需要提及，政府在為本法案所作的立法準備過程中曾進行過公開諮詢，並將諮詢總結報告連同本法案一併送交到了立法會。

9. 經對本法案條文進行討論及對本法案所建議的立法取向和解決方案作出考慮後，委員會現根據《立法會議事規則》第一百一十七條之規定發表意見並製作意見書。為便於敘述及引述，以下列出本意見書的編列方式：



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

Handwritten notes and signatures in the top right corner, including a large 'Z' and several illegible signatures.

- I – 引介
- II – 概括性審議
- III – 細則性審議
- IV – 結論

I

引介

10. 提案人在理由陳述當中指出：“鑑於澳門的高密度居住環境，都市房地產一般以分層所有權的制度興建，該等樓宇的獨立單位分別用作居住及發展經濟、專業和文化事業。取得獨立單位的主體自其取得之日起就成為其單位的業權人及與其他獨立單位的取得人成為樓宇共同部分的共有人。有關樓宇共同部分的管理制度載於《民法典》第一千三百二十七條至第一千三百七十二條所規定的分層所有權制度之中。特區政府一直進行宣傳活動以提高分層建築物所有人對樓宇共同部分的管理意識，同時亦一直推出不同計劃以促進分層建築物所有人主動成立大廈的管理機關。然而，澳門持續的經濟發展，為樓宇共同部分的管理帶來了挑戰，尤其是俗稱‘一廈兩管’或‘一廈多管’的問題，因此，為配合社會及經濟發展，解決民生問題，特區政府有必要修訂及完善樓宇共同部分管理的法律制度，以配合澳門的現實狀況。”¹

II

概括性審議

本部分的審議標的包括一些基本性、整體性的技術問題以及法案所建議的創新規範，這些內容突顯出法案建議的規範所包涵的立法政策，亦是法案的基本結構性要素。

¹ 見附於法案的理由陳述：二、立法目的。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

A. 若干基本立法技術問題

11. 法典或單行法律

本法案所建議規範的事宜為“分層建築物共同部分的管理”，該事宜目前規定於經八月三日第 39/99/M 號法令核准的《民法典》第三卷（物權）第二編（所有權）第五章（分層所有權）第四節（分層建築物之管理），從第 1327 條至第 1372 條。

也即是說，本法案所建議的制度目前是屬於《民法典》的其中一個構成部分。

與此相對照，提案人在本法案最初文本中所建議採用的立法形式將會使得關於上述事宜的全部規範從《民法典》當中分離出去，重整合併後成為一個單行法律。

眾所周知，《民法典》作為澳門回歸過程中的法律本地化的重要成果之一，在本法案之前未曾有過修改，而本次的修改就將導致該法典的條文減少 44 個。

我們亦知道，“法典的產生是以法學上長久制定的系統計劃為前提，它在明確一般原則、主要的立法指導、結構和職能的主要聯繫、以及各種法律範疇和法律概念之間的準確關聯之同時，也方便了法的學術結構。”²

事實上，《民法典》的確是一個非常完整的結構，僅就第三卷第二編第五章而言，關於分層建築物管理的第四節在本章當中佔據重要地位，一旦將其抽離該章、抽離《民法典》，會在《民法典》中造成一個形式上的空缺，導致其體系的完整性受損。

² 馬沙度著，黃清薇、杜慧芳譯：《法律及正當論題導論》，澳門大學法學院及澳門基金會出版，1998 年，第 73 頁。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

Handwritten notes and signatures in the top right margin, including the letters 'F' and 'L' and several illegible signatures.

為此，委員會首先提出的問題是，即使先將法案所建議的實質內容放在一邊不去考慮，究竟是應該選擇修改《民法典》，還是應該選擇抽取其當中的相關部分另外形成一個單行法？要知道，盡力保護和維持法典的完整性是立法者其中一項重要使命，這是因為，法典不僅承載著立法者的心血，更是一定歷史階段法學理論發展的集大成者。為此，法典必須得到珍惜和足夠的尊重。在必要的情況下，可以對法典進行修改，但是，將大量規範抽離法典，造成法典縮水，如果沒有極為特別的理由，似乎很難令人信服。

提案人在附於法案的理由陳述中指出：“基於法案的各項建議，尤其是容許房屋局適度介入私人樓宇共同部分的管理事務，使有關的制度不可避免地會偏離私法自治的原則，因此，有需要考慮將規範於《民法典》內關於樓宇共同部分的管理法律制度抽離《民法典》。另一方面，由於樓宇共同部分的管理本來就比較複雜、繁瑣和具體，在實踐中經常發現新問題，所以需要有一個更為靈活的法律制度，適時作出調整，這也是法律法典化所不能回應的。因此，將樓宇共同部分的管理制度以單行法的形式作出規範將更符合現實的需要，且有利於該制度的更新。本法案源自《民法典》中有關分層建築物共同部分的管理制度，並在現行的制度上作出符合澳門特別行政區現實情況的修訂，尤其是有關決議機關（分層建築物的所有人大會）及執行機關（管理機關）的設立、分層建築物所有人的權利義務和分層建築物負擔的組成等方面的規定。而有關分層所有權的性質、範圍及設立方式，尤其分層所有權的設定憑證的制度及其更改規則維持載於《民法典》內。”³

按照提案人的解釋，《民法典》的性質為私法，與分層建築物管理相關的規範自然屬於私法性規範。但是，由於意欲在該等規範當中引入公權力的控制機制—房屋局的介入⁴，因而認為相關規範可能導致分層建築物管理規範在總體上

³ 見附於法案的理由陳述：三、本法案建議的主要內容，第7點。

⁴ 這種介入在法案最初文本中的以下若干條款的規定當中均有所體現：



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

不再是單純的私法規範，而是可能會演變成爲私法規範與公法規範混合並存的情況。如此一來，其與具有典型私法屬性的《民法典》之間就會出現互不相容的問題。而採用單行法的形式就可以使得相關規範獨立於《民法典》而存在，從而避免出現將公法規範納入私法體系的不協調的後果。

採用單行法律的另外一個考慮因素是，提案人認為，對本法案所建議的規範，在未來生效之後經過一段時間應予以檢討，不排除修改的可能，而採用單行法律可以更為便利於相關的操作。

第二十九條
召集

六、為選舉、替補或罷免管理機關成員而進行的會議的召集書，須附同由房屋局為此效力而發出的證明。

七、上款所指證明的申請，應至少指出分層建築物所有人大會的舉行日期及有關議程，且應在該會議舉行之日至少六十日及最多九十日前向房屋局提交。

八、發出第六款規定的證明後，直至所有人大會會議舉行後十五日為止，房屋局不會就同一所有人大會為同一目的而召集的另一會議發出新的證明。

第三十七條
出席名單、會議錄及決議的公開

五、涉及管理機關成員的選舉、替補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。

六、如分層建築物所有人大會會議在未預先取得第二十九條第六款規定的證明的情況下召集，則須駁回上款規定的寄存會議錄副本的申請。

七、接納第五款規定的寄存所有人大會會議錄副本的申請後，房屋局應管理機關的要求發出會議舉行的證明，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資料。

八、第五款及第七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四十七條第二款規定而指定一人或多人進行銀行戶口開立、繳付費用及其他特定行為的有關會議錄副本的寄存。

第三十八條
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：

（六）涉及管理機關成員的選舉、替補或罷免的分層建築物所有人大會決議，而該決議是在房屋局未發出證明，或沒有將已發出的證明與會議的召集書一併張貼的情況下舉行的會議中作出。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

對於上述前一個因素，委員會認為，考慮到法案所建議的房屋局介入的方式及介入程度，的確會導致行政當局以非私人的身份出現在程序當中⁵，因此可能會呈現出公法規範被納入私法領域⁶的情形，所以，對提案人關於公法與私法混同的憂慮表示理解。

至於上述後一個因素，委員會同意，法典相對於單行法律而言往往更加體系化，其所載規範也更為穩定和持久，也可以說，法律的安定性對於法典的要求更甚於對單行法律的要求。所以，當需要修改法律規範時，載於單行法律中的規範相對於載於法典中的規範而言處理難度會低一些。再結合本法案所涉及的分層建築物共同部分管理這一事宜的高度複雜性，很有可能會使得檢討和修改法律的週期縮短。如此一來，立法形式的選擇就需要考慮可預期的應對措施。

此外，雖然本法案所建議廢止和取代的《民法典》第三卷第二編第五章第四節的內容在該法典當中非常重要，但是，如果將該節的規範與本章其他節相比較，會發現本節的內容在整體上具有相對的獨立性：第一節至第三節重心在於權利的實體性定義，而第四節重心則移向具體行使權利的程序。換句話說，即使將本節抽出，也不會過分影響本章其他節的效力，反而便於在《民法典》之外，尋找到一條更為合適的程序性軌道。

從比較法的角度來看，除了以民法典統一規範的立法例（如葡國、德國、

⁵ 關於這一點，本意見書隨後將專門討論。

⁶ 在學理上，關於區分公法與私法的標準長久以來都存在爭議，但被認為最適當而廣為人們支持的標準是所謂的“主體論”，即以法律所規範的法律關係主體的身份為標準。據此標準，“私法調整個人之間、個人與國家或個人與其他公共實體之間的法律關係，但國家或公共實體是以私人身分參與，即脫去權威外衣而行事。國家或市政廳在購買汽車、為設立部門而租入房地產、向商人購買建築材料等等時，與進行購買行為和租賃行為的市民無異，國家或較小的公共實體均在平等基礎上與賣方或房產主建立法律關係，而非在履行職務。規定所規範的法律關係沒有這些特點，則表示該規定為公法規定。…因此，欲將規定視為公法規定，則須在法律關係中至少有一個主體具有權威，並以權威身份參與法律關係。”（CARLOS ALBERTO DA MOTA PINTO 著，林炳輝、劉因之、歐陽琦、馮瑞國譯：《民法總論》，法律翻譯辦公室及澳門大學法學院，1999年12月版，第9頁。）



意大利等) 之外, 在臨近的我國內地、香港特區和台灣地區均採用單行法律的方式規範分層建築物的管理事宜。

綜合考慮上述各種因素, 在維持法典一體化與選擇單行法律的利弊之間做出權衡之後, 委員會認為, 提案人的選擇具有合理性, 應該予以接受。

12. 關於綜合管理制度的規範方式

提案人在本法案最初文本中建議, 將綜合管理制度與簡單管理制度合併規範, 即在相當多的條文當中, 所採用的方式均為: 在同一條中先規範簡單管理制度下的事宜, 再規範綜合管理制度下的事宜⁷。

委員會認為, 與《民法典》所採用的先以一個分節專門規範簡單管理制度下的事宜⁸, 然後再以另外一個分節專門規範綜合管理制度下的事宜⁹, 並且採用適應化後的準用技術¹⁰這一方法相比較, 法案所建議採用的方法頗為繁複, 並可能因定義困難而導致行文模糊, 而《民法典》所用方法則簡明得多。因此, 建議提案人還是改用《民法典》所用的立法技術。

⁷ 例如:

第八條

分層建築物負擔的繳付

一、上條第二款(一)至(四)項規定的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或分層建築物子部分所有人大會通過的預算而確定。

二、上款所指的定期給付按月作出, 且應最遲在每月十日按單據向管理機關支付, 否則適用經作出必要配合的《民法典》第九百九十六條第一款、第二款及第五款的規定, 但所有人大會有相反決議除外。

三、在綜合管理制度下, 上款所指管理機關指:

(一) 分層建築物子部分的管理機關, 以便向其支付與該分層建築物子部分所有人大會通過的預算有關的給付;

(二) 分層建築物的管理機關, 或以聯合管理機關的方式運作時, 則是指獨立單位所屬的分層建築物子部分的管理機關, 以便向該管理機關支付由分層建築物所有人大會通過的預算所定的給付。

⁸ 《民法典》第三卷第二編第五章第四節第二分節(簡單管理制度)。

⁹ 《民法典》第三卷第二編第五章第四節第三分節(綜合管理制度)。

¹⁰ 《民法典》第1361條。



Handwritten notes and signatures in the top right corner, including the word "建議" (Suggestion) and a signature.

提案人最終接受了上述建議，在最後文本中作出了相應調整。

13. 對《民法典》第 1337 條的處理

提案人在法案最初文本第 73 條建議廢止《民法典》第 1327 條至第 1336 條及第 1338 條至第 1372 條的規定。

委員會留意到，擬廢止的現行規範當中排除了《民法典》第 1337 條，該條的規定為：

第一千三百三十七條 (建築物之損毀)

一、如樓宇完全損毀，或至少占分層建築物總值之四分之三之部分損毀，則分層建築物之任何所有人均有權按分層建築物之所有人大會所指定之方式，要求出售其在有關土地及物料上所擁有之權利。

二、如損毀之部分較小，則分層建築物之所有人大會，得透過擁有份額至少占分層建築物總值之三分之二之所有人通過而議決重建該建築物。

三、對不欲支付重建開支之分層建築物所有人，得要求其將權利轉讓予分層建築物之其他所有人，該轉讓係以其與受讓人所協議或透過司法程序而定出之價額為之。

四、轉讓人得選擇分層建築物之某一或某些所有人作為應移轉權利之對象。

五、然而，如屬結構獨立之樓宇損毀，則要求重建樓宇之權利由至少占有關樓宇價值三分之二之單位所有人擁有，但設定憑證另有規定或不作出重建將犧牲分層建築物之其餘所有人之應予重視之利益者除外。

換言之，在《民法典》關於分層建築物的管理部分，將繼續維持第 1337 條的效力。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

Handwritten notes and signatures in the top right corner, including a large 'Z' and several illegible signatures.

因此，對該節當中的其他條文會透過本法案重新處理，唯獨剩下第 1337 條維持原有位置和原有的內容不變。為什麼不考慮將其一併納入本法案當中？無論如何，從該條的規範內容來看，確實屬於分層建築物的管理事宜，即使對其不作任何實質修改，納入本法案當中似乎是一個更為合理的技術選擇。

對此，提案人的解釋是，上述第 1337 條涉及到樓宇重建問題，然而，放在更大的背景下說，在根本上涉及到本澳都市更新的政策問題。由於目前政府正在就有關問題進行研究，暫時尚未有確定的方案出臺，因而，不適宜對該條作出任何立法動作，哪怕是對其內容原封不動地移至本法案都可能被誤讀為釋放出一定的立法政策，為此，寧願選擇對該條暫且維持原狀，既不動位置、也不改內容。

委員會對提案人的上述用意表示理解，但同時亦指出，雖然該節當中第 1337 條前後的共計 44 個條文被廢止，在形式上也不意味著《民法典》第三卷第二編第五章第四節會被整體廢止，只要還有一條存在，該節的內容就應被視為仍然存在。只是在沒有新的規範取締該第 1337 條之前，在法律上將會同時存在兩個分層建築物管理制度：一個是《民法典》第三卷第二編第五章第四節規範的《分層建築物之管理》，當中只有獨一條，即第 1337 條；另一個是本法案所建議的《分層建築物共同部分的管理法律制度》。雖然這兩者因各自所載的規範內容相對獨立，不妨礙其目前仍可以並存，但是嚴格來說，這顯然不是一個理想的立法狀態。為此，委員會提醒政府，一旦就都市更新有了確定的政策方案，應及時廢止該第 1337 條，或者將相應的新規範納入到由本法案產生的法律當中。

14. 法案標題能否改為《分層樓宇管理法》？

本法案最初文本所建議的標題是《分層建築物共同部分的管理法律制度》，對該標題，委員會中有議員認為較為冗長，而且有太多法律專業術語的味道，提議予以簡化處理，改為《分層樓宇管理法》。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

就此，按照提案人的回應：一、“分層建築物”確實是一個法律專業術語，該術語在《民法典》中不只是出現在共同部分管理這一節，在《民法典》第三卷第二編第五章當中，整個一章都在“分層所有權”這一概念下使用“分層建築物”這一術語；二、從《民法典》第 1313 條關於一般原則的規範開始，就已經奠定了“分層建築物”這一術語的基本含義。“樓宇”一詞，按照第 1314 條第一款的規定，是屬於“分層建築物”的一個下位概念；三、分層樓宇的管理與分層建築物共同部分的管理兩者的範圍不同，前者範圍更大，後者範圍更小。因此，如果將法案標題改為《分層樓宇管理法》，可能會導致亦需要對上述的其他概念重新制訂，技術上會更為複雜，也很難清晰體現出立法的政策考慮。

委員會大多數議員對上述解釋表示接受。

此外，委員會亦注意到，相對於《民法典》第三卷第二編第五章第四節《分層建築物之管理》這一標題，本法案的標題當中特別突出了“共同部分”這一限定。事實上，《民法典》第 1327 條將分層建築物的管理定義為包括“一切旨在促進及規範對建築物共同部分之使用、收益、保存及改良之行為”，亦包括“其他按本章規定屬於分層建築物各機關職責範圍之行為”。本法案最初文本第 1 條第 2 款則維持了這一表述。也就是說，在實質範圍不變的前提下，本法案的標題卻與《民法典》不同。這一改變，正是提案人上述解釋的一個反映：對分層建築物的管理重點在於其共同部分，從另一方面來說，將獨立單位的管理排除在外。委員會認為，對管理範圍的進一步清晰化確有必要：獨立單位屬於其所有人的管理範圍，具有私人屬性；共同部分屬於全體分層建築物所有人的管理範圍，具有一定程度上的公共屬性。

但是，委員會也指出，在某些公共領域與私人領域交界的地方，尚須從分層建築物全體所有人的共同利益角度出發去決定管理行為的邊界，否則，過分強調“公”與“私”之間的界線，可能會帶來一些消極的效果。¹¹

¹¹ 就相關問題，本意見書將在隨後專門討論。



Handwritten signatures and initials in the top right corner.

B. 法案中建議的創新規範

15. 完善召集分層建築物所有人大會會議制度

15.1. 召集會議的方式

“法案建議，涉及分層建築物共同部分的管理工作維持由分層建築物所有人本身負責，並透過分層建築物所有人大會選出管理機關成員執行管理工作。因此，為促進所有人大會的舉行，本法案建議簡化召集手續，以張貼召集書的形式代替現行法律規定寄掛號信的形式進行召集（法案第 29 條第 1 款）。”¹²

法案最初文本第 29 條第 1 款至第 5 款的規範的內容與《民法典》第 1345 條相對應，均用以規定召集分層建築物所有人大會會議的方式。但將兩者相比較，有以下區別：一、《民法典》第 1345 條要求採用兩種方式將召集書送達至分層建築物所有人，一種是寄送掛號信，另一種是張貼召集書。法案最初文本第 29 條則建議放棄以掛號信寄送召集書的方式，改為以張貼召集書為主，輔以其他方式，比如向已提供電子郵件地址的分層建築物所有人以電郵方式發送召集書（提案人在法案最後文本第 24 條第 2 款中建議將最初文本關於以電郵方式寄送召集書的規定作進一步擴展，規定“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”）；二、張貼召集書的地點，在法案最初文本第 29 條中明確規定為“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”，相對於《民法典》第 1345 條第 4 款的規定行文而言，法案的行文更為清晰；三、張貼召集書的日數，《民法典》第 1345 條第 4 款規定為“於舉行大會前連續張貼八日”，

¹² 參見附於法案的理由陳述。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

而法案最初文本第 29 條第 1 款則規定，分層建築物所有人大會召集書應於舉行大會前連續張貼 20 日。

委員會認為，在向分層建築物所有人發出召集會議的通知這一事宜上，必須兼顧兩方面的利益：一方面是降低召集會議的困難程度，以具體的方法盡力促成會議的舉行，這樣做會更為有利於分層建築物的管理，從根本上說也會更好地維護全體分層建築物所有人的利益；另一方面是保護所有人的權利，特別是知情權及參與所有人大會會議的權利。要盡力避免為其中一種權利而損害另外一種權利，或者說要維持兩種權利之間的平衡關係。對於法案中建議取消以掛號信寄送召集書這一立法政策，委員會認為，參考周邊國家或地區的做法，《民法典》的這一要求的確為會議召集人帶來過重負擔，使得本來就不容易成功的會議召集變得更加困難，為此，委員會贊同取消以掛號信寄送召集書的規定。

委員會認為，按照法案所建議的方案，不會由於取消掛號信通知而損害或者妨礙分層建築物所有人的權利。相信絕大多數所有人一般均會通常居住於其位於某一分層建築物內的獨立單位，如果在該分層建築物召集所有人大會會議，採用張貼召集書的方式已經足以保證其獲知相關資訊，尤其是考慮到法案已經建議將連續張貼召集書的日數拉長到了會議召集前的 20 日，這意味著被張貼在法定地點的召集書必須被保留在原地公示 20 日之後才可以舉行所有人大會會議¹³。

而對於不是通常居住於擬召集所有人大會會議的分層建築物的所有人而言，其可以主動向管理機關以書面提供其相應的信箱或電郵地址或者其他聯繫方式，以便管理機關按照其提供的方式向其送交召集書。當然，採用法案所建議的任何一種送達方式，都需要有相應的證明，但與掛號信的方式相比較，寄件人只需要證明其已經按照收件人事先以書面提供的聯繫方式實際寄送出了召集書即完成其法定義務，即並不要求其證明收件人已實際收到召集書。這種方法既能照

¹³ 當然，是否能夠成功舉行會議並作出決議，還要視乎實際參加會議並作出表決的分層建築物所有人所持有的票數代表的份額能否達到最後文本第 29 條所規定的份額。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

顧到部分分層建築物所有人的特別需要，保留了以其他方式送達召集書的彈性，同時也能減低對會議召集人送達召集書的過度形式要求，從而使得召集會議變得相對更為便利。

15.2. 房屋局的介入（涉及管理機關成員的選舉、替補和罷免的所有人大會的規定）

15.2.1. 提案人在理由陳述中指出：“在樓宇管理中‘一廈兩管或一廈多管’的問題，一旦處理不當，引致大廈無水無電、無電梯等情況，就有可能演變成社會問題，因此，法案建議：

一、凡涉及管理機關成員的選舉、替補和罷免的會議須獲由房屋局發出的證明後，方可召集（法案第二十九條第六款）。發出證明後，直至所有人大會會議舉行後十五日為止，房屋局不會就同一所有人大會為同一目的而召集的另一會議發出新的證明。（法案第二十九條第八款）

二、分層建築物的所有人大會進行管理機關成員的選舉、替補或罷免事宜的會議錄應在會議舉行後十五日內存放於房屋局（法案第三十七條第五款）。經接納存放大會會議錄後，應管理機關的要求，房屋局發出會議舉行的證明文件，其至少載有管理機關的名稱及有關成員的身份資料（法案第三十七條第七款）。管理機關的成員透過該證明文件證明其行使職務及作出法律行為的正當性，尤其開立銀行帳戶。

三、未獲發出房屋局的證明或沒有將已發出的證明與會議的召集書一併張貼的情況下，在會議上所進行有關管理機關成員的選舉、替補和罷免的決議無效（法案第三十八條第一款（六）項）。¹⁴

¹⁴ 參見附於法案的理由陳述：一、本法案建議的主要內容。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

15.2.2. 在現行制度下，管理機關被作為分層建築物所有人大會的執行機關¹⁵。在本法案中，管理機關的這一角色定位得到延續¹⁶。然而，一個先決性問題是，在法律上，一座分層建築物是否可以同時擁有兩個或者兩個以上管理機關？如果回答是的話，就意味著法律承認“一廈兩管或一廈多管”。

在回答上述問題之前，必須先來看看管理機關為何而設。法案最後文本第43條第1款規定：“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，且當沒有銀行帳戶時，促使開立有關帳戶；
- （七）確保共同儲備基金的設立，尤其當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）確保車位標界的維持及車位有其本身識別；

¹⁵ 參見《民法典》第1329條第1款。

¹⁶ 參見最初文本第3條第1款及最後文本第3條第1款。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

(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) 就召開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。”

此外，法案最後文本第 44 條亦規定：

“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識別資料。”

還有最後文本第 45 條規定：



“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賦予管理機關特別權力除外。”

透過上述規範可知，管理機關的職能包括對內和對外兩個方面：對內負責分層建築物的各項法定管理事務；對外代表分層建築物所有人作出法定行為。就對內事務而言，“所有列出的職能都是針對大廈整體，這些職能不可被分割給若干人去負責，否則就會無情地破壞分層建築物管理的統一，而立法者認為這一點對於共同部分的良好管理不可或缺。”¹⁷

就對外事務而言，“在機關對外方面，分層建築物有統一的代表，這一點對於保障分層建築物在法律交易中的運行必不可少，尤其是在第三人的法律領域與分層建築物的法律領域相遇的時候，要保護第三人的利益，因而需要有唯一的責任人，這一點變得尤為緊要。”¹⁸從上述規範來看，在對外關係當中管理機關亦作為全體所有人的代表，負有維護所有人利益的義務。

因此，一棟分層建築物只能有一個單一的管理機關，法案最後文本第3條清晰顯示出了這一立場：

¹⁷ SANDRA PASSINHAS, *A Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal*, Almedina, 3.ª Reimpressão da 2.ª edição de Janeiro de 2002, p.287.

¹⁸ 上引 SANDRA PASSINHAS, p.287-289.



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

“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。”

一個管理機關可以有數名成員，但是不論其成員數量有多少，管理機關只能是一個單一的機關。

15.2.3. 為了保證一棟分層建築物只有一個管理機關，避免在實務當中出現同一棟大廈同時存有兩個以上管理機關，由此導致爭奪管理權的混亂情況，就必然要求有一定的控制方式。

提案人在法案最初文本當中所建議的是由房屋局作為控制機關，具體採用前期控制與後期控制相結合：在召集所有人大會會議之前，以及召集所有人大會會議之後兩個階段對選舉、替補和罷免管理機關成員的行為加以控制，以保證同時只能存有單一的管理機關：

一、前期介入：為選舉或罷免管理機關成員而進行的會議的召集書，須附同由房屋局發出的證明；發出證明後，直至所有人大會會議舉行後十五日為止，房屋局不會就同一所有人大會為同一目的而召集的另一會議發出新的證明。藉著前



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

期介入，將有效避免在短時間內再次召開涉及管理機關成員的選舉及罷免的會議。¹⁹

二、後期介入：涉及選舉或罷免管理機關成員的會議錄副本，應在會議舉行後十五日內寄存在房屋局；接納寄存會議錄副本的申請後，房屋局應管理機關的要求發出會議舉行的證明，當中至少載有管理機關的名稱及成員的身份資料。藉著後期介入，房屋局發出的這份證明可以證實管理機關成員履行其職責，特別是開立銀行帳戶及動用款項的合法性。²⁰

¹⁹ 法案最初文本：

第二十九條
召集

六、為選舉、替補或罷免管理機關成員而進行的會議的召集書，須附同由房屋局為此效力而發出的證明。

七、上款所指證明的申請，應至少指出分層建築物所有人大會的舉行日期及有關議程，且應在該會議舉行之日至少六十日及最多九十日前向房屋局提交。

八、發出第六款規定的證明後，直至所有人大會會議舉行後十五日為止，房屋局不會就同一所有人大會為同一目的而召集的另一會議發出新的證明。

第三十條
召集書應附同的文件

三、上條第六款規定的召集書，須連同房屋局發出的證明的副本一併張貼於上條第一款所指的地方。

²⁰ 法案最初文本：

第三十七條
出席名單、會議錄及決議的公開

五、涉及管理機關成員的選舉、替補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。

六、如分層建築物所有人大會會議在未預先取得第二十九條第六款規定的證明的情況下召集，則須駁回上款規定的寄存會議錄副本的申請。

七、接納第五款規定的寄存所有人大會會議錄副本的申請後，房屋局應管理機關的要求發出會議舉行的證明，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資料。

八、第五款及第七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四十七條第二款規定而指定一人或多人進行銀行戶口開立、繳付費用及其他特定行為的有關會議錄副本的寄存。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

然而，在細則性審議的過程中，提案人稱，“前期介入方面，無論在細則性討論法案、諮詢相關政府部門及團體意見的過程或在法律改革諮詢委員會會議中，均有意見質疑在此其前期的階段以由房屋局發出召集證明的方式介入的必要性及適當性。

考慮到現時出現一廈兩管或一廈多管的情況已越來越少，發出召集證明所耗費的時間及資源與其所發揮的作用（僅保障至舉行會議後十五日）之間的適當性，在修訂文本中，建議刪除涉及前期介入的內容……”。

因此，在最後文本當中，將最初文本第 29 條第 6、7、8 款，第 30 條第 3 款，第 37 條第 6 款，第 38 條第 1 款（6）項等關於房屋局前期控制的規範均建議刪除。而關於後期控制的最初文本第 37 條第 5、7、8 款的實質規定建議維持不變，只是在技術上改為專門以第 33 條單獨規範²¹。

第三十八條
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：、

（六）涉及管理機關成員的選舉、替補或罷免的分層建築物所有人大會決議，而該決議是在房屋局未發出證明，或沒有將已發出的證明與會議的召集書一併張貼的情況下舉行的會議中作出。

三、除第一款（六）項規定的情況外，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會議內的議決事項的情況下，因就涉及不屬議程範圍的事項進行議決而導致的非有效性，亦獲補正。

²¹ 參見最後文本：

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識別資料。

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



提案人認為，刪除前期介入並不代表少了機制避免出現一廈兩管的情況。

15.2.4. 關於房屋局是否應該介入分層建築物共同部分的管理事宜及其介入程度的問題，首先要解決的是公權力能否進入私法領域的問題。本意見書前文已經提及公法與私法混同的問題。我們知道，經典理論對於公法與私法之間的劃界格外重視，認為，“這一劃分具有重大的法—社會意義：將個人自治、自由（自決）的行為範圍與國家的行為範圍劃分開來…”²²。為此，私法學者對於公權力往往有著一種天然的抵觸傾向。就分層所有權而言，分層建築物共同部分的管理事宜無論如何在本質上屬於私法自治的範疇，因此，難免會有這樣的疑問：以公權力控制私權利，難道不會違反私法自治原則？難道不會讓政府進入其不應該進入的領域？

委員會認為，應該從以下幾個方面去看待這一問題：

第一、公權力被納入私法，並非始自本法案，現行《民法典》當中已經有關於公權力的介入規範。

分層建築物共同部分的管理規範目前被規定在《民法典》第三卷（物權）第二編（所有權）第五章（分層所有權）當中，該章內所載的規範顯然是屬於私法性規範。但是，並不能因此就得出結論說，公權力完全被排除在該章之外。相反，事實上，在本章當中，公權力目前就已經存在，而且其功能不容被忽視和輕視。

《民法典》第 1317 條第 1 款指明行政行為是據以設定分層所有權的其中一項重要憑據²³。該條第 2 款隨即給出定義：“透過行政行為設定分層所有權，係指將房地產制定用作興建獨立單位之情況，而建築圖則一經有權限實體核准後，其附同之獨立單位說明書即視為分層所有權之設定憑證。”

存。

²² HEIRICH EWALD HORSTER, *A Parte Geral do Código Civil Português*, Almedina, 1992, p.33.

²³ 其餘三項憑據是法律行為、取得時效及司法裁判，參見《民法典》第 1317 條第 1 款。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

Handwritten signatures and initials in the top right corner.

第 10/2013 號法律即《土地法》第 42 條第 1 款規定：“以租賃或轉租賃方式批給都市性土地或具有都市利益的土地所衍生的權利，包括有權按照有關設定憑證所定的用途和限制進行興建、改建工程或保存建築物；已興建或保存的建築物的所有權繼續屬承批人或轉承批人所有，直至批給因本法律或合同規定的任何原因而消滅為止。”

該條第 2 款規定：“如符合本法律對移轉批給或轉批給所衍生的狀況所定的條件，可移轉上款所指的建築物的所有權，尤其可按分層所有權制度移轉。”

在憲法性法律的意義上，澳門特別行政區境內的土地，除了“在澳門特別行政區成立前已依法確認的私有土地”²⁴之外，均為國有土地，由“澳門特別行政區政府負責管理、使用、開發、出租或批給個人、法人使用或開發，其收入全部歸澳門特別行政區政府支配”²⁵。

由此可見，從土地到分層建築物，除非是私有土地的情形，否則，由政府批租土地、由政府負責審查、核准建築圖則，這在事實上是設定分層所有權的最為常用和最為主要的途徑和程序。

因此，不能說是本法案才開啟了吸納公權力入私法的先例。

儘管需要承認，設定分層所有權是一回事，分層所有權如何行使是另一回事，但是，看看《民法典》第 1320 條²⁶的內容就可以知道，設定憑證當中並不

²⁴ 第 10/2013 號法律即《土地法》第 3 條第 1 款末句。

²⁵ 《基本法》第 7 條。

²⁶ 《民法典》：

第一千三百二十條
(憑證上之其他記載)

一、分層建築物之設定憑證內，除應包含上兩條所指之具體說明外，尚應載明每一單位及被賦予特別用途之每一共同部分之指定用途。

二、設定憑證亦可特別載明下列事項：



必然排除關於分層建築物管理的事項。這就意味著，以行政行為設定分層所有權時完全有機會涉及到分層建築物管理這一事項，從而在公權力與私權利之間建立某種聯繫。

除此之外當然還需要提及，根據《物業登記法典》第2條第1款c項之規定，設定分層所有權之行為及分層所有權之變更是屬於必須強制性登記的事實。登記自然亦同樣屬於公權力的職能之一。

第二，公權力為何要介入分層建築物的管理事宜？

提案人在作相關解釋時曾提及，分層建築物從本質上說雖然屬於私人領域，但已經具有某種程度上的公共屬性。委員會認同這一觀點。

近些年來，本澳分層建築物的興建規模逐漸趨向大型化，一棟樓宇當中的常住人口往往就可以集成一個大型社區。個別建築物中的管理事宜處理不當，反映在制度上就可能不僅僅會損害到俗稱的某一特定樓宇的小業主（即獨立單位所有人）的利益，也可能危害到鄰里關係、社群關係、進而甚至是社會關係。一般來說，公權力不是絕對不可以介入私人活動空間，但要有充足的正當理由。“在一個複雜的社會中，有許多相互衝突的利益需要調整，公共福利也必須加以保護以使其免受反社會的破壞性行為的侵損，因此，由政府直接採取行動進行管理也就成了勢在必行之事了”²⁷。在分層建築物共同部分的管理事宜上，不同利益之

a) 使一樓宇群組成之分層建築物能在無須符合第一千三百二十八條第二款b項之規定下受綜合管理制度約束之條款，而在該條款中並為此目的劃分有關分層建築物之各子部分；

b) 使單一樓宇組成之分層建築物能在符合第一千三百二十八條第三款之規定下受綜合管理制度約束之條款，而在該條款中並為此目的劃分有關分層建築物之各子部分；

c) 分層建築物之管理規章，其對各共同部分及獨立單位之使用、收益、安全及保存定出規範；

d) 有關必須訂立仲裁協議之規定，以便透過該協議解決在分層建築物所涉及之關係中產生之糾紛。

三、在上款a項所指之條款中定出之分層建築物之各子部分必須與組成分層建築物之各幢樓宇相對應，而其他劃分子部分之辦法只有在符合應受法律保護之利益之前提下，且以合理標準為基礎時，方得為之。

²⁷ [美]E.博登海默著，鄧正來譯：《法理學：法律哲學與法律方法》，中國政法大學出版社，2004



間的糾纏、衝突甚至對抗必定是可以預期之事。我們當然亦可以寄希望於司法，但司法機關介入之時矛盾已然生成，爲了化解矛盾還要準備無法預計的付出，更爲無法預計的恐怕是社群關係、社會關係被破壞的後果。而相關後果的預防單靠當事人自治恐怕力所未及。面臨這樣一種情形，爲了營造一個合理、和諧的大廈管理環境，公權力的介入勢在必行。

所謂民生無小事，委員會認為，在分層建築物共同部分管理事宜上，在承認和尊重當事人私法自治原則的前提下，需要以良好的制度安排好當事人之間進行平等協商的具體方案²⁸。爲此，立法者有義務提供相應的公共服務產品，這當中不僅包括適當的立法行爲，“還必需注意的是，有完善行政法體系的現代化政府已經逐步擺脫其官僚作風，邁向服務型政府的目標”²⁹，因此，由政府提供的適度的服務性管理也是這一公共服務產品當中的重要一項。

第三，公權力介入分層建築物的管理事宜要適度。

以上已經指出，提案人有意將最初文本所建議的前期控制加後期控制的方式改變爲只是採用後期控制的方式，並陳述了其相應的理由。委員會對此表示理解，贊同評估成本與效益比，認為只要能夠達到立法目標即可，要避免行政當局的過度涉入，否則，一方面會耗費不必要的資源，另一方面也會加重公權力的介入程度。雖然承認公權力介入的必要性，但能夠以低程度介入達成目標時就不應採用更高程度的介入。此即所謂的適度介入。

要注意的是，至少是在民法領域里，原則上，政府更多地只應扮演一個客觀

年1月修訂版，第385頁。

²⁸ 唐曉晴教授指出：“雖然現代分層所有權制度偏離了古典所有權的軌跡，但是作爲其建制模仿對象的共有及法人制度均爲私法上的制度，因此在分層所有權領域貫徹私法自治原則還是一般被認可的。但是根據私法自治的理論，當個人處理自己的事務時涉及其他人，則必須考慮其他人的利益範圍。分層建築物的結構導致各所有權人被強制性的置身於共有狀態，因而其私法自治也必然須要經過協商才得以實現。”（唐曉晴：分層建築物管理的私法自治與公權介入，載於澳門大學法律學院學報，第二十九期特別刊）。

²⁹ 上引唐曉晴。



的中立者的角色，不應過分涉入更不應過度干預私人活動的內容。因此，即便是在上述定義下的公權力介入，其用意亦不是要干預或妨礙當事人的自治權，不會創建、改變或廢止當事人的自主決定，即不會觸動私法自治行為的實質內容。而是在當事人意思之外，為其行使自治權提供一種秩序或者程序。換言之，作出某一具體決定者只能是當事人自己，相應的結果也要由當事人自己去承受。政府不是具體行為內容的決定者，而只是相關行為方式的監察者。

就本法案而言，這一監察方式體現為法案最後文本第 33 條所建議的將為選舉或罷免管理機關成員所作決議的會議錄副本寄存於房屋局，房屋局經適當審查接受寄存後會依管理機關的要求發出一份證明書。房屋局對寄存申請的審查只限於兩個方面：一方面，是否屬於在罷免在任管理機關成員前選出新管理機關；另一方面，是否選舉或罷免管理機關成員的決議未經所需的票數通過。前者用以保證管理機關的唯一性，即避免同時出現超過一個管理機關的情況；後者用以保證相關投票行為的合法性。對於存在這兩方面中任何一種情況的會議錄副本，房屋局有權拒絕接受寄存申請，否則就會接受寄存申請。

15.3. 所有人大會會議程序

提案人在理由陳述中指出：“在現行制度下，由於《民法典》沒有就大會會議的程序進行規範，因此，經常出現不規則的事情，使大會決議的有效性受到爭議。為解決這問題，本法案建議詳細規範會議的預備及進程序，以協助分層建築物所有人舉行會議。本法案就涉及分層建築物所有人議決權限的事項（法案第二十七條、第五十六條及第五十七條）、召集書應附同的文件（法案第三十條）、意定代理文書的準備及核實（法案第三十一條）、出席登記（法案第三十二條）、會議主席的選舉（法案第三十六條）、賦予票數的標準（法案第三十三條）及會議錄的內容（法案第三十七條第二款）作出了詳細的規定。透過上述規定，可以促進業主積極參與分層建築物的管理及提升分層建築物所有人大會的運作成



效。”³⁰

15.3.1. 分層建築物所有人大會的權限

委員會留意到，與《民法典》相比較，本法案最初文本第 27 條³¹關於分層建築物所有人大會的權限的規範屬於創新規範，即在《民法典》當中並無內容對應的條款。當然，即使不作此專門規定，也可以從其他規範當中看到所有人大會的某些權限，比如由第 1347 條第 4 款可知，所有人大會有權限通過分層建築物規章、通過年度帳目及預算案；從第 1341 條第 2 款可知，所有人大會有權限科處具體處罰；從第 1338 條第 2 款可知，所有人大會有權限定出保險金額等等。

³⁰ 參見附於法案的理由陳述。

³¹ 法案最初文本：

第二十七條

分層建築物所有人大會的權限

分層建築物所有人大會尤其就以下事宜作出決議：

- (一) 管理機關的組成及有關成員的報酬；
- (二) 管理機關成員的選舉及罷免；
- (三) 通過上年度的帳目；
- (四) 通過本年度作出的開支預算，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；
- (五) 將年度帳目結餘撥入共同儲備基金，又或將該結餘的全部或部分設立特別基金；
- (六) 共同儲備基金的管理規則；
- (七) 通過以共同儲備基金支付的開支；
- (八) 管理機關管理及動用特別基金的規則；
- (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) 招牌、廣告或其支撐物及組件，以及改善的拆除或更換，尤其在第十三條第四款及第十四條第三款規定的情況；
- (十五) 裝設招牌或廣告的許可；
- (十六) 按第二十條的規定進行火險及其他保險的投保；
- (十七) 分層建築物共同部分的更新工程的許可；
- (十八) 通過及更改分層建築物的規章，但不影響第二十二條第四款的適用；
- (十九) 訂立、不續期、單方終止及解除為樓宇提供管理服務的合同；
- (二十) 分層所有權的設定憑證的更改。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

從法案來看也是類似，可以從其他規範當中找出所有人大會的權限。

因此，該第 27 條的規定更大的意義不在於其實質內容方面，其創新性更多體現在形式上的創新而非實質內容上的創新。其形式上的意義在於：使得瞭解與所有人大會權限相關的規範內容更為便利，從而在一定程度上可以降低對法律規範的理解難度。所以，這是一個具有積極意義的立法技術方案。

至於最初文本第 56 條³²及第 57 條³³，其主要目的在於將綜合管理制度下的分層建築物子部分與整體部分兩者各自的所有人大會的權限作出分界，而該等規

³² 法案最初文本：

第五十六條

分層建築物子部分所有人大會的權限

一、規範分層建築物子部分的共同部分或僅供該子部分使用的共同部分的使用、收益、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所有人作出。

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

- (一) 第二十七條(一)至(十六)項規定的事宜；
- (二) 按第二十三條第二款及第三款的規定，通過及更改該分層建築物子部分的規章；
- (三) 通過不影響其餘子部分所有人的重要利益的更新工程；
- (四) 通過更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所有人的正當利益的內容；

(五) 根據第五十二條的規定及目的，就分層建築物子部分的範圍，訂立、不續期、單方終止及解除提供樓宇管理服務的合同；

(六) 如不作出保存行為會影響分層建築物整體的重要利益，則須對分層建築物整體的共同部分作出保存行為；

(七) 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。

³³ 法案最初文本：

第五十七條

分層建築物所有人大會的權限

一、分層建築物所有人大會尤其就以下事宜作出決議：

(一) 第二十七條規定的涉及分層建築物整體的共同部分的事宜，但不影響第六十二條第二款有關聯合管理機關的組成的規定；

(二) 第二十七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；

(三) 子部分的機關無作出或該等機關拒絕作出行為，而不作出保存行為又將影響分層建築物整體的重要利益時，在分層建築物的該子部分的共同部分作出保存行為。

二、在不影響本節規定下，適用於簡單管理制度下的分層建築物所有人大會的規定，經必要配合後，亦適用於綜合管理制度下的分層建築物所有人大會。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

定在內容上與《民法典》第 1367 條及第 1368 條相對應，但法案的規定與《民法典》的規定相比較，立法技術更為完善。

15.3.2. 召集書應附同的文件

最初文本第 30 條第 1、2 款³⁴建議規定：

“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) 於本年度執行的開支預算的草案；
- (三) 規章的草案或更改規章的草案；
- (四) 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，則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，且該等地點應儘可能位於樓宇或每幢樓宇入口的大堂。”

上述規範與《民法典》第 1345 條第 5 款的內容相對應，內容並無實質性變化，其區別只是立法技術的現代化。

15.3.3. 代理

最初文本第 31 條的規定為：

“第三十一條

代理

³⁴ 關於該條第 3 款所涉及到的房屋局發出的證明，以上已經做過討論，故此處不再提及該款。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

Handwritten signatures and initials in the top right corner of the page.

一、分層建築物所有人可由其配偶、直系血親尊親屬或直系血親卑親屬或另一分層建築物所有人代表出席大會會議，為此，只需以載有以下資料的書面聲明作為意定代理的文書：

- (一) 被代理人的姓名及其身份證明文件的資料；
- (二) 涉及被代理人權利的獨立單位的識別資料；
- (三) 代理人的姓名及其身份證明文件的資料；
- (四) 被代理人的簽名，且須與（一）項所指的身份證明文件的簽名相符。

二、上款規定的聲明須附同被代理人的身分證明文件的副本及以下任一資料：

(一) 如被代理人為法人，須附同商業登記證明的副本及以法人代理人身份簽署者的身份證明文件的副本；

(二) 如代理人是上款所指的親屬但不是分層建築物所有人，須附同證明代理人與被代理人的親屬關係的公文書的副本。

三、如聲明未載有全部資料或缺附件，又或至會議舉行日前三日為止召集人沒有收到有關的資料，則不接納第一款規定的代理。

四、分層建築物所有人亦可由非分層建築物所有人的其他人代表其出席大會會議；為此，分層建築物所有人須按公證法律的規定，透過經認證的文書將代理權授予代理人，且須在至會議舉行日前三日為止將該授權書送交至召集人。

五、所有人大會會議的召集人應在舉行會議兩日前，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，張貼載有所有以授權方式出席會議人士所屬獨立單位的名單，直至該大會會議錄張貼的最後一日為止。”

該條的規範內容與《民法典》第 1346 條相對應，意圖解決分層建築物所有人不親身出席所有人大會會議情況的代理人問題。在一般性層面，委員會對於需要解決上述問題並無異議，但認為法案最初文本所建議的方案顯得過分複雜，並提出一些疑問要求提案人澄清，其討論過程詳見細則性審議部分。



[Handwritten signatures and initials in the top right corner]

15.3.4. 出席登記與票數的賦予

與《民法典》第 1349 條第 1、2 款的規定相比較，法案最初文本第 32 條（出席登記）³⁵第 1 款並無實質性改變，但第 2、3、4、5 款均為創新性規範，顯然比《民法典》的規定更為細緻。第 33 條（票數的賦予）的內容與《民法典》第 1347 條第 2 款相比並無實質性變動。

就第 32 條第 2 款第 3 項的規定，有委員會成員提問是否為一單位一票，並指出，某些獨立單位在分層建築物當中所占百分比可能很低，擔心會有不足一票的情況出現。提案人回應稱，每個獨立單位不論其面積有多小，占樓宇總值的比例再少，都會有一張選票，只是其所持有的票的比重會有不同。同時，提案人也解釋稱不是以獨立單位的業主數量派發選票，而是一戶一票。

就選票規範的實際操作，應委員會要求，提案人亦作出如下解釋：“首先需要有召集書，於業主名冊上簽到(用以核實業主身份)，再派選票，選票上會列明議程，並載有贊成、反對及棄權的選項，以及單位占樓宇總值的百分比，業主決定後將選票投入投票箱，最後點票時就逐票逐票計算，先計有多少票贊成、反對

³⁵ 法案最初文本：

第三十二條

出席登記

一、須在出席名單上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、作出出席登記時應：

（一）透過出示身份證明文件，確認分層建築物所有人或其代理人的身份；

（二）於出席名單內收集分層建築物所有人或其代理人的簽名；

（三）就每一項決議，按下條規定向分層建築物的每一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有下列資料：

（一）涉及一個或多個獨立單位的資料；

（二）一個或多個獨立單位所占分層建築物總值的百分比或千分比。

四、第二款規定的程序應在召集書所指定會議的開始時間前完成，且僅可將時間延長至完成仍在輪候的分層建築物所有人或其代理人的登記為止。

五、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屬管理機關的權限，或當會議非由管理機關召集時，屬召集人的權限。

六、如部分分層建築物所有人僅僅其中一種正式語文，而另一部分所有人只懂另一種正式語文，則管理機關應儘可能安排一名翻譯在作出出席登記時及在整個會議期間到場。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

及棄權，隨後再計算其相應的份額是否達到通過議程所須之法定票數。房屋局會在大廈成立業主會時派員到場指導，但不會列席其後的會議。”

有委員會成員提出，雖然民法典一直有相關的規定，但過往小業主一般會以一戶一票的方式運作，而按總值比例計算的方式確實相對複雜，尤其是對於無管理公司的樓宇，小業主未必懂得制作選票，有何方法確保小業主即使無房屋局專門的協助下亦能夠制作選票？提醒政府在法律推廣上需加強相關指引。

15.3.5. 會議主席的選舉

《民法典》第 1349 條第 3 款雖然有提及“會議中擔任主席之人”，第 4 款有提及“會議主席”一詞，但並無關於會議主席如何產生的規範，因此，法案最初文本第 36 條³⁶關於會議主席的選舉的規定是一個創新規範。

關於該條第 1 款，有委員會成員提出疑問：經選舉產生的會議主席是否僅主持該次會議？另外管理機關主席可否當選所有人大會主席？

提案人回應稱，按本條選出的會議主席是一次性的，每次開會需要重新選舉。

關於第二款，有成員認為大會主席只是虛銜，並非受薪，而且不是每幢大廈都有秘書和員工，擔心主席的責任過重會導致無人願意做。希望提案人澄清若然針對主席核實份額的行為有異議會如何處理？政府能否提供一些標準的流程格

³⁶ 最初文本：

第三十六條 會議主席的選舉

一、在完成第三十二條第二款所指的程序後，應在出席的分層建築物所有人當中，以出席者所占票數的多數決議選出會議主席。

二、完成上款規定的選舉後，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所有人占分層建築物總值的份額，以通過議程中的每項決議。



Handwritten notes and signatures in the top right corner, including the number '3' and several illegible signatures.

式方便市民？

提案人回應稱：“主席責任重大，包括繕立會議錄和證明決議為獲足夠份額通過。如有爭議還可能要上法庭。如果有此擔心，可能要聘請律師甚至公證員協助開會。過去在審批資助時亦發現部分個案確曾涉及這筆費用。”

就提案人的上述回應，有委員會成員建議，主席的職務可設任期，給予時間熟悉大廈管理的相關法律規定。否則按照法案每次重選主席的做法，難以避免須聘請律師，而且每次會議都要聘請。

對此提議，提案人表示會予以考慮，但強調亦要兼顧現時的實務操作和尊重大會的意願，不排除大會通過決議訂定一個任期。另外亦會評估召集會議者和主持會議者之間如何銜接，因為召集者對會議議程和會議的各方面都應該會有一個比較好的配合，與主持會議銜接起來可能會比較理想。

提案人又補充說明，現時經屋的實務運作中也是每次會議上選舉和解散主席團，並無沒有一個常設的大會主席，因為其職務只是主持該會議和繕立會議錄，沒有其他。但也會考慮每次重選的做法在程序上是否過於繁複的問題。

在最後文本第 31 條中，提案人建議在上述最初文本第 36 條所建議的規範當中增設會議主席委任秘書以協助其執行職務的規定，作為對委員會上述疑問的正式回應。而本條的其他內容則維持了最初文本的規定。

15.3.6. 大會會議錄

《民法典》第 1349 條第 3、4、5、6 款雖然有關於大會會議錄的一些規定，但關於會議錄中應該記載哪些內容並無相應規定，因此，法案最初文本第 37 條第 2 款事實上填補了這一漏洞，明確規定：“會議錄應至少載有下列資料：



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

- (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占分層建築物總值的百分比；
- (四) 所建議決議的實質內容及有關表決的結果，並列明贊同票、反對票及棄權票的百分比；
- (五) 分層建築物所有人投票意向的明確說明，如其有此請求；
- (六) 繕立會議錄者的簽名。”

委員會對該條款的内容並無異議。

16. 完善所有人大會的運作規則

16.1. 所有人大會第一次會議的必要議程

提案人在理由陳述中指出：“《民法典》第一千三百四十四條規定，當樓宇之半數單位已被轉讓、或百分之三十之單位已被占用時，便應召開第一次所有人大會會議，以討論管理樓宇的事務，例如選出管理機關成員及通過年度預算案等。鑒於現行法律對有關第一次所有人大會必須討論的議程沒有清晰的規定，致使部分樓宇雖然召開了第一次所有人大會，但由於沒有將某些對管理樓宇至關重要的事項列於議程內（例如：無將選出管理機關成員列入議程），導致管理工作不能順利展開。

為使自分層建築物所有人大會舉行第一次會議後，便能順利展開管理工作，法案建議該會議必須包括以下議程：(1) 選舉管理機關成員；(2) 通過在本年度執行的開支預算，包括通過以定期方式支付分層建築物負擔的數額；(3) 通過識別分層建築物管理機關的名稱；(4) 倘未有規章，須通過分層建築物的首個規章，或通過有關制定及通過規章的步驟；(5) 通過為共同部分訂立火災保險合同的金



額。(法案第二十八條第二款)”³⁷

關於所有人大會首次會議，提案人所引述的《民法典》第 1344 條第 1 款確實已有一些基本規範，從其內容看，該次會議的議程一般應該包括四項內容：一、選出管理機關；二、通過本年度之預算；三、在必要時制定有關規章；四、定出火險之保險金額。

按照提案人的理解，上述規定尚不能算清晰，因而建議了最初文本第 28 條第 2 款的行文。從該行文內容來看，首先是以比《民法典》更為肯定的技術方式將首次會議的議程事項逐一列舉出來，其次是與《民法典》相比較，法案新增加了兩項議程：一是除了維持通過本年度作出的開支預算之外，還強調其中要包括第七條第二款（一）至（四）項規定以定期方式支付的分層建築物負擔的數額；二是通過第三條第三款規定的作為識別分層建築物管理機關的名稱。

委員會認為，法案採用改善了的立法技術有助於使得首次會議的議程事項更為明確。新增的兩項內容對於分層建築物的管理而言也是最為基本的要素。因此，委員會對於該條款的建議表示贊同。

16.2. 調整通過決議所需的份額

提案人在理由陳述中指出：“現行制度規定在第一次會議，以占分層建築物總值百分之五十的票數通過決議，而在第二次會議則最少要有占分層建築物總值百分之二十五的所有人出席會議，且有關的決議最少要半數以上的出席者通過才有效。然而，在現實操作中，由於分層建築物所有人的數目甚大，在很多情況都很難有足夠的法定份額百分比通過決議。

³⁷ 參見附於法案的理由陳述：一、本法案建議的主要內容。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

Handwritten notes and signatures in the top right corner, including a large '8' and several illegible signatures.

在諮詢期間，普遍認同降低通過決議所需的份額百分比，但希望因應樓宇獨立單位的多少而訂定通過決議的比例，以及就部分較為重要的事宜訂定較高的比例。因此，法案建議涉及一般事宜時，決議須經由出席會議的分層建築物所有人的絕對多數通過，其份額至少占：如分層建築物的單位數目相當於或多於五十個，分層建築物總值的百分之十；如分層建築物的單位數目少於五十個，分層建築物總值的百分之二十（法案第三十四條第一款）。如涉及以下事項，不論分層建築物的單位數目，由出席會議的所有人的絕對多數票且份額至少占分層建築物總值的百分之二十五通過決議：（1）管理機關成員的罷免；（2）通過由共同儲備基金承擔的開支；（3）於合同期限或續期期限前單方終止提供樓宇管理服務的勞務合同。（法案第三十四條第二款）

此外，如分層建築物所有人大會的決議涉及（1）給予及廢止裝設招牌、廣告或其支撐物及組件的許可；（2）要求拆除或更換按本法律規定安裝的招牌、廣告或其支撐物及組件，則不論分層建築物獨立單位數目多少，取決於占份額超過分層建築物總值一半的所有人通過的分層建築物所有人大會的決議。（法案第三十四條第三款）

如召集大會會議是為通過分層建築物的首份規章，或為通過上一年度帳目及本年度的預算開支，均以出席的分層建築物所有人的絕對多數票作出決議，但須在召集書中明確指出。（法案第三十四條第四款）”³⁸

就法案最初文本第 34 條，委員會理解提案人的用意是降低會議的門檻，使所有人大會會議的召集和作出決議變得更為便利，以便更好地作出管理行為，但是委員會注意到，依據《民法典》第 1347 條第 3 款，已有一個門檻相對較低且具操作性的表決機制，那麼為何還要推行法案第 34 條的新機制？本條第 1、2 款所調整的百分比要求又有何依據？

³⁸ 參見附於法案的理由陳述：一、本法案建議的主要內容。



提案人在回應時承認，在實務上，按第 1347 條第 3 款規定的百分比，很多時候已經可以成功開會。法案的新方案更多地是針對上述第 1347 條第 1 款規定的要有佔有份額超過分層建築物總值一半的所有人才能開會作出決議的要求。基於現時操作中實在難以達到該款關於通過決議的法定人數要求，有很多個案是開不成第一次會議，需待翌日再開第二次會議，這樣才能順利開會。既然在絕大多數的情況下第一次會議均開不成，法案就直接將第一次會議的百分比降低。這回應了公開諮詢當中要求下調百分比的意見，同時亦回應了要求因應單位數目而設不同法定人數比例的意見。

委員再次強調，調低所有人大會會議通過決議所需的百分比份額這一政策並非不可接受，但是，僅以第 34 條第 1 款（1）項而論，由《民法典》要求的百分之五十直接降低至百分之十，這一新的百分比要求會否過低？在某些情況下，如共同儲備基金的供款額可以由所有人大會另行訂定³⁹，若僅百分之十的持份人就能夠作出有關決定，可能會存在風險。

最終，提案人在徵詢公眾意見之後在最後文本中建議取消最初文本第 34 條第 1 款按照分層建築物的獨立單位的數量是多於還是少於 50 個而劃分不同的百分比要求的規定，統一規定為“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”。⁴⁰這一規定的百分比份額與《民法典》第 1347 條第 3 款所指的第二次會議所需份額大致相若。

17. 明確規定管理機關的組成及該機關作出法律行為的範圍

法案最初文本將“管理機關”規範於第四章（簡單管理制度）的第二節，後來因應法案整體架構的重新編列⁴¹，改由第二章（簡單管理制度）第二節（分層建

³⁹ 參見最初文本第 10 條第 4 款末段。

⁴⁰ 參見最後文本第 29 條第 1 款。

⁴¹ 參見本意見書的第 12 點。



築物的管理)的第二分節予以規範。

正如法案最後文本第3條第1款規定，“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”。

“管理機關”，俗稱“管理委員會”^{42/43}，一般來說是代表分層所有人行使管理職能，負責分層建築物共同部分之日常管理工作，主要執行所有人大會作出之決議、召開所有人大會會議等。

在開始闡述本部分有關管理機關的組成及運作之前，有必要明確一點：“管理機關並不同管理實體，管理機關是由分層所有人大會所選出，在公共部分的管理事宜上，其具有自身的權限及職務；管理實體並非分層建築物的機關，而是向分層建築物提供管理服務者。

關於本章節分析的事宜，尚有一點值得注意：在2014年有關修訂《分層樓宇共同部分管理法律制度》的諮詢總結報告指出，該次諮詢收到不少管理機關組成、運作規則以及其職責範圍的意見和建議。總體來看，大家對加強管理機關的規範、明晰其成員的權責的修訂方向較為認同，當中包括明確管理機關成員的資格（例如設定擔任有關職務的積極及消極條件）以及明確規定管理機關的具體職能和責任，並適當加長其任期⁴⁴。

17.1. 管理機關的成員資格

⁴² 第41/95/M號法令（有關規範以房屋發展合同制度所建樓宇之管理）第5條第3款採用了“管理委員會”的表述。

⁴³ 對於執行機關的稱謂，我國內地稱為「業主委員會」，參見中國國務院令第504號《物業管理條例》第10條以及中國內地住房和城鄉建設部頒布的《業主大會和業主委員會指導規則》第31條；香港稱為「管理委員會」，參見香港第344章《建築物管理條例》第3條至第6條；台灣稱為「管理委員會」，參見台灣《公寓大廈管理條例》第3條第9項。

⁴⁴ 參見2014年6月有關修訂《分層樓宇共同部分管理法律制度》的諮詢總結報告，第26及27頁。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

Handwritten signatures and initials in the top right corner.

有關管理機關的組成，在現行制度下，無論是《民法典》還是第 41/95/M 號法令⁴⁵都有規定管理機關須透過分層所有人第一次大會選出，但“法例並沒有對管理機關成員的資格作任何具體的限制，原則上只要是具有小業主的身份，理所當然地可以出席小業主大會及擁有選舉及被選舉權，然而對於沒有履行應遵義務的小業主，是否能有資格和說服力去代表全體小業主行使權利和承擔相關義務”⁴⁶。

另外，在實際上亦引申出其他問題，如“非分層所有人可否成為管理機關成員”以及“法人可否成為管理機關成員”等。

鑑於以上種種疑問，有需要對參選管理機關成員的候選資格作出適當的規範。

從維護小業主的利益角度出發，也是較適宜對管理機關的成員資格加以審核，在法例上作出規範；當然規範的標準必須合理，應“在資格限制及避免阻礙小業主參選意欲間取得平衡”⁴⁷。

就現行規定⁴⁸，有學者認為，“任何人均有資格參選分層建築物的管理機關，完全沒有任何限制，由於現時管理上之利益，前期管理公司可能安排與分層建築物無任何利益的人出任管理機關，而這些管理機關成員可能不是真正為良好管理公共部分履行職務，而是為某些人(如物業公司)的利益而作出，這樣對公共部分之管理存有不良之影響”⁴⁹。

⁴⁵ 規範以房屋發展合同制度所建樓宇之管理。

⁴⁶ 參見鄭國明，《分層建築物管理法》，載於劉高龍、趙國強主編的《澳門法律新論》（中冊），第 274 頁。

⁴⁷ 參見鄭國明，《分層建築物管理法》，載於劉高龍、趙國強主編的《澳門法律新論》（中冊），第 275 頁。

⁴⁸ 在現行制度下，管理機關的組成、報酬及任期規範於《民法典》第 1354 條，惟當中未有對管理機關成員的資格作出規範。

⁴⁹ 參見陳華強：《澳門分層建築物法律制度研究》，第 45 及 46 頁。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

為清晰管理機關的成員資格，“法案建議僅分層建築物所有人、單位的用益權人及預約取得人方可成為管理機關成員，並容許分層建築物的所有人透過管理規章訂定涉及分層建築物所有人獲得被選資格的其他要件，例如，沒有拖欠管理費。”⁵⁰（法案最初文本第42條⁵¹第3款）

另外，同條第4款規定，“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，但不影響上款規定的適用。”第5款亦明確規定“管理機關成員不可委託他人代理執行其職務。”

比對現行《民法典》第1354條⁵²，法案明顯填補了現時管理機關成員資格的空白，明確回應了“非分層所有人可否成為管理機關成員”以及“法人可否成為管理機關成員”的問題。

“現時所有國家及地區都在強調「業主自治」，這是明顯地要將分層所有人作為管理機關的重要組成部分，分層所有人並不限於在分層所有人大會上行使意思決策，更應在執行機關上行使執行權限，從而真正的落實「業主自治」”⁵³。

這種“業主自治”的理念在某程度上亦反映於上述法案最初文本第42條第3款的規定當中，強調分層所有人本身應積極參與分層建築物的管理工作。

⁵⁰ 參見法案理由陳述。

⁵¹ 法案最後文本第38條。

⁵² 《民法典》第1354條（組成、報酬及任期）規定：

- 一、管理機關係由一名或多名管理人組成。
- 二、除所有人大會有相反決議外，管理人超過一名時，須遵守以下規則：
 - a) 其中一名管理人為主席；
 - b) 主席之投票具有決定性；
 - c) 由主席負責召集管理機關之會議；
 - d) 管理機關之決定須經各出席管理人之多數通過。
- 三、管理人之報酬係按所有人大會決議之規定及條件支付，或在無此決議時，按委任合同之法律制度支付之。
- 四、管理機關成員之任期不得超過兩年，且僅得透過所有人大會之另一決議方可續任，而在管理機關成員之任命行為中指出之任何超過兩年期限之任期均視作縮短為兩年。

⁵³ 參見陳華強：《澳門分層建築物法律制度研究》，第46頁。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

另一方面，考慮到現實生活中獨立單位並非由分層所有人實際使用的各種情況，法案在有關分層建築物的管理事宜上予以一定彈性，容許非分層所有人成為管理機關成員，但並非任何人均具有有關資格。具體而言，法案容許由第6條規定的獨立單位的用益權人及預約取得人⁵⁴成為管理機關成員。

無論由分層所有人本身出任管理機關成員，或由第三人出任，目的皆應為：謀求分層所有人之共同利益，提升居住之質素及居住條件、降低管理成本。當然，由不同的人出任管理人，會產生出不同的問題⁵⁵。

就“法人可否成為管理機關成員”的問題，似乎現行法律未有禁止法人作為分層建築物之管理機關成員。

而“在澳門的實際情況中，曾出現法人報名參選分層建築物管理機關成員之情況，當時負責協助召開分層所有人大會的房屋局亦接納了相關法人的參選申請”⁵⁶。

現透過法案第42條第3款⁵⁷的規定，將法人作為分層建築物之管理機關成員的可能性明確規定下來⁵⁸，避免在條文適用上產生不必要的疑問。

當然，在實際操作中，如管理機關成員為法人，例如一間公司，其須委任一個或多個自然人作為代表而執行有關職務，這屬於公司之內部事務，可由公司任意替換人選，不受分層所有人大會約束，除非管理協議內有明文規定⁵⁹。

⁵⁴ 有關第6條規定的用益權人及預約取得人的權利及義務，可參閱本意見書關於該條的分析部分。

⁵⁵ 參見馮文莊：《分層所有權法律制度用書》，法律及司法培訓中心，2011年版，第197頁。

⁵⁶ 參見陳華強，《澳門分層建築物法律制度研究》，第46頁。

⁵⁷ 法案最後文本第38條第2款。

⁵⁸ 有學者認為法人不適宜作為管理機關成員，關於這點可參見陳華強：《澳門分層建築物法律制度研究》，第46及其後數頁。

⁵⁹ 參見馮文莊，《分層所有權法律制度用書》，法律及司法培訓中心，2011年版，第197頁。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

事實上，參考其他地區的立法經驗，亦有限制分層建築物管理機關成員資格的情況⁶⁰，當中有如本法案規定積極要件的，如中國內地⁶¹、台灣⁶²，也有規定消極要件的，如香港⁶³。

總體來說，委員會對於法案明確規範管理機關的成員資格表示認同，認為將有利於分層建築物管理工作的落實執行。

會上曾有成員對於外地人身份的業主可否成為管理機關成員並收取報酬提出疑問。提案人回應指外地人身份的業主同樣可參與大廈的管理，但未有就報酬問題作出回應。

17.2. 管理機關成員的數目

法案最初文本第 42 條第 1 款規定，管理機關可由一名或多名成員組成，但不同於現行《民法典》第 1354 條，法案建議在多於一百個單位的分層建築物中須至少由三名成員組成。

比較鄰近地區的情況，香港管理委員會的最低委員人數須不少於三人⁶⁴；中國內地則要求業主委員會須由至少五人的單數成員組成⁶⁵。

⁶⁰ 關於中國內地和香港的情況，可參見簡萬寧，《澳門物業管理法律制度的檢討》，載於《行政》第二十三卷，總第九十期，2010 年，第 873 至 884 頁。

⁶¹ 參見中國國務院令第 504 號《物業管理條例》第 16 條第 2 款以及由住房和城鄉建設部頒布的《業主大會和業主委員會指導規則》第 31 條。

⁶² 參見台灣《公寓大廈管理條例》第 3 條第(8)項及第(9)項。按這兩項規定，管理委員會的成員資格，並不限於區分所有權人，還包含承租人及其他具有合法使用權之人。

⁶³ 參見香港第 344 章《建築物管理條例》第 6 條(管理委員會的組織及工作程序)及其附表 2 第 4(1)段。

⁶⁴ 香港第 344 章《建築物管理條例》附表 2 (管理委員會的組織及工作程序)第 1(1)段規定：
“管理委員會的委員人數須符合以下規定—

(a) 如建築物的單位不多於 50 個，則委員人數須不少於 3；
(b) 如建築物的單位多於 50 個但不多於 100 個，則委員人數須不少於 7；
(c) 如建築物的單位多於 100 個，則委員人數須不少於 9。”

⁶⁵ 中國內地住房和城鄉建設部頒布的《業主大會和業主委員會指導規則》第 31 條規定：



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

Handwritten signatures and initials in the top right corner.

另外需要指出，對比現行第 41/95/M 號法令第 5 條第 3 款的規定，本法案對管理機關最低成員數目的要求比經濟房屋的管理制度所要求的最低成員數目亦要低，當中規定管理委員會最少會由三人組成⁶⁶。

按上述第 42 條規定，在極端的情況下，可能出現由獨一名成員組成管理機關。這引出僅由一人便可通過管理規章的問題⁶⁷，甚致其所通過的規章就是曾經被所有人大會否決的那個版本。

對此，委員會與提案人曾探討是否需調整管理機關最低成員數目，以及是否需以單數成員組成較為恰當的問題。委員會促請政府再三考量有關條文，最低限度需就一名成員與制章權掛鉤的處理再作考量。

提案人表示，規章由少數人通過，甚致一人通過的情況確實是有可能出現的。其強調，由少數人通過的規章不一定會產生不公平或不合理。不論一人管理機關通過的規章，還是經發展商通過的規章，均有對規章提出爭議的機制。

最後文本維持有關內容。

此外，對比現行法例，最初文本第 42 條第 2 款及第 45 條第 4 款規定，可選舉候補成員，以便在法案規定的情況下進行替補。

委員會基本認同有關候補成員的機制。

“業主委員會由業主大會會議選舉產生，由 5 至 11 人單數組成。”

⁶⁶ 現行第 41/95/M 號法令（有關規範以房屋發展合同制度所建樓宇之管理）第 5 條第 3 款規定，“按座、大廈或屋村所組成之分層所有人大會選出一管理委員會，而該委員會之人數係按現有之分層所有人人數而定，一百以下由三人組成，一百至四百之間由七人組成，四百以上由九人組成。”

⁶⁷ 法案最後文本第 20 條（分層建築物的規章）第 4 款規定，“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。”



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

關於這點，會上有意見提出，考慮到在無候補成員的情況下，則需進入一個相對較為複雜的選舉程序（最初文本第 45 條第 5 及第 6 款⁶⁸），故建議考慮將第 2 款改為強制要求預先選出候補成員，這做法會更為合理。

房屋局代表亦曾表示，在現時的操作中，當成員出缺時，候補成員會自動作出替代，就經屋的情況而言，現時有關制度的運作不錯，並認為有候補人選會更好，可以節省再開會選舉的麻煩。

然而，提案人認為訂定一個可選擇性比訂為強制性較好。若定為強制性，目前難以確保當中的利大於弊。對於上述建議未有予以接納。

17.3. 管理機關成員的任期

按現行制度的規定，管理機關的成員是有任期的，最長任期只有兩年⁶⁹。為此，成員之間的替換應是必須的。但在現實的情況中，由於召集分層所有人大會之困難或其他原因，往往在管理機關成員任期完成了，仍未有選出新的管理機關，在這樣的情況下，原有的管理機關是否可以繼續其管理機關成員的身份則變得不確定。

因此，法案建議管理機關成員的任期不得超過三年，且僅得透過所有人大會的另一決議方可續任，但在任期結束後，職務終止的管理機關成員繼續擔任職務直至選出或委任新的成員為止。（法案最初文本第 45 條⁷⁰）

⁶⁸ 最後文本第 40 條第 5 及第 6 款。

⁶⁹ 《民法典》第 1354 條第 4 款。

⁷⁰ 最後文本第 40 條。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

在審議條文的過程中，曾有意見指出，上述條文規定的是成員的任期，而不是管理機關的任期，兩者並不相同。由此可能引申出成員的任期與管理機關的任期不協調，或各成員之間的任期不同的情況。

這甚致導致最初文第 45 條第 5 款最後部分的規定將可能無法解決實務中出現的各種複雜情況，特別是考慮到可能有多個成員同時出現第 4 款規定的情況。

就這裡指出的問題，有委員會成員提出建議，應以管理機關的任期計算，而不應以每位成員單獨計算任期。而補選成員的任期則應以管理機關餘下的任期計算。

提案人回應指，管理機關成員的任期應與管理機關的任期一致。雖然補選是針對個別的成員，但如果全部的管理機關成員都需要補選，就等於重新選舉一個管理機關。

17.4. 管理機關會議的運作規則

法案建議詳細規範管理機關會議的運作程序，以及會議錄及決定公開的程序以協助分層建築物所有人了解管理機關的工作⁷¹。（法案最初文本第 43 條及第 44 條⁷²）

關於管理機關會議的運作規則，法案於引入了多項修訂。

首先需要指出，最初文本第 43 條是源於現行《民法典》的第 1354 條第 2 款。

⁷¹ 參見法案理由陳述。

⁷² 最後文本第 41 條及第 42 條。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

上指第 1354 條第 2 款規定，“除所有人大會有相反決議外，管理人超過一名時，須遵守以下規則：

- a) 其中一名管理人為主席；
- b) 主席之投票具有決定性；
- c) 由主席負責召集管理機關之會議；
- d) 管理機關之決定須經各出席管理人之多數通過。”

這一部分的規定實質上與上述第 1354 條其他款⁷³規定的內容（管理機關成員資格及任期）不同，更傾向於屬管理機關會議運作的規則。因此，法案將之抽出獨立成為單一條文—最初文本第 43 條⁷⁴ - 亦是合理的做法。

上指第 43 條規定，“除分層建築物的規章有相反規定外，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）管理機關經主席或多數成員召集而舉行會議；
- （三）管理機關的決定僅在超過半數成員出席下方可作出，且須經出席會議的成員的多數通過；
- （四）如表決時票數相同，主席的投票具決定性。”

對比最初文本第 43 條與《民法典》第 1354 條第 2 款，法案擬將原本可透過“所有人大會決議”作出不同規定改為透過“分層建築物的規章”作出。

然而，按法案最初文本第 22 條第 1 款⁷⁵的規定，僅對有超過十個獨立單位的分層建築物要求具備分層建築物的規章。亦即是，對於一些無規章的分層建築物，則不存在改變上指第 43 條所定規則的可能，即使透過分層所有人大會決議通過亦然。

⁷³ 參見《民法典》第 1354 條第 1、3、4 款的規定。

⁷⁴ 最後文本第 41 條。

⁷⁵ 最後文本第 20 條第 1 款。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

委員會有意見指這一做法不合理，促請提案人加以分析及考慮作出調整。

經過雙方交換意見，提案人最終同意委員會方面的建議，繼續維持《民法典》原有透過“分層所有人大會決議”作出相反規定的可能，同時保留法案最初文本所引入以“分層建築物的規章”作出該相反規定的可能。

因此，對有關條文的正文部分作出了調整，最後文本第 41 條（會議）的正文如下：

“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：”

另外，對比現行制度，法案最初文本第 43 條第（1）項及第（2）亦引入了新的內容，有關規定如下：

- “（一）由管理機關成員選舉其中一名成員為主席；
- （二）管理機關經主席或多數成員召集而舉行會議”

第一、目前《民法典》第 1354 條第 2 款未有限制主席的產生方式，當中未有排除透過所有人大會直接議決主席人選的可能性，但法案則規定以成員之間互選的方式定出主席由誰擔任(第 1 項⁷⁶)。

第二、關於召集會議方面，法案增加了由多數成員召集的可能。提案人解釋指，這是為了增加召集會議的靈活性，避免主席把持會議或刻意不召集的情況，

⁷⁶ 最後文本第 41 條第(1)項。



其他成員甚致可以召集會議罷免主席(第2項⁷⁷)。

就會上有意見提出在由多數成員召集會議的情況下，是否依循由主席召集的相關通知等程序規定？提案人對於這點未有明確回覆。

17.5. 管理機關代理分層建築物所有人作出的行為

對比現行法例，法案最初文本第48條屬新引入的規定。

按《民法典》第1357條至第1359條的規定，管理機關的職務包括落實所有人大會的決議、召集所有人大會、為分層建築物進行火險或其他風險的投保、為分層建築物收取各項收入及作出各項支出、對分層建築物所有人或第三人提起訴訟、在涉及分層建築物共同部分的訴訟中作為被訴人等。

有關修訂《分層樓宇共同部分管理法律制度》的諮詢文本指出，“雖然法律賦予管理機關一系列職務，但管理機關在作出管理行為時，受到一定限制，例如本澳某些銀行並不接受樓宇管理機關開立銀行帳戶，致使管理機關未能存取管理樓宇的資金。”⁷⁸ 事實上，這問題衍生於本澳的法律制度並無承認管理機關具有法人資格⁷⁹。

上述實踐中遇到的問題，亦有學者表示關注。其指出，“雖然民法典（…）認同分層所有人第一次大會經過選舉產生的管理機關——管理委員會，進行有關樓宇管理事務的工作。”

⁷⁷ 最後文本第41條第(3)項。

⁷⁸ 參見有關修訂《分層樓宇共同部分管理法律制度》的諮詢文本，第16頁。

⁷⁹ 關於這個問題，可參見唐曉晴，《澳門分層建築物管理制度中的若干法律問題及現實問題》，載《澳門大學法學院學生會成立十周年特刊》，第99頁至第102頁；鄭國明，《分層建築物管理法》，載於劉高龍、趙國強主編的《澳門法律新論》（中冊），第274頁至第276頁。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

“但是，當管理機關有需要就樓宇管理事務對外交往時，常常遇有阻滯，如在銀行開立存款戶口以處理樓宇管理有關帳目時，銀行往往要求管理委員會必須出示社團章程、會議紀錄等文件，否則不被接納開戶；因而需要進行社團的登記工作，可是社團登記卻又不能以管理委員會的形式出現，這樣既花費金錢又不能正名的程序，有需要於法例中補足。”⁸⁰

此外，法案理由陳述亦承認，“在現行《民法典》的制度下，管理機關成員在執行職務時，因身份不明確遇到一定困難。”⁸¹

“為解決有關困難，法案建議明確規定管理機關在執行本身職務或所有人大會許可的職務時，可代表所有人向任何公共或私人實體作出尤其以下的行為：(1) 為日常運作、共同儲備基金及倘有的特別基金開立銀行帳戶；(2) 訂立勞動合同及履行法律要求僱主實體作出的一切行為；(3) 訂立取得財貨及提供勞務的合同。”⁸²（法案第四十八條）

18. 釐清管理機關成員的責任

法案理由陳述指出，“《民法典》第一千三百五十七條規定管理機關的職務，但未有系統地規範有關成員的責任。本法案建議明確管理機關成員的某些義務及規定其應謹慎及善意執行其職務，其行為應符合分層建築物所有人的利益。”⁸³（法案最初文本第 54 條⁸⁴）

此外，“法案亦建議管理機關成員須對因其過錯違反法定或規章所定的義務而對分層建築物所有人造成的損害負責，但無須因執行分層建築物所有人大會決

⁸⁰ 鄭國明，《分層建築物管理法》，載於劉高龍、趙國強主編的《澳門法律新論》（中冊），第 275 頁。

⁸¹ 參見法案理由陳述。

⁸² 參見法案理由陳述。

⁸³ 參見法案理由陳述。

⁸⁴ 最後文本第 47 條。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

議引致的損害對分層建築物所有人負責，即使屬可撤銷的決議亦然。”⁸⁵（法案最初文本第 55 條⁸⁶）

從立法政策層面而言，有委員會成員對法案最初文本第 55 條提出兩點憂慮：一是會否導致無人願意出任管理機關成員，甚致在任的成員亦會退出？二是會否迫使一定要聘請管理公司？有關成員擔心該條文與法案冀推動成立所有人大會或管理機關的原意相違背。

另有成員認為，關鍵是在於是否有償。若屬無償出任管理機關成員，且義務、責任繁重，確實較難有人願意出任有關工作，但若然屬有償性質他們會願意去做。

就此，上指的成員表示曾建議設立一個直接代理的模式，每當選出管理機關成員後，直接由管理公司代理相關職務。從經濟角度而言，這是一個較激勵的方案，惟有關方案未見反映在法案當中。望提案人能進一步考慮有關方案。

就以上提出的意見，提案人回應指，在實務中遇到的障礙是大部分人均只希望“搭便車”，不願意出任管理機關成員，這屬一個正常、普遍的現象。

其補充，即使在本條文中不作明確規定，有關成員若違反其義務、對所有人造成損害，同樣需要按一般法律原則去承擔責任，現只是將有關法律原理經過整理呈現出來而已。

至於有償與否的問題，若有償，意味其注意義務較重，若屬無償，則其注意義務較輕而已。提案人提醒，有時候管理公司本身亦可能會壓榨小業主。

針對上述由管理公司直接代理的方案，有成員表示不贊同，認為聘請管理公

⁸⁵ 參見法案理由陳述。

⁸⁶ 本條於法案最後文本中被刪除。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

司會直接導致管理費上調，甚致惹人質疑存有利益輸送。

同時，有意見表示同意保留本條現時的内容，但同時須明確管理機關在取得所有人大會的同意下，可授權管理公司的可能性。

經委員會及政府雙方之間的意見交換，以及在聽取了其他組織的意見後，考慮到管理機關成員所需承擔的責任已有其他法律規範。因此，提案人建議刪除最初文本第 55 條。

此外，提案人補充指，倘為管理機關成員所需承擔的責任專門創設一條條文加以規範，但對於分層建築物所有人違反或不履行其義務所需承擔的責任不作出規範，則會加強管理機關成員的責任的觀感，從而減退分層建築物所有人擔任管理機關成員的意欲。

基於以上的考慮，法案最後文本刪除了原第 55 條整條的規定。

19. 釐清管理機關與提供樓宇管理服務公司的關係及權責

法案理由陳述指出，“由於現行《民法典》就管理公司與管理機關權責的規定未夠清晰，法案建議清楚規定分層建築物的管理機關只有兩個，一個是稱為分層建築物所有人大會的決議機關，另一個是稱為管理機關的執行機關。”⁸⁷（法案最初文本第 3 條）。

至於“提供大廈管理服務的公司只是服務提供者，不能與分層建築物的決議或執行機關混為一談。”⁸⁸（法案最初文本第 52 條第 1 款⁸⁹）。

⁸⁷ 參見法案理由陳述。

⁸⁸ 參見法案理由陳述。

⁸⁹ 最後文本第 49 條第 1 款。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

Handwritten signatures and initials in the top right corner.

原則上，管理機關的成員由分層所有人（第 6 條的情況除外）組成，擁有法律所授予的職權，並須執行所有人大會的決議，負責分層建築物的管理工作。

然而，由於各業主不可能把所有時間都投放於分層建築物的看守、清潔等管理工作上。再加上現時的“物業管理已經不是停留在這些門衛與清潔的階段，分層建築物的管理需要有專業知識、足夠人力資源、財政及規模等，才能保持樓宇的管理質素。”

“況且，一旦管理公司出現管理不善或服務不佳時，管理機關具有代表小業主對該公司進行監督的職能重，促使有關問題得以改善。倘若管理機關自行管理時，監督者與被監督者身份重疊，因而失去監督的作用，這樣既不利樓宇的管理工作，也不利於服務質素的提高。”⁹⁰

因此，現時本澳大部分新落成的分層建築物的管理工作都會傾向交由管理公司負責。

根據《民法典》第 1356 條規定，可以透過提供勞務合同聘請管理公司執行分層建築物管理工作，而在合同中須具體列明有關執行管理工作之細則，且應在所有人大會及管理機關的監督下履行職務。

然而，從有關修訂《分層樓宇共同部分管理法律制度》的諮詢文本可以知悉，在實務上，對於“分層建築物之管理由第三人擔任(……)”這規定有不同的理解，有意見認為在這情況下，應同時存在所有人大會、管理機關和管理公司；亦有意見認為在這情況下，只有所有人大會和管理公司。

因此，實務中，有些分層建築物的分層所有人大會在選出管理機關並授權其

⁹⁰ 鄭國明，《分層建築物管理法》，載於劉高龍、趙國強主編的《澳門法律新論》（中冊），第 275 頁。



與管理公司簽署合同後，管理機關就不再參與管理事務，完全由管理公司負責，但管理公司是否完全取代管理機關，則有待進一步規範。

“為釐清分層建築物的決議和執行機關與提供服務的公司之間的法律關係，本法案建議分層建築物所有人大會如議決聘請管理公司，決議應至少載有以下資料：提供服務者的資料；合同期限；合同標的，並詳細列出所提供的服務範圍及工作；服務回報、付款條件及方式等”⁹¹。

法案最初文本亦建議“分層建築物的管理合同應包含所有人大會議決訂立該合同的會議錄作為其組成部分，方為有效”⁹²。關於這部分，經委員會與提案人雙方交換意見，認為有關的處理方式過於嚴格，建議刪除有關部份。^{93 / 94}

此外，“法案建議倘無任何當事人以書面方式向另一方作不續期或單方終止合同的通知，合同以一年不斷續期，但有相反規定除外。另外，通知應至少在合同期限屆滿前或其續期期限屆滿前的九十日作出，否則合同的終止將被推延至緊接的續期期限”⁹⁵。（法案最初文本第 52 條）

20. 完善適用於用益權人及預約取得人的制度

法案的理由陳述指出，法案建議修改的其中一個主要內容為適用於用益權人及預約取得人的制度。

原因是“原則上，分層建築物的權利及義務是由獨立單位的所有權人行使及履行的，然而，所有權人可透過設立獨立單位的用益權，又或訂立預約合同而賦

⁹¹ 參見法案理由陳述。

⁹² 參見法案理由陳述。

⁹³ 參見最後文第 49 條第 3 款。

⁹⁴ 關於這點，可參見本意見書關於最初文本第 52 條的細則性審議部分，即第 49.1 點。

⁹⁵ 參見法案理由陳述。



Handwritten signatures and initials in the top right corner, including a large signature that appears to be '李' (Li) and another 'WY'.

予用益權人或已獲交付獨立單位的預約取得人涉及分層建築物所有人的特定權利和義務。

《民法典》第一千三百四十三條規定，原屬分層建築物所有人針對分層建築物的平常管理權，由獨立單位的用益權人、承租人及預約取得人行使。但有關規定在操作上存在一定困難，因為不能清晰界定哪些行為屬於平常管理權的範圍之內。”⁹⁶

提案人在委員會會議上介紹本法案時補充，有必要完善適用於用益權人及預約取得人的制度，因為過往曾出現樓宇買賣後多年都沒有完成做契的情況，法案應處理由誰去開會的問題。

“為解決上述問題，法案將某些事宜的投票權保留予獨立單位的所有權人（法案第六條第二款）；凡分層建築物所有人會議涉及的事宜是該條有規定的，法律便將有關權利視為獨立單位所有權人的專屬權利，而在其他事宜上則由用益權人或預約取得人行使有關權利。如獨立單位的用益權人已就用益權進行登記，則分層建築物所有人的權利和義務便由該用益權人行使和履行（法案第六條第一款及第七款）；如獨立單位已交予相關的預約取得人且管理機關亦已知悉，則分層建築物所有人的權利和義務便由該預約取得人行使及履行。（法案第六條第一款及第五款）

為保障分層建築物所有人的整體利益，法案亦規定獨立單位的所有權人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，但其有權要求用益權人或預約取得人償還所作出的全部開支。（法案第六條第四款）”⁹⁷

此外，提案人在委員會會議上補充，過去部分意見認為只有業主才能成為管

⁹⁶ 見法案的理由陳述。

⁹⁷ 見法案的理由陳述。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

理機關成員，因此法案明確規定預約取得人可以成為管理機關成員⁹⁸。

經上述概括性的說明，有委員會成員曾經提出，預約取得人的權利方面，如果預約取得人和原業主都想要開會，沒有理由是讓預約取得人開會，因為預約取得合同隨時可能因不交錢而解除，預約取得人其實是代業主開會，而當兩者都想開會時，應該將權利交還給業主。

誠言，正如法案的理由陳述所指出，在一般情況下，“原則上，分層建築物的權利及義務是由獨立單位的所有權人行使及履行的”。

然而，現實又正如提案人在會上所解釋的：澳門樓宇從建造到入伙，再到完成做契，有時需要十年八年。若然已付款，又已入住，並交管理費，但卻毫無話語權，似乎不太恰當。現在只要不涉及大業主對物權的根本權力，管理權一般都已給小業主行使。法案只是按照澳門的實際情況，彌補現有制度的不足。

事實上，相關的制度已存在於現行經八月三日第 39/99/M 號法令核准的《民法典》第 1343 條（分層建築物之所有人就平常管理所擁有之權利與負擔之轉移）。

該條第 1 款就規定：

“分層建築物之所有人就分層建築物之平常管理所擁有之權力，視為轉移予下列之人：

- a) 有關單位之用益權人；
- b) 有關單位之承租人，只要按有關租賃合同之規定，就支付與分層建築物之平常管理有關之開支，承租人須對出租人負責；但從合同得出相反結論者除外；
- c) 有關單位之預約取得人，只要就該單位已訂立轉讓或設定用益權之預

⁹⁸ 見法案最初文本第 42 條第 3 款、最後文本第 38 條第 2 款。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

約合同，且已將該單位交付預約取得人；但從預約合同或從後來作成之具預約合同雙方當事人簽名之文件得出相反結論者除外。”

法案最初文本第 6 條（獨立單位的用益權人及預約取得人的權利及義務）第 1 款規定：

“一、第四條規定的分層建築物所有人的權利僅由下列人士行使，但不影響下款規定的適用：

（一）獨立單位的用益權人；

（二）獨立單位的預約取得人，只要就該獨立單位已訂立轉讓或設定用益權的預約合同，但從預約合同或從後來作成的具預約合同雙方當事人簽名的文件得出相反結論除外。”

且第 5 款及第 7 款同時規定：

“五、須同時符合以下條件，本條規定方適用於預約取得人：

（一）獨立單位已交付預約取得人；及

（二）就訂立預約合同的事實，以書面方式向管理機關、或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，則向召集分層建築物所有人大會會議的人士作出該通知，但已就預約合同作出登記除外。

(...)

七、在作出用益權的登記後，本條規定方適用於用益權人。”

可見法案在這一方面的創新主要只是限於取消獨立單位的承租人就分層建築物共同部分行使平常管理的權力。

其考慮的因素，按照提案人曾經解釋，是現時租務市場的情況活躍以及租賃



合約的期間一般相對較短。若然賦予承租人管理權，將可能影響到樓宇管理的穩定性。

無論如何，這不妨礙代理制度的一般適用。^{99/100}

而為著順利過渡，法案在最初文本第 70 條¹⁰¹規定：

“如承租人在本法律生效日已按《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《民法典》的有關規定繼續適用，直至有關的租賃合同終止為止。”

另外在具體完善現有制度的必要性方面，現行《民法典》第 1343 條一方面在第 1 款中以“平常管理”作為權力轉移的範圍標準，另一方面又在第 3 款中使用“尤其”的表述，使得保留予獨立單位所有權人的“不屬平常管理之範疇”不甚清晰。¹⁰²

⁹⁹ 例如參見法案最初文本第 31 條第 4 款、最後文本第 26 條的規定。

¹⁰⁰ 關於承租人作為分層所有人的代理及相關問題，例如參見唐曉晴，《分層建築物的管理費與屬物債權》第 6 節，載於《法域縱橫》，第 10 期；ABÍLIO NETO, *Manual da Propriedade Horizontal*, 第四版，Ediforum 出版，2015，第 678 至 681 頁。

¹⁰¹ 即最後文本第 69 條。

¹⁰² 《民法典》規定：

“第一千三百四十三條

（分層建築物之所有人就平常管理所擁有之權利與負擔之轉移）

- 一、分層建築物之所有人就分層建築物之平常管理所擁有之權力，視為轉移予下列之人：
- a) 有關單位之用益權人；
 - b) 有關單位之承租人，只要按有關租賃合同之規定，就支付與分層建築物之平常管理有關之開支，承租人須對出租人負責；但從合同得出相反結論者除外；
 - c) 有關單位之預約取得人，只要就該單位已訂立轉讓或設定用益權之預約合同，且已將該單位交付預約取得人；但從預約合同或從後來作成之具預約合同雙方當事人簽名之文件得出相反結論者除外。
- 二、在被移轉權力之範圍內，獲移轉之受益人代替分層建築物之有關所有人行使因分層所有權制度而產生之權利，尤其是在分層建築物之所有人大會中行使投票權。
- 三、涉及議決下列事宜之投票權，尤其不屬平常管理之範疇：
- a) 分層建築物規章之通過及更改；
 - b) 進行特別保存工作及作出涉及共同儲備基金之行為；
 - c) 更新工程；



[Handwritten signatures and initials in the top right corner]

不能清楚界定哪些行為屬於平常管理權的範圍之內，哪些超出平常管理權的範圍，繼而不能確定誰有權參與大廈具體的管理事務，可以想像，將導致大廈管理的實務運作出現困難，例如難以即時判斷誰得在所有人大會中行使投票權。此外，在其他層面亦可能衍生不理想的情況，例如引起非立法者預期的司法訴訟、使轉移的權利與轉移的負擔之間出現非立法者預期的不對稱等等。

在不妨礙細則性審議法案條文的情況下，委員會認同有需要完善相關的法律制度，清晰規範獨立單位的所有權人與獨立單位的用益權人或預約取得人在大廈管理的事宜上各自的權利與義務。

法案的最初文本除在第 6 條¹⁰³完善現有《民法典》第 1343 條的制度，還分別在第 12 條¹⁰⁴第 2 款、第 14 條¹⁰⁵第 1 款、第 39 條¹⁰⁶第 1 款(2)項、第 42 條¹⁰⁷第 3 款以及第 47 條¹⁰⁸第 2 款中表明獨立單位的用益權人或預約取得人在某些事宜上享有與獨立單位的所有權人同等的權利。

21. 引入分層建築物負擔的隨物移轉制度

提案人在理由陳述中指出：“按《民法典》第一千三百三十二條的規定，為

d) 分層所有權之設定憑證之更改；

e) 第一千三百三十七條及第一千三百三十八條所規定之事宜。

四、在第一款 a 項及 c 項所指之情況中，獲移轉之受益人代替分層建築物所有人向分層建築物之組織支付與分層建築物之平常管理有關之開支；然而，如屬預約合同，就預約取得人所拖欠之開支，單位之主人亦須對分層建築物之組織承擔連帶責任，即使該單位之主人有權要求預約取得人償還全部開支。

五、除另有訂定外，第一千三百三十二條第三款 a 項及 b 項所指之負擔視為平常管理範疇之負擔。

六、如分層建築物之管理機關已成立，則為使以上各款所指之移轉可對抗分層建築物之組織，必須以書面方式將該移轉通知該管理機關。”

¹⁰³ 即最後文本第 6 條，關於獨立單位的用益權人及預約取得人的權利及義務。

¹⁰⁴ 即最後文本第 11 條第 2 款，關於招牌或廣告的裝設。

¹⁰⁵ 即最後文本第 12 條第 1 款，關於在位於地面層的獨立單位外牆進行的改善。

¹⁰⁶ 即最後文本第 35 條第 1 款，關於非有效決議的制度。

¹⁰⁷ 即最後文本第 38 條第 2 款，關於管理機關的組成及報酬。

¹⁰⁸ 即最後文本第 43 條第 2 款，關於管理機關的職務。



Handwritten signatures and initials in the top right corner.

樓宇共同部分的保存所需而作出的開支應由業主承擔，尤其是管理費。然而，如原業主未支付管理費，且不將這事實告知買家，不但買家日後有可能面對不必要的困擾，同時，亦可能使管理機關無法收取相關的管理費而影響管理工作。

法案建議獨立單位的所有權人對在取得該單位前已存在的涉及該單位的負擔負責，但獨立單位所有權的取得人的責任僅包括在取得登記前作出的物業登記所載的負擔。因此，在訂立房地產合同前，獨立單位的買家可透過獨立單位的物業登記，查明有關單位是否有債務及有關數額（法案第九條）”。¹⁰⁹

法案最初文本第 9 條完整的行文如下：

“第九條

分層建築物負擔的隨物移轉

一、獨立單位所有權的取得人按下列各款的規定，對在取得獨立單位所有權前已登記的涉及該獨立單位所拖欠的負擔負責。

二、管理機關可就拖欠的負擔提出登記申請，申請須附同以下文件：

（一）分層建築物所有人大會或分層建築物子部分所有人大會訂定支付第七條規定的分層建築物的負擔數額的經認證的會議錄副本；

（二）房屋局根據第三十七條第七款及第八款的規定發出的證明；

（三）逾期未繳納負擔的單據副本；

（四）載有就所拖欠的負擔作出登記決定的管理機關或分層建築物所有人大會或分層建築物子部分所有人大會經認證的會議錄副本。

三、登記是透過附註方式將事實載於獨立單位標示中作出。

四、註銷登記是按一般規定作出，尤其是根據載有由管理機關簽署已收取拖欠的負擔的聲明，或由任一利害關係人簽署已付款的聲明並附同已支付第二款所指的拖欠負擔的證明文件。”

¹⁰⁹ 參見附於法案的理由陳述。



Handwritten notes and signatures in the top right corner, including the name "Zhang" and other illegible marks.

相對於《民法典》而言，這是一個全新的規範，提案人的用意顯然是要透過該條的規範幫助解決獨立單位所有人拖欠如管理費等分層建築物負擔的問題。

該條所載規範的理論基礎是，在獨立單位與該單位的所有人所拖欠的負擔之間建立必然的聯繫，具體的聯繫方式是物業登記，透過登記行為，使得倘有的獨立單位所有人所欠的負擔成為附著於該獨立單位的負擔，這樣，無論獨立單位發生多少次轉移，只要前手所有人拖欠負擔，就可以透過登記的方式，使得該債務與原債務人分離，轉而變成後手所有人（取得人）的債務。

對於這樣一個方案，委員會首先肯定，提案人提出該方案完全是出於善意。無論基於何種理由，分層建築物所有人拖欠其應繳付的負擔會在客觀上妨礙到相關的管理工作，從而有損其獨立單位所在的分層建築物的品質，有損全體所有人的利益。因此，《民法典》第 1331 條 d) 項規定，繳付分層建築物保存及收益方面的負擔是分層建築物所有人的義務，這一規定已經被移入本法案最初文本第 5 條（4）項。為了強化這一義務，《民法典》第 1323 條第 2 款甚至規定，“分層建築物之所有人亦不可透過放棄其對共同部分之權利而不負擔就共同部分之保存或收益所必要之開支”。

需要澄清的一個先決問題是，就分層建築物負擔事宜，在本法案最初文本中所設計的體系是：由分層建築物所有人大會決議定出“以定期方式支付的分層建築物負擔的數額”¹¹⁰，而管理機關則負責“要求每一分層建築物所有人支付應付的分層建築物負擔”¹¹¹。在《民法典》當中，亦清晰規定了相關負擔的攤分原則及開支負擔所包括的事項¹¹²（這些內容均在本法案中基本得到維持¹¹³），以及管

¹¹⁰ 參見法案最初文本第 27 條（4）項。

¹¹¹ 參見法案最初文本第 47 條第 1 款（4）項。

¹¹² 《民法典》第 1332 條。

¹¹³ 參見法案最初文本第 7 條。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

Handwritten signatures and initials in the top right corner.

理機關要求所有人支付開支份額的職權¹¹⁴。因此，名義上的可能被拖欠負擔者一般應該是分層建築物所有人，只是具體的催繳以及透過具體訴訟追討債權的權利被交給管理機關。¹¹⁵

但是，也可能會出現下列有權追討被拖欠的負擔者：一、實際提供管理服務的私人或公司；二、受分層建築物所有人大會聘請以合同方式“協助管理機關成員執行其職務”或者“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”的公司或個人企業主¹¹⁶。

上述第一種情況必定是尚未成功召集所有人大會會議，亦尚未選舉出管理機關成員。在此情況下，從司法見解來看，往往視管理者的行為為無因管理；上述第二種情況則可能較為複雜，如果聘請管理公司的合同沒有特別賦予其收取管理費用的權利，則這一權利仍維持在管理機關手中。

按照現行的相關規範，一旦發生拖欠負擔的情況，債權人可以透過司法程序作出追討。因此，委員會首先關注的問題是，即使沒有法案第9條的規定，現行法律規範已有處理債權債務關係的規定，既然這樣，為何還需要另行創設一個新的規範？

經聽取相關業界代表的意見，委員會瞭解到，業界有觀點認為透過訴訟渠道追討管理費用費時費力，希望能有一個更為便利的方法。對此，委員會認為，即便是採用法案最初文本第9條所建議的制度，對於實際發生的拖欠，最為可靠的還是司法途徑。當然，如果認為訴訟程序需要簡化，則是另外一個問題。

就第9條的規定本身的合理性，在討論當中有議員指出，拖欠管理費的情況，應該是冤有頭債有主，還是要追欠管理費的人。收錢是管理機關收錢，不是管理

¹¹⁴ 《民法典》第1357條第1款e)項。

¹¹⁵ 《民法典》第1359條第1款。

¹¹⁶ 參見法案最初文本第52條第1款。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

公司收錢，就算業主會委託管理公司收管理費，收不收到其實不關管理公司的事。

其實買家想知道是否欠管理費，去大廈樓下看一下有沒有張貼出來就可以解決問題了。

隨物移轉的規定除了使問題複雜化外，是否能真正解決問題？

如果買樓的人認這條數，那就沒問題，但不能把這條數硬加在別人身上，現在法案提出的這個制度僵化，變成不准對數。

議員不認同要去登記局作登記，因為手續麻煩，完成起來很辛苦，而且，更新資料的時間差會導致所欠數額無法確定。為此，認為應該在公證方面把關，讓業主聲明是否有拖欠負擔，如果下一手自願承擔，就可以轉給下一手。

債權獲得確認應該經法院裁定，否則無法避免管理機關的隨意性。而且，在比較法上，就連葡國都沒有這樣的規定，因此認為需要認真討論一下這個問題。

從比較法上看，其他國家都需要買家聲明自願接受這個負擔，而非如法案中直接透過登記而轉移，該登記無需雙方就所欠負擔進行核實，由誰來證明？將責任就這樣轉移到善良無辜的人身上，這種做法不公平、不公正。

議員還認為第9條第1款不是唯一的解決辦法，這是個人的品德問題或可能個人經濟暫時出現困難，不關物業的事。現在是夥計告老闆，業主的命運被管理公司操縱，對業主十分不公，所以一定要經過法院裁決才行。

希望政府就此問題重新思考。



Handwritten notes and signatures in the top right corner, including the name "Fur" and other illegible marks.

就此，提案人回應稱，葡萄牙和德國有相關的學術理論，只是沒有形成一個統一的意見。立法者需要與時俱進，根據澳門的實際情況去處理問題。拖欠管理費用受到影響最大的並非管理公司，而是小業主本身和整個大廈的維修管理。登記的好處在於其對抗作用，並使信息公開，以此信息到管理機關核對數額。其實這筆款項是交給管理機關，而不是管理公司。

政府的立法原意是想在法律上多創設一種機制，方便追收管理費用，提前提供更多的資訊，使整個大廈得益，但即使轉移給買家，買家也可以向前業主追討，所以最終承擔債務的還是上一手。登記是宣示性效力，而非創設性效力，所以即使已登記，也要到法院去追討。

委員會認為，善意的目的還需要有合理的制度設計。總體上看，上述第 9 條的規定設計了一種“流動債權”，即可以隨所有權的轉移而轉移，雖然這種做法在個別國家也有先例，但是，“簡單地套用流動的屬物債權這個法律概念反過來亦會產生不合理的後果。設若任何情況下管理費都自動移轉給取得人，則原所有人的債務不履行反要取得人承擔法律後果，於法理亦不合。”¹¹⁷

經考慮上述委員會的意見，提案人最終在修訂文本中提出如下替代方案：

“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：

¹¹⁷ 唐曉晴，《分層建築物的管理費與屬物債權》，載於《法域縱橫》，第 10 期。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

Handwritten signatures and initials in the top right corner.

- (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、獨立單位的取得人須與轉讓人就該獨立單位的已到期但仍未繳付的分層建築物負擔負連帶責任，該負擔的上限為移轉所有權的年度及其上一年度涉及的欠款，取得人有權要求轉讓人償還其所作出的全部開支。

四、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尚有的權利，其可要求所有人提供適當及足夠的款項作擔保。

五、在下列情況下，公證員依職權提醒取得人有關移轉所有權產生第三款所指的責任，且必須在其參與公證行為的文書內載明此提醒：

- (一) 參與訂立移轉獨立單位所有權的預約合同時；
- (二) 訂立移轉獨立單位所有權的公證書時。”

就此方案，提案人提供了如下說明：

“1. 建議修改的理由

特區政府早前向立法會提交的《分層建築物共同部分的管理法律制度》法案已於 2015 年 10 月 26 日獲立法會全體會議一般性表決通過，並於其後交予立法會第二常設委員會進行細則性審議。

在第二常設委員會的審議過程中，特區政府收到各委員、立法會法律技術團隊，以及社會團體和市民就法案第九條（分層建築物負擔的隨物移轉）的內容提出不同意見及建議，包括最初文本建議透過登記方式公開獨立單位的分層建築物負擔是否合適、由管理機關進行整個登記程序而分層建築物所有人無權提出反對



Handwritten notes and signatures in the top right corner.

是否合理、登記屬定期給付的分層建築物負擔是否適合、制度運作是否具操作性，以及制度與現行物業登記法之間的協調等提出不同疑問；以及其後所提出建議引入連帶責任制度可能產生的一些憂慮，包括會否因此使轉讓人消極對待分層建築物負擔的責任、如何確定分層建築物負擔的金額，以及當對該金額存在分歧時，如何保障取得人的利益等。

Handwritten notes and signatures on the right side of the page.

分層建築物的負擔是用以支付分層建築物共同部分的使用、安全及保存所需的開支，此乃關乎整體分層建築物所有人的利益，因此，提案人經過詳細研究及分析，提出法案第九條的替代解決方案。

2. 修訂的目的

修改建議擬簡化相關程序及引入連帶責任制度（連帶責任只限於移轉所有權的年度及其上一年度涉及的欠款），並透過多方面的機制保障取得人的利益，以回應及解決委員會委員以及社會各界對該制度提出的意見及憂慮，以盡可能平衡各方利益。

3. 主要修改

以下是法案第九條的主要修訂：

- 標題改為“轉讓獨立單位前的分層建築物負擔的欠款”；
- 規定獨立單位的所有人有義務對移轉所有權之前的欠款負責（第一款）；
- 轉讓人、參與交易的中介人及管理機關對獨立單位的欠款有告知義務（第二款）；
- 轉讓人及取得人就獨立單位的欠款負連帶責任（連帶責任只限於移轉所有權的年度及其上一年度涉及的欠款），而取得人對已作出的全部開支享有求償權（第三款）；
- 如對獨立單位欠款的金額有分歧，取得人有權要求轉讓人提供適當和足夠的金額作擔保（第四款）；



- 公證員在參與訂立預約合同及買賣公證合同時有提醒義務，而此提醒必須載於有關合同文書內（第五款）。

3.1 標題改為“轉讓獨立單位前的分層建築物負擔的欠款”

因應第九條整體行文的修訂，現建議的標題“轉讓獨立單位前的分層建築物負擔的欠款”會更符合修改後的內容。

實際上，在引入最多兩年的連帶責任後，此制度的性質已非“隨物移轉”，而是著眼於處理轉讓獨立單位前的分層建築物負擔的欠款的規則。

3.2 規定獨立單位的所有人有義務對移轉所有權之前的欠款負責（第一款）

法案第五條（四）項規定，分層建築物所有人有義務繳付分層建築物的負擔。

考慮到必須強調引入連帶責任制度並不影響分層建築物所有人的義務，換言之，在轉移獨立單位所有權之前，所有涉及獨立單位負擔的欠款，分層建築物所有人皆必須負責。因此，修改建議清楚列明分層建築物所有人在移轉獨立單位所有權之前，對單位涉及的所有欠款負責。

而此規定亦有助消除社會對引入連帶責任制度後，會否因此使轉讓人消極對待分層建築物負擔的憂慮。

3.3 轉讓人、參與交易的中介人及管理機關對獨立單位的欠款有告知義務（第二款）

此外，留意到有意見關注取得人是否有足夠渠道取得關於獨立單位欠款的資訊，修訂建議獨立單位的轉讓人、參與交易的中介人及管理機關對獨立單位的欠



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

款有告知義務，該等人士或實體必須向有意取得獨立單位的人提供該單位最近兩年是否存在欠款及其金額的資料，並提供相應的證明文件副本。

轉讓人的告知義務是前期合同磋商責任所衍生的義務（《民法典》第二百一十九條），要求雙方在合同準備及形成階段，善意及誠實地進行磋商。

提案人認為此規定能夠讓有意取得人在考慮是否進行買賣交易時，對獨立單位所存在的欠款資料有清晰及明確的資訊。透過獲得足夠的訊息，使取得人能採取適合的措施保護其本身的利益，例如要求轉讓人繳清所有欠款才進行交易、要求在買賣價金中作相應扣減，或者不進行有關交易等。

3.4 轉讓人及取得人就獨立單位的欠款負連帶責任（連帶責任只限於移轉所有權的年度及其上一年度涉及的欠款），而取得人對已作出的全部開支享有求償權（第三款）

確保收取分層建築物的管理費用是關乎整體分層建築物所有人的利益，而如果少數人不支付分層建築物的費用，將因此而影響其他分層所有人的舒適及日常生活。

因此，為維護大多數盡責業主的利益，並確保管理機關有足夠的資金履行其職責，提案人認為應在法案中引入轉讓人及取得人就獨立單位的欠款負連帶責任，同時，考慮到債務的性質，建議此連帶責任應只限於移轉所有權的年度及其上一年度涉及的欠款。

建議引入這個連帶責任制度，除了因為比較法上有先例可循（新加坡及意大利）之外，提案人認為，這制度有其必要性和合理性，有助於解決獨立單位拖欠負擔的問題，同時亦平衡了取得人的風險負擔。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

而連帶責任建議以交易當年及上一年度為分界，主要是考慮到兩點：

1) 為確管理費獲得及時支付的保障。根據《民法典》第一千三百三十二條及第九百九十六條規定，倘分層建築物負擔的金額已獲得所有人大會通過，分層所有人應在每月十日前向管理機關或管理公司支付分層建築物負擔，拖欠者應付費用一半的損害賠償，如拖欠超過三十日，則該損害賠償即增加至雙倍；而且，即使已轉移單位，債權人（管理機關或公司）仍可訴諸法院，追回前業主所拖欠的管理費及相應損害賠償，有關時效根據《民法典》第三百零三條的規定為五年；

2) 管理機關或公司本身的責任。事實上，管理機關或公司有義務定期檢視各分層所有人拖欠分層建築物負擔的情況，適時採取合適的對應措施，保障樓宇管理的穩定。

經考慮上述兩點內容，為平衡轉讓人及取得人之間的利益，提案人認為，在賦予分層建築物負擔的欠款多一種保障的同時，不應對取得人構成太大的風險及負擔。故此，建議由取得人僅連帶承擔轉移單位當年及上一年度拖欠的欠款，是相對合適的處理方法，亦在比較法上可見，意大利也採用相同做法。

另外，關注到有意見提出引入連帶責任會否令追討程序更為複雜，提案人認為連帶責任制度不會為債權人的追討程序帶來額外工作。在獨立單位轉移所有權之前，只需向該單位所有人提出要求。在轉移所有權之後，可以繼續向前業主提出給付欠款的要求，又或者可以轉而向取得人提出給付移轉所有權的年度及其上一年度涉及欠款的要求。因此，引入連帶責任並不會使程序更為複雜，反而可以增加收回欠款的機會。

與此同時，為免讓社會憂慮引入連帶責任制度後，會否因此使轉讓人消極對待分層建築物負擔的責任，修改建議同時規定取得人有權要求轉讓人償還所作出的全部開支，而取得人所具有的求償權，乃源於第一款的規定，獨立單位的所有



人有義務對移轉所有權之前的欠款負責，在此兩款條文互相配合下，相信可以消除轉讓人消極對待分層建築物負擔的憂慮。

3.5 如對獨立單位欠款的金額有分歧，取得人有權要求轉讓人提供適當和足夠的金額作擔保（第四款）

為避免轉讓人及/或取得人對分層建築物負擔的金額存在分歧，因而損害取得人的利益，修訂建議如對分層建築物負擔的金額存在分歧，為維護取得人的權利，取得人可要求轉讓人提供適當和足夠的金額作為擔保。

考慮到立法者宜最少介入私法關係，因此提案人認為具體擔保金額由雙方協議訂定會較為適合。實際上，雙方可因應具體情況協商擔保的確實金額，並且以雙方同意的方式及時間提供擔保。透過轉讓人向取得人提供擔保，使取得人在連帶責任制度之下獲得更大保障。

3.6 公證員在參與訂立預約合同及買賣公證書時有提醒義務，而此提醒必須載於有關合同文書內（第五款）

為避免取得人不知悉分層建築物負擔的連帶責任制度，建議在訂立買賣預約合同及買賣公證書時，由公證員（不論公共公證員或私人公證員）履行提醒的義務，由公證員提醒取得人對移轉所有權的年度及上一年度欠款的支付負連帶責任，而此提醒必須載明於公證員參與公證行為的文書內。”

委員會有成員對上述方案表示贊同，認為與最初文本第9條相比已有較大改善。

修訂文本第9條第1款明確宣示性規定在轉移獨立單位前所存在的債務負擔應由該獨立單位的所有人承擔，雖然在立法技術上也許並不必要（因為即使無此



Handwritten signatures and initials in the top right corner.

規定，債務人也不應因獨立單位的轉移而發生變更），但在立法政策上有可取之處。第2款（1）項的規定加給獨立單位所有人一項新的法定義務：當其擬出售其獨立單位時，需要提供書面資料以證明其是否欠繳分層建築物管理負擔費用。同樣被加給這一法定義務的還有參與有關不動產交易的房地產中介或經紀（第2款（2）項）。相應地，管理機關或者所有人大會專門指定負責此事的人（自然人或法人）也有義務提供上述資料。這是一項值得肯定的修改。至於第4款關於轉讓人提供給取得人擔保金的規定，議員也認為具有積極意義。

但也有議員對第3款及第5款關於連帶責任的規定存有異議，認為修訂文本雖然將第9條的標題從最初文本的“隨物移轉”概念正本清源地改為“轉讓獨立單位前的分層建築物負擔的欠款”，但是，由於該條當中上述兩款規定有連帶責任，還是會迫使無辜的買家會承擔上手業主所欠債務，從而並未完全脫離債務隨物移轉的概念。

委員會大多數成員對最後文本第9條的修改建議並未表示反對。

22. 共同儲備基金及特別基金的設立與管理

法案最初文本建議引入的另一個制度創新，涉及共同儲備基金及特別基金的設立與管理。

法案的理由陳述顯示，“根據《民法典》第一千三百三十三條的規定，所有樓宇都必須設立共同儲備基金，以應付巨額的非預見性開支，尤其對樓宇共同部分進行一些緊急的維修工程，例如維修壞了的電梯、維修被颱風損毀的樓宇外牆等，便須動用共同儲備基金。”

另外“在諮詢期間所收集的意見中，也反映出實務上一些小維修或雜項開支



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

難以每次經分層建築物的所有人大會決議後才作出。”¹¹⁸

因此最初文本曾“建議透過兩種途徑以解決實務上的困難”¹¹⁹：

“第一個途徑是必須設立共同儲備基金以應付非預見性開支，尤其是因進行樓宇共同部分的保存工作而產生的開支。共同儲備基金的供款金額須至少相當於開支總值的十分之一，並根據所提交的預算案而定出。通過年度預算開支時，須確定共同儲備基金的供款數額，但大會明確議決更大的數額除外。除大會作出相反決議外，共同儲備基金的供款須自分層建築物的所有人大會通過年度預算的決議後翌月作出，並須連同其他分層建築物的負擔按月支付。同時，須為各個共同儲備基金設立專門的銀行帳戶。（法案第十條）

第二個途徑是設立特別基金。倘分層建築物的年度帳目錄得結餘，分層建築物的所有人大會可以決議將全部或部分結餘的款項設立特別基金，以應付未來可能超出預算金額的開支。在遵守分層建築物的所有人大會所訂定的限制內，管理機關依據上述大會議決設立特別基金的目的管理及動用特別基金。亦須為特別基金開立專門的銀行帳戶。（法案第十一條）”¹²⁰

提案人在委員會會議介紹最初文本時補充，在諮詢期間，有意見提出設立小額基金以應付日常支出，故法案建議設立特別基金。而該基金不會增加業主的負擔，因為是從年度帳目錄得的結餘中撥入¹²¹。

委員會從概括性的層面認同“共同儲備基金”的設立。

¹¹⁸ 見法案的理由陳述。

¹¹⁹ 見法案的理由陳述。

¹²⁰ 見法案的理由陳述。

¹²¹ 參見《民法典》第 1333 條第 2 款以及法案最初文本第 10 條第 2 款(4)項、第 11 條第 1 款及第 3 款。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

共同儲備基金本已存在於現行《民法典》第 1333 條。該條規定：

“第一千三百三十三條

（共同儲備基金）

一、共同儲備基金之設立屬強制性，以應付巨額之非預見性開支，尤其是因進行建築物共同部分之保存工作而產生之開支。

二、該項基金之來源包括：

a) 分層建築物之固定開支之十分之一，但分層建築物之所有人大會可議決定出更大之數額；

b) 按第一千三百四十一條規定而科處之金錢處罰所帶來之收益；

c) 按上條第五款之規定，從因欠繳定期給付而實施之法定處罰所帶來之收益。

三、有關共同儲備基金之管理規則由分層建築物之所有人大會負責制定，且此基金可存放在銀行中。

四、除大會有相反決議外，該基金由分層建築物之管理機關按所有人大會所設定之限制負責管理。”

法案最初文本對共同儲備基金的創新限於擴大共同儲備基金的使用範圍、強制要求開立專門的銀行帳戶等¹²²。

事實上，這種涉及大廈共同部分維修及保養的儲備基金制度存在於多個國家和地區的法律制度，例如國內《住宅專項維修資金管理辦法》、葡萄牙十月二十五日第 268/94 號法令、香港特別行政區《建築物管理條例》第 20 條、台灣地區《公寓大廈管理條例》第 18 條等。

可以想像，樓宇到達一定年限後都需要進行大面積的更新、改造、修繕，例如修復樓宇外牆、維護大廈結構安全、更換共用設施如喉管、升降機等等。本澳

¹²² 詳見條文的細則性審議部分。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

現行第 79/85/M 號法令第 7 條第 1 款也要求現有建築物應以五年為一期進行保養、維修及改良工程，以使建築物經常維持在良好的使用狀況。

然而，這些工程往往涉及大額的開支。透過設立大廈共同儲備基金，提前以每月供款的方式為大廈共同部分的維修保養儲備費用，比起遇事急需時再向各個小業主臨時籌集維修資金，無疑對大廈、對小業主、對公共安全都較為有利。過去由於未有共同儲備基金的制度，某程度上亦導致現時一些舊樓失修的情況。

至於法案最初文本第 11 條建議新設的“特別基金”則受到委員會一定程度的質疑。部分成員曾經表示，特別基金從根本上不需要存在，因為已經有共同儲備基金，年度帳目的結餘亦可以撥入共同儲備基金。加之於最初文本建議的共同儲備基金的用途¹²³和特別基金的用途¹²⁴分界不清，將來實務操作上難免會引起混亂。此外就綜合管理制度的情況就更為複雜，一共可以有四個基金、四個戶口¹²⁵，管理上不見得會特別容易。

提案人曾經嘗試解釋特別基金的設立。

然而，亦不得不指出，按照最初文本第 11 條的制度設計¹²⁶，特別基金並不

¹²³ 見最初文本第 10 條第 1 款。

¹²⁴ 見最初文本第 11 條第 1 款。

¹²⁵ 見最初文本第 10 條第 2 款、第 11 條第 5 款。

¹²⁶ 最初文本規定：

“第十一條
特別基金

一、如分層建築物年度帳目錄得結餘，分層建築物所有人大會可議決將全部或部分結餘設立特別基金，以便應付將來可能超出預算金額的開支。

二、在遵守分層建築物所有人大會所訂定的限制下，管理機關為上款規定的目的管理及動用特別基金。

三、未撥入本條所指特別基金的年度帳目結餘部分，必須撥入按上條規定設立共同儲備基金。

四、必須為特別基金開立專門的銀行帳戶。

五、在綜合管理制度下，本條的規定經適當配合後，適用於分層建築物所有人大會，以及於每一子部分適用於該子部分所有人大會及有關管理機關。”



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

一定存在，例如所有人大會不就設立特別基金的事宜作出決議又或經決議決定不設立特別基金。而且特別基金的存在亦不一定需要，因為其功能只是“應付將來可能超出預算金額的開支”。正如提案人自身所指出，其存在與否在很大程度上視乎年度預算如何訂定和有否預留多一些的資金作備用。若然年度預算做得足夠，理論上就沒有需要設立特別基金，以應付水電費加價、小額維修工程等等。

另外引起較大爭議的是，從制度上法案並沒有如共同儲備基金一樣規定特別基金的開支必須事先經所有人大會通過。而且法案亦沒有為何謂“小額”的問題給出任何指標。這樣可能意味著將來不管數額的多少，管理機關都可以直接動用特別基金內的資金，衍生監管上面的問題。

由於按照提案人的解釋，設立特別基金的用意正是無須每次召開所有人大會表決通過，而且基於每棟大廈的規模不一，難以訂定一個統一的“小額”金額，因此可能的監控只是每年由所有人大會決議是否將以及將多少結餘撥入特別基金。

經各方面的考慮，委員會曾建議提案人重新思考制度的必要性或完善方案。

法案在最後文本中刪去有關特別基金的制度。

提案人解釋表示，建議刪除特別基金的理由有三：

第一，特別基金的設立是為應付將來可能超出預算的開支，而共同儲備基金則是為應付非預見性的開支。這樣看來，由特別基金所承擔的開支亦可由共同儲備基金承擔。

第二，對於某一開支應由特別基金還是共同儲備基金支付可能產生多方面的疑問，例如，因熱帶風暴導致樓梯扶手受損，需要進行維修，在這種情況下，若



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

認為屬於非預見性的開支（共同儲備基金）似乎沒有疑問，但將其視為超出預算的將來開支（特別基金）也無可非議。

第三，我們認為不宜以分層建築物的名義存有多個銀行帳戶。事實上，款項被多個銀行帳戶分散，除了可能增加資金被挪用的風險外，還會妨礙分層建築物所有人對款項的管理。

另外須作補充的是，最初文本建議設立特別基金，一方面的原因是《民法典》中沒有關於年度帳目錄得結餘時的處理規定，另一方面提案人認為有需要設立機制，以便透過去年的帳目結餘支付超出當年預算開支的情況。因此最後文本在刪去特別基金的同時，亦規定分層建築物所有人大會可決議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¹²⁷。除此之外，實務上亦不排除可在預算中規定一特定帳目來支付其他超出預算的開支。提案人認為，最後文本的制度設計應能夠滿足大部份分層建築物所有權人的期盼。

23. 在共同部分進行的工程

現時在分層建築物共同部分¹²⁸進行工程，除了須按八月二十一日第 79/85/M

¹²⁷ 見最後文本第 10 條第 2 款(4)項及第 22 條(6)項；相關條文可與最初文本第 10 條第 3 款(4)項及第 27 條(5)項作比較。

¹²⁸ 現行《民法典》第 1324 條規定：

“第一千三百二十四條
(分層建築物之共同部分)

- 一、以下為分層建築物之共同部分：
- a) 對作為設定分層所有權之基礎之土地之權利；
 - b) 地基、柱、支柱、主牆、外牆以及一切作為各樓宇結構之其他部分；
 - c) 附屬於分層建築物之樓宇或樓宇群之天井及花園；
 - d) 分層建築物各樓宇之作遮擋之天台或屋頂；
 - e) 升降機；
 - f) 由兩名或兩名以上之分層建築物所有人共同使用或進出之入口、門廊、樓梯、走廊及通道；
 - g) 水、電、空調、暖氣、可燃氣、通訊及類似之總設施；
 - h) 供建築物之守門人使用及居住之附屬地方，但按照分層所有權之設定憑證屬獨立單位者除外；



號法令的規定經行政審批並取得工程准照外，在分層建築物所有人的關係中，還主要受《民法典》第 1325 條及第 1334 條至第 1337 條規範。

《民法典》第 1325 條規定：

“第一千三百二十五條
(行使權利之限制)

一、於一般情況下，分層建築物各所有人在相互關係上，須就屬各人專有之單位及就有關共同部分分別遵守對不動產所有人及對不動產共有人所規定之限制。

二、分層建築物之所有人尤其不得作出下列行為：

a) 損害建築物之安全、建築線條或美觀，不論係因新工作物或因缺乏修補而造成；

b) 將單位用於不符合其既定目的之用途；

c) 作出設定憑證所禁止之行為或活動。

三、分層所有權之設定憑證、分層建築物之規章及機關均不得就專有部分或共同部分對分層建築物所有人之權利濫加限制；凡不能以建築物之特別使用分配、所在地或特點作為理由，或不能以共同使用或共同生活上之需要作為理由而作出之限制均屬濫加之限制。”

i) 按第一千三百一十五條第二款及第三款之規定既非獨立單位又不屬其一部分之車位；

j) 其他未撥予分層建築物之某一所有人專用之物。

二、設定憑證得將下列部分撥予分層建築物之一名所有人或一群所有人專用：

a) 上款 c 項至 e 項所指之共同部分，但將該等部分指定由某些單位專用須存在一個客觀之準則；

b) 上款 i 項所指之車位，但應按第一千三百一十五條第三款之規定為其定界。

三、分層建築物係由結構獨立之樓宇所組成之樓宇群構成者，對各樓宇之座落土地所擁有之權利，以及附屬於樓宇而被撥作有關樓宇專用之天井及花園，均可在設定憑證上視為有關樓宇之一部分；如在設定憑證上無作出規定，則地基、柱、支柱、主牆、外牆及一切組成結構獨立之樓宇之結構部分，以及在樓宇僅由一單位組成之情況下之樓宇其他部分，均視為其所屬樓宇之一部分。

四、對於受綜合管理制度約束之分層建築物，為着有關管理之效力，其共同部分係按第一千三百六十五條及第一千三百六十六條之規定而分為分層建築物各子部分之共同部分及分層建築物整體之共同部分，無須取決於上款之規定。”



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

而第 1334 條至第 1337 條規定：

“第一千三百三十四條
(更新工程)

一、在共同部分上進行工程，如構成更新工程，則須經分層建築物之一定數目之所有人在大會通過有關許可方得進行，而該等所有人所占之份額須至少為分層建築物總值之三分之二。

二、凡導致更改建築線條或建築物美觀之工程均屬更新工程，但在設定憑證上無相反規定之情況下，如有關工程之目的係在由一獨立單位組成之樓宇上作出改變，而有關樓宇可受獨立建築模式計劃所規範，則不屬更新工程。

三、凡會對分層建築物之某一所有人就其本身之物或共有物之使用構成影響之更新工程，均不得進行。

第一千三百三十五條
(更新工程之負擔)

一、更新工程之開支，由分層建築物之所有人按第一千三百三十二條第一款及第二款之規定分擔。

二、未參與通過更新工程之分層建築物所有人，仍須分擔有關工程之開支，但經司法程序認定其拒絕支付為合理者除外。

三、如更新工程屬奢侈性質，或與分層建築物之價值不相稱，則必須視有關拒絕為合理。

四、分層建築物之所有人，其拒絕支付視為合理者，得隨時透過支付屬其負擔之更新工程開支及其保養開支之相應部分，分享由更新工程所帶來之利益。

第一千三百三十六條
(必要及急需之修補)

一、就分層建築物之共同部分所需進行之必要及急需之修補，如無管理機關



或該機關因故不能視事或拒絕進行有關修補，則分層建築物之任一所有人得主動進行。

二、對曾支付上款所指修補開支之分層建築物所有人，應儘可能從第一千三百三十三條所指之共同儲備基金中償還有關款項；然而，如無可動用之款項，則該所有人得要求分層建築物之其餘所有人立即按其單位所占之百分比或千分比支付有關款項。

第一千三百三十七條

（建築物之損毀）

一、如樓宇完全損毀，或至少占分層建築物總值之四分之三之部分損毀，則分層建築物之任何所有人均有權按分層建築物之所有人大會所指定之方式，要求出售其在有關土地及物料上所擁有之權利。

二、如損毀之部分較小，則分層建築物之所有人大會，得透過擁有份額至少占分層建築物總值之三分之二之所有人通過而議決重建該建築物。

三、對不欲支付重建開支之分層建築物所有人，得要求其將權利轉讓予分層建築物之其他所有人，該轉讓係以其與受讓人所協議或透過司法程序而定出之價額為之。

四、轉讓人得選擇分層建築物之某一或某些所有人作為應移轉權利之對象。

五、然而，如屬結構獨立之樓宇損毀，則要求重建樓宇之權利由至少占有關樓宇價值三分之二之單位所有人擁有，但設定憑證另有規定或不作出重建將犧牲分層建築物之其餘所有人之應予重視之利益者除外。”

提案人雖然未有將上述《民法典》第 1325 條及第 1337 條的內容加入到本法案中進行規範，但從法案的廢止性條文¹²⁹可以看出，這並不涉及刪除分層建築物所有人在行使權利、尤其是這裡討論的進行工程時的限制，亦不會導致在面對建築物損毀的情況下無規則可以遵循，只是有關的規定將保留於《民法典》之中。

¹²⁹ 按最初文本第 73 條、最後文本第 72 條的規定，將被廢止的《民法典》條文僅包括第 1327 條至第 1336 條以及第 1338 條至第 1372 條。



法案關於在共同部分進行工程的制度創新，主要涉及以下幾個方面：一、將“招牌或廣告的裝設”¹³⁰以及“在地面層獨立單位外牆作出的改善物”¹³¹從“更新工程”¹³²的概念中獨立出來進行規範；二、重新定義“更新工程”的範圍¹³³；三、完善有關進行“必要及緊急的修補”的規定¹³⁴；四、針對“在共同部分進行對使用獨立單位屬必要的工程”作出特別規定¹³⁵。

以下將分別對這些制度創新作出探討。

23.1. 招牌或廣告的裝設

提案人在理由陳述中指出：“基於在諮詢期間其他公共部門提出的意見及澳門城市的特殊環境，尤其是混合商、住用途獨立單位的分層建築物的建築設計已成為普遍的興建模式，本法案就在樓宇外牆裝設招牌或廣告支撐物及組件作出了一般及例外規定。

考慮到現實的狀況，以及平衡公共安全、都市建築面貌的因素、各獨立單位的用途及分層建築物各獨立單位所有人之間的法律關係，法案建議在樓宇外牆裝設招牌或廣告須經分層建築物所有人大會的許可方可裝設。而有關許可取決於占份額超過分層建築物總值一半的所有人通過的分層建築物所有人大會的決議（法案第十二條第一款），但對於位於地面層且為非居住或非機動車輛停泊用途的獨立單位裝設招牌或廣告作出一種例外的規定。

¹³⁰ 見最初文本第 12 條、最後文本第 11 條。

¹³¹ 見最初文本第 14 條、最後文本第 12 條。

¹³² 現行《民法典》第 1334 條第 2 款規定，“凡導致更改建築線條或建築物美觀之工程均屬更新工程”，僅“在設定憑證上無相反規定之情況下，如有關工程之目的係在由一獨立單位組成之樓宇上作出改變，而有關樓宇可受獨立建築模式計劃所規範，則不屬更新工程。”

¹³³ 見最初文本第 16 條、最後文本第 14 條。

¹³⁴ 見最初文本第 18 條、最後文本第 15 條。

¹³⁵ 見最初文本第 19 條、最後文本第 16 條。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

Handwritten signatures and initials in the top right corner.

該例外規定是允許在該獨立單位的外牆及在不超過該獨立單位外牆寬度的前方的柱，裝設與在該單位所營業務性質有關的招牌或廣告、與在該單位出售、生產或提供的財貨和服務有關的招牌或廣告，以及顯示其名稱、商業名稱或商標，包括有關運作及聯絡方式資料的招牌或廣告。按照現行法律制度，如欲在該等單位外牆安裝招牌或廣告，必須獲得三分之二的業主同意才可安裝。即是說，每一企業要安裝有關其名稱的招牌也要獲得三分之二的業主同意，這規定不但使企業主難以在其營業場所展示其商業名稱，亦不符合實際情況。因此，法案建議裝設這類招牌或廣告無須所有人大會的許可。（法案第十二條第二款）”。¹³⁶

對於提案人的上述建議，委員會理解其用意是透過賦予相關權利人適當的裝設招牌或廣告的權利，以維護澳門市場的營商環境，同時亦確保不會妨礙或損害分層建築物所有人的正當權益。

在現行《民法典》的制度下，亦並非不能裝設招牌或廣告。但由於並無專門的相關規範，唯一的可適用依據是第 1334 條（更新工程）。該條第 1 款規定：“在共同部分上進行工程，如構成更新工程，則須經分層建築物之一定數目之所有人在大會通過有關許可方得進行，而該等所有人所占之份額須至少為分層建築物總值之三分之二”，而該條第 2 款規定：“凡導致更改建築物線條或建築物美觀之工程均屬更新工程，但在設定憑證上無相反規定之情況下，如有關工程之目的係在由一獨立單位組成之樓宇上作出改變，而有關樓宇可受獨立建築模式計劃所規範，則不屬更新工程”。

與上述規定相比較，法案最初文本第 12 條有以下改變：

一、將所有人大會會議通過決議許可在樓宇外牆裝設招牌、廣告或其支撐物及組件的許可或對該許可作出廢止所需的表決份額從上述現行規定的三分之二

¹³⁶ 參見附於法案的理由陳述。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

降低至二分之一。

二、如果地面層獨立單位是用於商業經營活動（即不是用作居住或機動車輛停泊用途），則在該單位外牆及在不超過該單位外牆寬度的前方的柱的位置裝設招牌、廣告或其支撐物及組件無須經分層建築物所有人大會許可。

很清楚，上述法案規定會降低所有人大會就許可在分層建築物外牆裝設招牌、廣告或其支撐物及組件通過決議的難度。同時，也為地面層商家進行這些活動提供了一條特別通道。

委員會和政府均認為，為商業經營活動提供適當的便利對於維持和拓展本澳經濟活動空間、扶持廣大中小企業的發展、乃至於從長遠來說對於澳門特別行政區經濟適度多元化均具有重要且深遠的意義。法案的上述建議恰恰能夠體現出這樣一種便利性。

當然，分層建築物所有人的利益也同樣不容忽視，在維持分層建築物外牆屬共同部分不變這一前提下，所有人大會的決議權利仍然繼續存在，只是透過立法行為使得決議的作出變得相對容易，從而相應地適當減低商業行為的難度。也就是提案人所稱的，要平衡分層建築物共同部分與商鋪之間的利益。有議員認為，法案賦予地面層商鋪權利人的裝設招牌、廣告或其支撐物及組件的權利可以被理解為是一種法定的特別地役權。經與提案人討論，認為該條所擬賦予的權利不屬於一種專用權，即地面層單位的權利人所享有的不是一種排他性權利，最多是一種優先權。在這樣的前提下，不會妨礙其他權利人行使同樣的權利。

在這一立法政策下，委員會指出，上述第 12 條第 2 款中文本行文末段的“但分層建築物的設定憑證或規章有為此要求按上款規定通過決議除外”一句的規定與該款之前的表述互相矛盾：前面的行文已經賦予了權利，隨後的表述卻意味著該權利可以隨時不被承認。尤其是考慮到實務當中可能出現更為複雜的情況，



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

[Handwritten signatures and initials]

比如地面層單位權利人已經根據該條款前部分的授權開始了相關工程，隨後卻被依據該條款後部分的規定被勒令停工，尤其是考慮到按照最初文本第 34 條第 4 款的規定，可能出席所有人大會會議的持有極少數份額的所有人就可以以制訂規章的方式剝奪第 12 條第 2 款前段所賦予的權利。此外，法案最初文本第 13 條第 4 款甚至還規定：“在上條第二款規定的情況下，分層建築物所有人大會，或在綜合管理制度下，獨立單位所屬的分層建築物子部分所有人大會，可分別按第三十四條第三款或第六十一條第一款的規定通過決議以要求拆除或更換招牌、廣告或其支撐物及組件。”該款的規定亦不甚清晰：所有人大會可以事後通過決議要求地面層商鋪的權利人拆除其已經裝設的廣告、招牌，這究竟是指因違反規章或設定憑證的情況下的要求拆除，還是可以隨意要求其拆除？如果是前者的話，似乎不經所有人大會決議許可就不能裝設，因此不大可能會出現事後要求拆除的情況；如果是後者的話，是否過於強調所有人大會的權利而忽視商鋪權利人的利益。更為關鍵的是，這樣設計的整套方案體現出的立法政策十分模糊不清，表面上意圖兼顧不同的利益，事實上卻會失去解決利益分配問題的合理安排，因而潛藏著風險。

經考慮委員會的上述意見，提案人在最後文本中對於上述第 12 條第 2 款規定作出了修訂，刪除了分層建築物規章另有的規定可以排除上指權利的規定，但維持了如果分層所有權設定憑證另有要求，則須按照該要求由分層建築物所有人大會給予許可，然而，表決的程序及份額卻必須依據最後文本第 29 條第 3 款，即須由分層建築物總值的過半數票通過。¹³⁷另一方面也建議刪除上述最初文本第 13 條的規定。

此外，提案人建議將上述第 12 條第 2 款中關於“前方的柱”的表述抽出，併入最後文本第 11 條第 1 款，其行文為：

“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

¹³⁷ 參見最後文本第 11 條第 4 款。



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。”

而上述第 12 條第 2 款的其餘內容則被拆分後納入最後文本第 11 條第 2、3 款，行文內容改為：

“二、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) 符合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。”

這意味著，即使是作為商鋪的地面層獨立單位外牆前方的柱，也屬於所有人大會決議的範圍，不再特別賦予相應獨立單位權利人裝設招牌、廣告或其支撐物及組件的權利。

委員會對上述修訂表示接受。

23.2. 在地面層獨立單位外牆作出的改善

提案人在理由陳述中指出：“……混合商、住用途獨立單位的分層建築物的建築設計已成為澳門城市普遍的興建模式，企業主在地面層的獨立單位外牆進行改善已是開展其活動前必須進行的工程。然而，由於現行法律制度並沒有就上述的情況作出相適應的處理，在適用分層建築物共同部分管理的一般原則下，即使



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

Handwritten signatures and initials in the top right corner, including names like "J", "N. V. C.", "W. S.", "H. J.", "L. K.", and "A. B.".

在商舖安裝捲閘，亦需要達至分層建築物總值三分之二的同意才能進行相關的飾面裝修，這未能切合社會發展及造成實際操作上的困難，因此，法案建議就在位於地面層的獨立單位的外牆或在其出入口進行改善作出了特別規範，只要有關的獨立單位為非居住或非機動車輛停泊用途。

這些無須經所有人大會許可而進行的改善，可由位於地面層的獨立單位所有人、用益權人或預約取得人，又或獲得有關權利人同意的獨立單位持有人進行。（法案第十四條）”

本條的立法政策及其所涉及到的基本問題與上述法案最初文本第 12 條第 2 款相類似。一般規則是，地面層商舖的權利人在該商舖所在的獨立單位外牆或該單位的出入口作出改善，無須經所有人大會許可。¹³⁸

但是，由於該條配合適用第 13 條第 4、5 款，所有人大會可以決議要求對所作出的改善進行拆除，並且同樣亦受分層建築物規章限制。委員會對此效果表示擔憂，唯恐因此引起更多紛爭。（就此可參見第 23.1 的討論）

提案人在最後文本第 12 條中作出改善，對以上引起疑慮的規定予以刪除。

委員會對最後文本的改善表示接受。

23.3. 重新定義更新工程的範圍

在現行《民法典》第 1334 條第 2 款的概念中，“凡導致更改建築線條或建築物美觀之工程均屬更新工程”，“但在設定憑證上無相反規定之情況下，如有關工程之目的係在由一獨立單位組成之樓宇上作出改變，而有關樓宇可受獨立建築模式計劃所規範，則不屬更新工程。”

¹³⁸ 參見法案最初文本第 14 條第 1 款。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

在共同部分進行的工程如構成更新工程，《民法典》第 1334 條第 1 款規定，“須經分層建築物之一定數目之所有人在大會通過有關許可方得進行，而該等所有人所占之份額須至少為分層建築物總值之三分之二”。

從所要求的通過份額比例作出推論，更新工程對於分層建築物本身以及分層建築物所有人來說應屬於一種較為重大的工程。^{139/140}

現行《民法典》經過十多年的實踐，因應實務操作上面遇到的問題以及困難而對相關概念的範圍作出調整，實屬無可厚非，尤其是要框定一個更新工程的範圍本來就不容易，而且當時分層建築物制度的實踐經驗仍不甚豐富。

法案的最初文本第 16 條¹⁴¹首先在第 1 款中明確建議，更新工程的制度“不

¹³⁹ 在《民法典》關於分層所有權的章節之中，憑證之更改要求全體所有人一致通過（第 1321 條）、建築物損毀情況下之出售要求佔總值四分之三的份額通過（第 1337 條第 1 款）、建築物損毀情況下之重建要求佔總值三分之二的份額通過（第 1337 條第 2 款）、提高金錢處罰的上限要求佔總值三分之二的份額通過（第 1341 條第 3 款）、規章之更改要求佔總值二分之一的份額通過（第 1340 條第 5 款）、大會之其他決議要求至少佔總值八分之一的份額通過（第 1347 條第 3 款）。可以看出，在當時立法者的設計當中，更新工程有如建築物重建工程般重大。

¹⁴⁰ 在已部分廢止的第 25/96/M 號法律中文文本中，原對於這類工程稱為“革新工程”。

¹⁴¹ 最初文本規定：

“第十六條
更新工程

一、在不影響第十二條、第十四條、第十八條及第十九條的規定下，在分層建築物共同部分上進行工程，如構成更新工程，則須經分層建築物所有人大會許可方可進行，有關許可須以占份額至少為分層建築物總值三分之二的的所有人通過的決議作出。

二、除下款的規定外，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美觀的工程；

（二）在分層建築物外部不可見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或用作共同部分用途的工程。

三、如工程的對象是由一獨立單位組成的樓宇，且有關樓宇作為獨立建築項目，則上款所指工程不視為更新工程，但分層所有權設定憑證有相反規定除外。

四、在綜合管理制度下，在分層建築物子部分共同部分上進行更新工程，且不影響其餘子部分所有人應予重視的利益，則只須經擁有至少占該分層建築物子部分總值三分之二的的所有人在該子部分所有人大會上通過便可進行工程。

五、凡會對分層建築物的某一所有人就其本身的物或共有物的使用構成影響的更新工程，均不可進行。”



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

Handwritten signatures and initials in the top right corner.

影響第十二條、第十四條、第十八條及第十九條的規定”。換言之，關於“招牌或廣告的裝設”、“在位於地面層的獨立單位外牆進行的改善”、“必要及急需的修補”以及“分層建築物所有人在共同部分進行工程”，均適用其本身的條文規定。這樣，將來即使這些工程導致更改建築線條或建築物美觀，亦無須根據更新工程的制度，取得佔三分之二份額的業主同意通過方可進行。

此外，因應著實務上面，對於“導致更改建築線條或建築物美觀之工程”的理解不盡統一，最初文本第 16 條第 2 款及第 3 款建議重新將更新工程界定為：

“（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美觀的工程；（二）在分層建築物外部不可見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或用作共同部分用途的工程。”，但“如工程的對象是由一獨立單位組成的樓宇，且有關樓宇作為獨立建築項目”，則有關工程不視為更新工程，除非分層所有權設定憑證有相反規定。

在委員會審議的過程中，當然亦不乏成員提出“建築線條或建築物美觀”如何理解的問題，畢竟法案仍然保留了有關的表述。此外，也有成員曾經一併關注到建築物設計的著作權問題。

按照提案人的解釋，最初文本第 16 條第 2 款(1)項中的“更改建築線條或建築物美觀的工程”應理解為涉及建築物整體外觀改變的工程，例如全幢大廈的外牆由紙皮石改為雲石，又或外牆顏色完全改變。無論如何，這不包括最初文本第 12 條（招牌或廣告的裝設）或第 14 條（在位於地面層的獨立單位外牆進行的改善）所指的情況。

另外關於著作權，雖然已經超出了本法案的範圍，但提案人亦澄清，現時實務上已有共識，將行政審批和民事索償分開處理。即工務局不會在審批工程時就著作權的問題把關或要求提交則師的同意書。其理由是若然法案再增設要求取得則師的同意才可作更新工程，相信只會對小業主的權益更不利。但工程審批並不



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

排除則師基於權利受損而循一般民事責任的途徑索償。因此實務上仍然建議小業主在進行更新工程之前事先取得則師的同意，又或由發展商一早與則師簽訂好協議，在發出入伙紙後不再就建築物的著作權提出爭議，以免事後才出現被索償的問題。無論如何，隨著文遺法的生效，在文物保護區內進行工程一般都須取得文化局的同意，因此建築物的外觀已獲得一定程度的保障。

除此之外，按照提案人一方在會議上解釋，現時在工務範疇的實務運作中，針對建築物共同部分進行的工程可分為三個類別：（一）倘工程只涉及復原建築物外觀，不改變原有的建築線條和建築物美觀者，屬一般的“維修保養工程”；（二）導致更改建築線條或建築物美觀之工程，屬“更新工程”；（三）超出更新工程的範圍，但又不僅僅是維修保養，則會採用一個“更改工程”的概念。由於實務上對於一些比較重大的工程，例如在共同部分興建新的設施，到底屬於更新工程還是更改工程曾存在不同的理解，最初文本第 16 條第 2 款(2)項新增規定，“在分層建築物外部不可見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或用作共同部分用途的工程”是更新工程。

關於最初文本第 16 條第 3 款，提案人解釋其原意是保留《民法典》第 1334 條中原有的規定。有關規定的實際意義在於，當地塊上的一個建築項目同時包括一些高樓大廈和別墅式獨立樓宇，這些只有一個單位的別墅樓宇在進行第 2 款所指的工程時，無須經整個屋苑的所有人大會以三分之二的份額通過。但不排除須遵守其他法律規定和承擔工程的費用。

在最後文本中，提案人基本維持了最初文本的思路，並從條文的立法技術上作出了完善，使更新工程涉及的範圍更加清晰。

最後文本第 14 條第 1 款至第 3 款規定：

“第十四條



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

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”

除此之外，最後文本第 14 條還新增了第 4 款，規定：

“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。”

增加該款規定的原因是法案明確將在共同部分“進行涉及更改柱、支柱、主牆及樓宇的其他結構部分的工程”視為更新工程。這樣，進行樓板的結構更改工程，理論上就會進入到更新工程的概念之中。

考慮到實務上面曾經出現一些餐飲場所為裝設食物升降機、更改樓梯位置等而需要進行樓板的結構更改工程，提案人最終接受工務部門的意見，認為可以無



Handwritten notes and signatures in the top right corner, including a large signature and some scribbles.

須經分層建築物所有人大會許可而進行相關工程，只要是涉及到“合併位於同一樓宇內屬垂直相連的兩個或以上獨立單位”或“連接同一獨立單位的上下兩層或多層”。但強調有關的工程仍然需要經工務部門審批，以確保樓宇安全不受影響。

關於為何只為“垂直”的相連單位或“上下”兩層或多層的獨立單位作相關的規定，按照工務部門的解釋，同樓層左右相鄰的單位與不同樓層垂直相連的單位在樓宇結構上情況不同，同樓層左右相鄰單位之間的牆不一定為結構牆。¹⁴²但若然工程涉及到結構牆，則必須取得業主大會三分之二的份額同意，因為結構牆對樓宇結構安全的影響比起樓板的情況嚴重。

23.4. 增加修補工程屬必要且緊急的標準

現行《民法典》第 1336 條對於何謂“必要及急需之修補”缺乏定義和標準，僅規定：

“一、就分層建築物之共同部分所需進行之必要及急需之修補，如無管理機關或該機關因故不能視事或拒絕進行有關修補，則分層建築物之任一所有人得主動進行。

二、對曾支付上款所指修補開支之分層建築物所有人，應儘可能從第一千三百三十三條所指之共同儲備基金中償還有關款項；然而，如無可動用之款項，則該所有人得要求分層建築物之其餘所有人立即按其單位所占之百分比或千分比支付有關款項。”

¹⁴² 關於這一問題，《民法典》第 1324 條第 1 款 b) 項僅規定“主牆”、“外牆”以及“一切作為各樓宇結構之其他部分”為分層建築物之共同部分，而用作分隔兩相鄰單位的牆不一定屬於“主牆”、“外牆”或“作為各樓宇結構之其他部分”的情況，故也不一定為分層建築物之共同部分，但須注意《民法典》第 1284 條至第 1287 條關於“中間之牆壁”的制度。例如參見 PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, Volume III, 第二版, Coimbra 出版, 1987, 第 1421 條之注釋。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

故實務當中往往難以判斷何時分層建築物之所有人得主動進行修補工程並在修補後獲償還已支付的開支。正如提案人在會上曾經表示，如不涉及必要且急需的情況，對大廈共同部分進行維修工程亦須事先取得所有人大會同意，只是過去未有嚴格執行《民法典》的相關規定。

基於此，法案的最初文本第 18 條第 5 款建議規定：

“如修補或更換被毀壞、破壞或損壞的組件是對維持共同部分的正常使用屬必要，則視為必要及急需的修補，有關修補應儘快進行以免影響分層建築物所有人的安全或對基本需要的滿足，尤其是維修已不能運作的電梯電纜、更換已損壞並已不能向分層建築物所有人供水的水泵、更換已破裂的供水管或排水管，或修復已損毀且雨水已滲入大廈內的天面防水部分。”

除了對如何理解“必要”和“急需”作出一般性的規定，提案人亦嘗試列舉出一些典型的必要和急需修補工程。

委員會從概括性的層面認同法案增加“必要”和“急需”的判斷標準是制度上的一項進步。但也有部分成員認為，相關規定應更加清晰。

對於提案人在法案中對必要及急需修補的情況作舉例列舉，委員會內部曾有兩種不同的意見。

部分意見認為應加入更多經常發生的必要及急需修補的情況，以減少不必要的司法訴訟，因此曾要求工務部門提供一些相關的數據資料。

另一部分意見則擔心法案的列舉反而對一些必要及急需的修補工程構成排除。例如法案只將修復已損毀且雨水已滲入大廈內的“天面防水部分”列為必要及急需的修補工程就可能會令到其他共同部分例如大廈外牆的滲漏水修補工程



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

被排除在外，而且若然大廈外牆的滲漏水只影響到個別單位的使用，單位的業主亦很難取得所有人大會的決議通過。

就委員會成員提出的不同意見，提案人澄清，法案作舉例列舉在原意上並不妨礙有關“必要”和“急需”的一般性規定的適用。

工務部門補充，在最初文本第 18 條第 5 款所舉的例子當中，最經常需要由任一小業主來提出申請的是修復已損毀且雨水已滲入大廈內的天面防水部分的工程，其他的例如維修電梯電纜或更換水管，很多時候已經透過管理機關提出申請和作出處理。而未列舉於該款但經常需要由任一小業主來提出申請的，則有單位外牆滲漏水、單位外牆紙皮石剝落等的修補工程。

但按照工務部門的意見，若然須將所有必要且急需的修補工程加入該款，也擔心出現遺漏，因此其建議也是以影響大廈結構安全為一般性的規定作出考慮。

在最後文本中，提案人對條文作出了修改。

最後文本第 15 條第 1 款僅一般性規定：

“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。”

23.5. 在共同部分進行對使用獨立單位屬必要的工程

法案的理由陳述指出，“在分層建築物的制度下，原則上在共同部分進行任何工程，均須得到大會的許可，然而，在實務上，尤其是具一定樓齡的樓宇獨立單位內的水、電及通訊設施因藏於牆內而無法維修，必須利用公共部分才可維修。為此，法案建議分層建築物的所有人可在位於分層建築物內部的共同部分進行涉及其獨立單位的水、電、空調、可燃氣、通訊及類似的裝置及設備有關的必



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

要或有益改善，但所有人大會表示反對除外。以上所指工程在實施期間應符合都市建築制度及其他適用法例的規定，包括取得法定要求的准照。（法案第十九條）”

提案人在會上補充說明，最初文本第 19 條的原意是針對獨立單位自身的設施而增設，旨在解決現實執行中所遇到的困難。例如在舊式樓宇中，水管是入牆的，由於日久失修，原來的鑄鐵水管生鏽，一般會以更換銅喉、並改用明喉的方式處理。然而，這種情況並不能涵蓋於“維修保養”的概念當中，因其要求維持原有的水管走向和材料。由於拉明喉大多會經過走廊，涉及到共同部分，按現行規定須經所有人大會表決通過，但大多數的舊式樓宇又無設置業主會和管理機關，故現實中，業主為解決水管問題，多無經表決同意就去拉明喉。如整個過程中無人出聲反對，問題便解決；但如有人提出反對，問題便變得複雜，因為單純為了涉及某一單位的水管，其他業主根本不會關心，更遑論找到足夠的業主支持。

為解決上述問題，法案最初文本第 19 條¹⁴³建議透過第 1 款容許在豁免事先

¹⁴³ 最初文本規定：

“第十九條

分層建築物所有人在共同部分進行工程

一、分層建築物所有人可在位於分層建築物內部的共同部分，進行涉及其獨立單位的水、電、空調、暖氣、可燃氣、通訊及類似的裝置及設備的必要或有益改善，但分層建築物所有人大會或在綜合管理制度下，獨立單位所屬的分層建築物子部分所有人大會表示反對除外。

二、上款所指工程在進行期間應遵守都市建築的制度及其他適用法例的規定，包括取得法定要求的准照。

三、有意進行第一款所指工程的分層建築物所有人應書面通知管理機關其意向，或在沒有在任的管理機關成員的情況下，在樓宇入口的大堂及進行工程地點的當眼處張貼有關通知十五日，且準確指出將進行工程的類別，但屬必要及急需的工程除外。

四、如認為工程影響分層建築物的其餘所有人的重要利益，則管理機關或所占份額至少為分層建築物總值的十分之一的分層建築物所有人，可召集分層建築物所有人大會會議，以便按第三十四條第一款規定議決反對該工程。

五、在綜合管理制度下，第三款規定的通知須向獨立單位所屬的分層建築物子部分管理機關作出；如屬上款規定的情況，則分層建築物子部分管理機關或所占份額至少為該分層建築物子部分總值的十分之一的分層建築物所有人，可召集分層建築物子部分所有人大會會議，以便按第三十四條第一款及第六十一條第一款規定議決反對工程的進行。

六、自通知日起或第三款規定的張貼日起六十日內，只要分層建築物所有人大會或分層建築物子部分所有人大會沒有就該工程的進行議決反對，則分層建築物所有人可進行有關工程。

七、分層建築物所有人須承擔由工程所引起的開支，亦須對在工程進行期間所造成的損害，



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

取得所有人大會同意下於共同部分進行一些涉及個別獨立單位設施的必要或有益改善，但須按第3款的規定將擬作出之工程事先通知管理機關或透過張貼有關通知讓其他業主知悉，若然經過第6款所指的六十日期間仍沒有遭到反對，業主就可實施有關工程。

關於這一制度創新，委員會在概括性的層面主要關注到以下兩個方面：

— 相關制度所涉及的工程範圍

在最初文本中，有關工程須符合“在位於分層建築物內部的共同部分”、“涉及其獨立單位的水、電、空調、暖氣、可燃氣、通訊及類似的裝置及設備”和屬“必要或有益改善”三項條件。

— 按照提案人於會上的解釋，“內部”是指建築物的內部空間，如走廊、樓梯、天花等等。基於這一原意，曾向提案人提出是否可以將有關規定清晰化為是在相關裝置及設備的“總設施通往其獨立單位”之間之共同部分進行的工程。然而，也有成員提出在單位對應的外牆進行必要或有益的改善工程是否就不可獲豁免的問題。例如最初文本所提出的空調設備，實務上很多時候也涉及到在外牆進行工程。

另一方面，就是否需要將豁免的情況延伸到“有益改善”，提案人舉出一個例子以說明其理由：某獨立單位業主見鄰近單位均出現水管爆裂的情況，因此雖然涉及其單位的水管未有出現同樣狀況，但亦希望能夠及早進行水管的更換及維護。

經綜合考慮，提案人在最後文本第16條第1款中刪去了“內部”這一限定詞。並對“必要”和“有益改善”予以保留。將可獲豁免的工程範圍具體修改

—— 又或因建造上的瑕疵或保存上的缺陷而造成的損害負責。”



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

為：“在分層建築物的共同部分進行對在其獨立單位使用水、電、空調、暖氣、燃氣、通訊及類似的設備及設施屬必要或有益改善”。

除此之外，提案人亦將條文的標題改為“在共同部分進行對使用獨立單位屬必要的工程”。

然而，這一標題上的修改又衍生出其他疑問，若然工程“對使用獨立單位屬必要”，但又不涉及“對在其獨立單位使用水、電、空調、暖氣、燃氣、通訊及類似的設備及設施屬必要或有益改善”，那時候如何處理？

無論如何，必須指出，對於在大廈共同部分進行工程，一般的原則都是需要經所有人大會許可。法案所創設的制度並不旨在令到大廈的共同部分脫離共同管理，而只是針對日常生活中較常遇到的、且對其餘分層建築物所有人一般不會造成過份騷擾的必要或有益的工程作出特別處理，是有節制的一種制度放寬。

- 若然工程屬於必要或有益，是否應容許所有人大會提出反對？

在最初文本第 19 條的設計中，雖然分層建築物所有人可能可以不經分層建築物所有人大會許可而進行工程，但最終仍然須視乎有沒有遇到“所有人大會表示反對”。分層建築物所有人須透過“書面通知管理機關其意向，或在沒有在任的管理機關成員的情況下，在樓宇入口的大堂及進行工程地點的當眼處張貼有關通知十五日”的方式，讓其他分層建築物所有人知悉所擬進行的工程，並僅經過通知日起計六十日沒有遭所有人大會就該工程表示反對方可進行有關工程。

委員會內曾有成員認為有關的程序規則顯得過於複雜，而且屬“必要或有益”的工程仍允許所有人大會提出反對可能不太合適。

提案人當時的解釋是，實務上並不排除所有人大會可以決議訂明某些設施的



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

維修保養必須交由所有人大會或管理機關作統一處理。

但經重新思考，提案人在交來的最後文本中取消了所有人大會得議決反對進行工程的這一可能性，改為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。

最後文本第 16 條第 1 款具體規定：

“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使用水、電、空調、暖氣、燃氣、通訊及類似的設備及設施屬必要或有益改善，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。”

24. 已裝設的招牌或廣告

法案因應“諮詢期間其他公共部門提出的意見及澳門城市的特殊環境，尤其是混合商、住用途獨立單位的分層建築物的建築設計已成為普遍的興建模式，本法案就在樓宇外牆裝設招牌或廣告支撐物及組件作出了一般及例外規定。”

¹⁴⁴(最初文本第 12 條¹⁴⁵)

關於對最初文本第 12 條的分析，可參閱本意見書第 23.1 點及第 34.1 點部分。

除上述規定外，法案於最初文本第六章的最後及過渡規定中，“建議給予在新法律制度生效前已裝設在樓宇共同部分且已獲民政總署發出而仍然有效的准照的招牌或廣告一個過渡機制：即有關已裝設的招牌或廣告可繼續保留，除非分層建築物或其子部分所有人大會要求拆除或更換”。

¹⁴⁴ 參見法案理由陳述。

¹⁴⁵ 最後文本第 11 條。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

就此，法案最初文本第 69 條¹⁴⁶規定如下：

“一、在本法律生效之日，已裝設在分層建築物或分層建築物子部分的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，無須召開第十二條第一款及第五款規定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。

二、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分別按第三十四條第三款或第六十一條第一款的規定通過決議以要求拆除或更換招牌、廣告或其支撐物及組件。”

會上有意見質疑第 1 款的規定欠清晰，未能明確該等已裝設的招牌或廣告的可存續期，當准照期滿後是否可再次續期？

為解決上述的疑問，提案人對上指第 69 條第 1 款作出修改，旨在明確法律生效後，就已裝設有效准照的招牌、廣告或其支撐物及組件，不但可繼續保留，而無須取決於所有人大會按照最初文本第 12 條第 1 款的規定作出許可裝設的決議，亦可在不取決於所有人大會決議許可的情況下，申請續期。

但需指出，有關情況無須獲得所有人大會決議許可，不代表民政總署必須為准照續期。此條文僅免除了本法案就裝設招牌、廣告的要件，但沒有免除其他法例對准照續期的要件。

另外，委員會有意見質疑第 69 條第 2 款的邏輯思路未能與前面第 12 條第 2 款的立法原意相協調。

按政府代表解釋，現時由民政總署發出的招牌或廣告准照當中，有部分涉及

¹⁴⁶ 最後文本第 68 條。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

分層建築物的共同部分，原則上須獲所有人大會的許可，但當時民署曾經考慮到招牌只是掛於申請者的獨立單位外牆，所以實務中發出了一部分這類的招牌或廣告准照。

因此，上指第 69 條第 1 款旨在讓一些已裝設的招牌，不論是否取得所有人大會同意，只要具有民署的准照，就可得以繼續保留及續期，除非所有人大會以足夠的法定份額通過決議要求拆除或更換（同條第 2 款規定）。

然而，有委員會成員認為，法案最初文本是考慮到招牌的裝設關係到商鋪經營者的利益，才容許第 12 條第 2 款所指的人可在無須獲得分層建築物所有人大會的許可下，於地面層的獨立單位外牆及在不超過該獨立單位外牆寬度的前方的柱裝設招牌或廣告^{147/148}。

針對這種情況，如果法案同時又允許透過所有人大會決議要求拆除或更換招牌，豈不是推翻原有的立法取向，將有關招牌的法律狀況變得不穩定。

考慮到法案整體條文的協調性以及第 12 條第 2 款¹⁴⁹的特殊性質，提案人接納有關意見，認同最初文本第 69 條第 2 款不應涵蓋第 12 條第 2 款的情況。

就此，最後文本第 68 條第 2 款增加了“但第十一條第二款規定的情況除外”，旨在明確所有人大會可決議拆除或更換招牌、廣告的情況，僅適用於最後文本第 11 條第 1 款需要透過所有人大會許可裝設的情況。

其次，最後文本刪除了原有對綜合管理制度的相關條文的引述，因有關條文

¹⁴⁷ 最後文本第 11 條第 2 款的例外規定改為僅針對“地面層獨立單位外牆”部分，排除了“在不超過該獨立單位外牆寬度的前方的柱”部分。

¹⁴⁸ 關於最初文本第 12 條的分析，可參閱本意見書第 23.1 點及第 34.1 點部分。

¹⁴⁹ 最後文本第 11 條第 2 款。



的內容僅屬援引性質，規範法定份額的規定現於第 29 條第 2 款¹⁵⁰及第 3 款中訂定。

25. 引入調解機制解決管理爭議

法案在現有仲裁機制的基礎上引入調解，以解決管理爭議。

法案的理由陳述指出，“雖然在現行《民法典》第一千三百四十二條設有可在分層建築物之規章中強制訂立仲裁協議的機制，但為更有效及迅速地解決在分層建築物所涉及的關係中所產生的衝突，法案建議引入另一替代性爭議解決機制——調解機制。因此除了保留原有的仲裁協議機制外，本法案亦引入了以調解解決管理爭議的機制，分層建築物所有人大會可在分層建築物規章上規定將在分層建築物涉及的關係中產生的所有衝突以調解機制解決。（法案第二十六條）”

委員會對法案引入調解的機制沒有異議。

然而，也有成員關注到，最初文本只有一個條文¹⁵¹關於仲裁和調解，缺乏具體的制度配套和運作規則。

就有關問題，提案人曾解釋稱，目前仍未設有一套專門的調解制度，但從樓宇問題上來看，調解比仲裁更加有效。在房屋局已有的樓宇管理仲裁中心，仲裁前會先進行調解¹⁵²。法案條文的原意是預留一個窗口，以便與將來出台的調解制度作出對接。當局將會就調解和仲裁等的替代性糾紛解決方法作統一規劃，包括

¹⁵⁰ 加入對第 29 條第 2 款的援引是基於考慮到最後文本第 11 條第 1 款的內容調整。

¹⁵¹ 最初文本規定：

**“第二十六條
調解及仲裁協議**

分層建築物的規章內可規定分層建築物所有人必須：

- （一）將在分層建築物涉及的關係中產生的任何衝突以調解解決；
- （二）針對在分層建築物涉及的關係中產生的爭議訂立仲裁協議。”

¹⁵² 詳細的程序規則，見第 66/2011 號行政長官批示附件《樓宇管理仲裁中心規章》。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

對現時的仲裁制度¹⁵³作出檢討。仲裁和調解原則上以自願為前提，法案只適宜適度介入，因此首先需要所有人大會通過規章，由規章去規定，不能透過法案強制業主進行仲裁或調解。

雖然如此，提案人在法案的最後文本中還是作出了較大的修改，除將有關的條文提前到關於“分層建築物的規章”的條文之前規範，還取消了訴訟外解決爭議與規章之間的直接聯繫。¹⁵⁴

提案人解釋，最後文本建議刪除透過規章訂定解決爭議的其他方法，其原因是考慮到不論是澳門特區的法律體系還是其他的法律體系，強制性的仲裁或調解均不屬常規的制度，且未必適合處理有關爭議，因此建議沿用自願選擇其他方法解決爭議的機制。然而，為推動澳門特區政府有關提倡採用訴訟外解決爭議的政策，適宜訂定一條文，以便將本法案與其他現有法例，又或將來規範有關事宜的法例相連接，因此法案建議轉為設定一般規定，將涉及分層建築物的關係所產生的爭議優先透過訴訟外的方法解決，尤其是透過仲裁及／或調解解決。

III

細則性審議

除了上述所進行的概括性審議之外，委員會還根據《立法會議事規則》第一

¹⁵³ 見六月十一日第 29/96/M 號法令。

¹⁵⁴ 最後文本規定：

“第十九條
訴訟外解決爭議

在分層建築物所涉及的关系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。”



Handwritten notes and signatures in the right margin, including a large signature at the top and several initials or marks below it.

百一十九條的規定，對本法案所規定的具體解決方案是否切合本法案所蘊含的原則、法律規定在技術上是否完善方面作出了細則性審議。

委員會對本法案的具體內容進行了深入的分析，顧問團與政府法律技術人員亦緊密溝通，提案人在此基礎上提交了最後文本。

A. 一般規定

26. 標的及範圍

法案的標的及範圍規範於第 1 條¹⁵⁵。

根據提案人的解釋，本條第 2 款的規定源於現行《民法典》第 1327 條，基本的原則和概念繼續沿用，僅行文有所改善。當中的“各機關”是指管理機關以及所有人大會，前者為執行機關，後者則屬決議機關。

關於本條第 2 款的規定，在行文上只寫“分層建築物的管理”，未有如法案的標題，又或第 1 款那般，寫“分層建築物共同部分的管理”。會上有意見促請提案人關注法案中各個概念的協調性問題。

然而，就該第 2 款是否缺少了“共同部分”的提述，提案人澄清有關行文是出於技術性考量。基於第 1 條第 1 款已提及“共同部分”，若在第 2 款又重覆每一個字，這樣會顯得較為累贅。而且，現行《民法典》的第 1327 條都無相關提述。

因此，提案人未有接納調整建議，而第 2 款“分層建築物的管理”的提述在最後文本維持不變。

¹⁵⁵ 在最初文本及最後文本，同樣是第 1 條。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

Handwritten notes and signatures in the right margin.

另外，曾有意見認為第2款“保存”這個詞，似乎限於靜態方面，但現時所指的應包含維修、保養、修繕等非靜態行為，用語方面是否需要調整？

提案人回應指，在草擬法案時亦並非全部照抄舊有條文，對於行文表述有需要理順時，都有作出適當調整。關於“保存”(conservar)這個動詞，就是要求保持其原貌，如果有破損，便要維修；如果顏色暗淡，便要保養，要替其打蠟，這些概念都有所涵蓋。而維修和更新，只是為了“保存”而作出的行為。

就有關實務上是使用何種字眼，在現行八月二十一日第79/85/M號法令《都市建築總章程》中，對定義一些涉及共同部分的工程種類，較常用的有“更改(modificação)”、“保養(conservação)”、“維修(reparação)”以及“改良(beneficiação)”¹⁵⁶。

提案人補充指，問題是一旦修改原有字眼，便會牽涉到多個單行法律的修改。這點需要提醒注意。

基於以上考量，最後文本維持第2款“保存”的用語。

仍關於第2款，經聽取委員會意見，提案人建議，如同第7條第1款，在第2款增加“安全”一詞，以便與法案中其他有指出“安全”為分層建築物管理的其中一項關注事宜的條文的表述一致¹⁵⁷。

本條第3款規定，“本法律訂定的制度不影響特別制度的適用”，當中尤其明確指出“根據《經濟房屋法》建造的樓宇的管理制度”¹⁵⁸。提案人澄清，有關

¹⁵⁶ 參見八月二十一日第79/85/M號法令《都市建築總章程》第1條及第7條。

¹⁵⁷ 參見法案第5條(1)項、第7條第1款及第56條第1款。

¹⁵⁸ 第10/2011號法律《經濟房屋法》第57條(樓宇管理)規定：



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

的提述只是列舉說明，並不妨礙其他特別制度的適用，當中包括有意見關注的規範以房屋發展合同制度所建樓宇之管理制度¹⁵⁹。

另外，考慮到法案沒有規定其優於特別制度，又或法案某一條文優於特別制度，因此，最後文本建議刪除第 3 款“但另有規定除外”的表述。

27. 管理制度

管理制度規範於法案第 2 條¹⁶⁰。

本條的規定源於現行《民法典》第 1328 條。本條第 1 款、第 2 款、第 3 款及第 4 款分別對應該第 1328 條的第 1 款、第 2 款、第 4 款及第 7 款。

雖然法案將廢止第 1328 條，但其第 3 款的內容，將透過法案最後文本第 70 條對《民法典》的修改，納入《民法典》第 1320 條作為其第 4 款。

27.1. 關於本條第 2 款的規定

最初文本第 2 款（2）項的第一部分之核心內容 - “如無上項所指條款，分層建築物有兩座或兩座以上的樓宇，而每幢樓宇由十個以上的獨立單位組成” - 與《民法典》原有規定¹⁶¹保持一致，但後部分 - “並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” - 則屬於法案新增之內容。

“根據本法律所建造的樓宇的管理由經必要配合後的八月二十一日第 41/95/M 號法令的規定規範。”

¹⁵⁹ 參見八月二十一日第 41/95/M 號法令《規範以房屋發展合同制度所建樓宇之管理制度》。

¹⁶⁰ 在最初文本及最後文本，同樣是第 2 條。

¹⁶¹ 《民法典》第 1328 條第 2 款有以下規定：

“由一樓宇群組成之分層建築物，在下列任一情況下，可受綜合管理制度約束：

a) 設定憑證中載有第一千三百二十條第二款 a 項所指之條款；

b) 不具備上項所指之條款者，其中兩座或兩座以上之樓宇由十個以上之單位組成。”



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

當中加入了“獨立單位所占的百分比或千分比數值”必需在設定憑證上列明的要求，提案人稱有關理由是因為現行《民法典》第 1328 條第 2 款 b 項有不足之處：

在目前實務操作上，如果有一幢大廈有兩座或兩座以上的樓宇，而又超過十個單位，按此規定似乎就可以採用綜合管理制度。然而，其設定憑證上卻無定明獨立單位的百分比，這情況其實是不具操作性的。因為縱使法律上是許可，但如果未有訂定各單位所占之百分比，是無法參與表決的，所以法案新增此部分內容。

提案人澄清，第（2）項後部分所指的百分比或千分比數值是在設定憑證中定出的，但基於第（1）項已經對設定憑證有所提述，故未有在第（2）項重覆。

經聽取委員會的意見，為清晰起見，提案人同意於第（2）項中明確這一點。最後文本第 2 條第 2 款第（2）項加入“在分層所有權的設定憑證中”的表述。

有意見建議對本條各款規定，甚至法案其他條文，統一有關的用語，避免有時用“設定憑證中”，有時則用“設定憑證上”的表述。建議統一使用前者。

提案人表示，關於“設定憑證中”及“設定憑證上”的不協調情況，“設定憑證中”的表述其實是新創立的，而“設定憑證上”則是跟從《民法典》第 1328 條第 7 款的用語。

關於上述意見，提案人未有於法案最後文本完全統一有關表述¹⁶²。

仍就該第 2 條第 2 款（2）項的規定，當中提及“分層建築物有兩座或兩座

¹⁶² 如第 2 條第 2 款（1）項及第（2）項、第 56 條第 2 款（5）項、用“設定憑證中”；而第 2 條第 4 款第（1）項及第（2）項，用“設定憑證上”。



以上的樓宇，而每幢樓宇由十個以上的獨立單位組成”，這一部分該如何理解，究竟是否要求每一幢樓宇均需具有十個以上的單位？條文之原意與行文表述是否一致？

按提案人的解釋，該項規定並非要求分層建築物的所有樓宇均需具有十個以上的單位，可以有幾幢高，幾幢矮，矮的樓宇可能只有五、六個單位亦可，但具有十個單位以上的樓宇必須最少要有兩幢。

關於這點，提案人僅將該項規定中文本的“兩座或以上的樓宇”，改為“兩幢或多幢的樓宇”，而且加入了上指的“在分層所有權的設定憑證中”，但就未有作出其他行文調整以明確提案人在會上澄清的立法原意。

就現時存有的一些商業部分與住宅部分之紛爭，有成員提出是否有方法令舊有的大廈可以採用綜合管理制度，讓商業與住宅兩部分分開管理，但鑑於該等大廈大多已落成二十多年，根本無法確立其子部分所占之百分比或千分比數值。

另外，由於第2款（1）項適用於設定憑證載有相關條款的情況，而第（1）和第（2）項之間已透過“或”這個表示選擇關係的連詞作區分，因此，該款（2）項僅適用於欠缺（1）項所指條款的情況。終上所述，第2款（2）項“如無上項所指條款”的部分可以省略，故已刪除。

27.2. 關於本條第3款的規定

第2條第3款基本維持《民法典》第1328條第4款內容，惟法案刪除了最後一句的但書——“但分層所有權之設定憑證另有規定者除外”。

提案人表示原因是基於現行制度情況十分混亂，可能即使選出了管理機關，依然無法明確究竟屬何種制度。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

為解決這些不確定情況¹⁶³，透過本法案，將來所有的分層建築物一開始均屬簡單管理制度，例外就只有第2條第2款內所規範的情況。

就算設定憑證中有允許採用綜合管理制度的條款，但在實際採用該制度之前，法案明確視為行簡單管理制度¹⁶⁴。

至於如何確立採用綜合管理制度，法案第2條第2款已將所有情況的前提條件列明。過往出現的問題是，個別的子部分有意獨立成立管理委員會、獨立採用綜合管理，而其他子部分卻不認同。因此而容易產生爭議。

在法案所設的制度下，如果符合第2款的條件，只要有一個子部分提出獨立成立管委會，其他的子部分均必須遵從，無須受制於所有子部分的同意。提案人強調，現時法案的條文會較符合實際操作情況。

此外，同樣關於本條第3款，假設一分層建築物有5幢樓宇，其中一幢選出了管理機關，實行綜合管理制度，但其他幾幢都未有選出。

針對這種情況，現行制度並無相應解決機制，而法案則考慮到未必所有樓宇均自行選出管理機關，按法案（最後文本）第57條（2）項及第64條第1款（3）項規定，會由分層建築物的所有人大會及管理機關分別負責決議及執行涉及子部分的共同部分之事宜，直至子部分選出其管理機關。

27.3. 關於本條第4款的規定

¹⁶³ 以新城市花園為例，有三座自行選舉，有三座則無人管，其他座則由原管理公司管理，這究竟是採用甚麼制度？無人知道答案。

¹⁶⁴ 亦即是，當一分層建築物滿足第2款規定的任一情況，便可採用綜合管理制度，但在其子部分之所有人大會選出本身的管理機關之前，均須受簡單制度約束。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

第4款更改了(2)項及(3)項的次序，以便與第2款的次序相對應。

28. 機關

最初文本第3條¹⁶⁵第1款對應《民法典》第1329條第1款，行文基本不變。

由於法案第1條第2款使用“機關”這個概念，按照相同邏輯，第3條的標題是否應採用同一涵蓋面較廣的概念——“機關”（而非“管理機關”），在其之下再細分“決議機關”（所有人大會）和“執行機關”（管理機關）？因此，建議將第3條的標題改為“機關”。

按提案人解釋，關於最初文本第3條所用的標題“管理機關”，雖然在狹義上所有人大會屬決議機關，但其所作出之決議均與大廈之管理工作相關，故從廣義上而言，所有人大會亦視為管理機關。提案人同意第3條的標題有完善空間，最後文本將有關標題改為“分層建築物各機關”。

本條第1及第2款應屬強制性規定，然而，法案最初文本的表述過於陳述性，語氣上未能表達出有關的要求，有意見建議在第1款“設有”之前加入“應”字，在第2款則改為“在綜合管理制度下應設以下機關”。

在法案最後文本中，提案人雖對行文作出了優化，但未有接納上述建議。

另有成員認為第3條第3款之中文表述過於累贅。建議“敘述語”一詞由用其他字眼代替。

關於這點，提案人接納了有關意見，並對行文作了調整。

¹⁶⁵ 最後文本同樣是第3條。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

該款的規定如下：

“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”

此外，有別於最初文本的條文架構，法案最後文本設有一專門規範綜合管理制度的章節¹⁶⁶，因而不適合在本條闡述該制度的運作，故刪除了第一文本第 2 款（2）項的最後部分 - “該管理機關是由各分層建築物子部分的管理機關成員組成的聯合管理機關，但分層建築物所有人大會決定另行選出管理機關成員除外。”¹⁶⁷。同樣地，第 1 款及第 2 款（1）項亦沒有闡述管理機關的運作方式。

B. 簡單管理制度

29. 分層建築物所有人在管理上的權利和義務

29.1. 分層建築物所有人在管理上的權利

在簡單管理制度下，最後文本第 4 條規定分層建築物所有人在管理上的權利包括：

- “（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）本法律賦予的其他權利。”

¹⁶⁶ 法案最後文本第 3 章 - “綜合管理制度”。

¹⁶⁷ 關於聯合管理機關的運作，可參閱最後文本第 63 條。



這與現行《民法典》第 1330 條相比，基本上是相對應的。除了一些行文或技術上面的完善，可以指出的修改涉及將第 1330 條 c)項的“將認為有助於管理機關執行屬其負責之工作之要求向該機關提出”擴充為“向管理機關提出關於該機關執行所賦予的職務方面的建議、訴求或投訴”，以及將第 1330 條 f)項的“由法律賦予之其他權利”限定為僅“本法律”所賦予的其他權利。

法案的最初文本第 4 條嘗試透過簡單的一條條文同時規範簡單管理制度下的分層建築物所有人權利以及綜合管理制度下的分層建築物所有人權利¹⁶⁸，但效果未如理想。¹⁶⁹

在最後文本中，提案人回復了現行《民法典》分開處理的規範模式，在第 4 條中只對簡單管理制度下的分層建築物所有人權利進行規範。¹⁷⁰

針對最初文本第 4 條的規定¹⁷¹，還討論到分層建築物所有人是否還需要另外“按本法律的規定”找到依據方真正享有所列的權利、(2)項所使用的立法技術，以及(5)項中提到分層建築物所有人有權“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”會否導致無人願意出任管理機關成員的問題。

¹⁶⁸ 最初文本取消了《民法典》就“簡單管理制度”及“綜合管理制度”的分節安排。見《民法典》第三卷第二編第五章第四節第二分節（簡單管理制度）和第三分節（綜合管理制度）。

¹⁶⁹ 見意見書概括性審議部分第 12 點。

¹⁷⁰ 關於綜合管理制度下的分層建築物所有人權利，見最後文本第 51 條。

¹⁷¹ 最初文本規定：

“第四條

分層建築物所有人的權利

分層建築物所有人按本法律的規定有以下權利：

（一）參與分層建築物所有人大會的會議及投票；

（二）在第十三條第三款、第二十八條第四款、第五十一條、第六十二條第八款及第六十四條第二款規定的情況下，獨自召集或在本法律規定的其他情況下聯同其他所有人召集分層建築物所有人大會的會議；

（三）向管理機關提出關於該機關在執行職務方面的建議、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。”



由於本條的規定主要是針對分層建築物所有人是否享有某些權利而非針對如何行使的問題，最後文本刪去了“按本法律的規定”的表述，但落實到權利行使的時候，當然是要按本法律的規定行使。為使(2)項的表述更為精簡，最後文本不再分開處理“獨自召集”和“聯同其他所有人召集”，不再一方面為“獨自召集”列舉出多個條文，另一方面又對“聯同其他所有人召集”要求具體尋找“本法律規定的其他情況”。另外，最後文本雖然保留了最初文本第4條(5)項中的規定，但提案人已經聽取了委員會的意見，儘量刪去有關管理機關成員的責任條款，包括最初文本第10條第8款及第55條的規定，然而，若然透過法律完全免除管理機關成員的責任，亦很可能衍生出其他一系列的問題。無論如何，該項是以管理機關“有過錯”和“違反其義務”為前提，並不是指分層建築物所有人可隨意對管理機關提起司法訴訟。

提案人在最後文本中，還對最初文本第4條(6)項進行了修改，由原來的“法律賦予的其他權利”改為“本法律賦予的其他權利”。提案人提出的理由是本條只規範分層建築物所有人“在管理上的”權利¹⁷²，而有關方面的權利只會由本法律作出賦予。這不排除分層建築物所有人按照其他法律享有其他方面的權利。提案人提出的另外一個考慮因素是本條的權利範圍亦將影響到“用益權人”及“預約取得人”在管理上的權利範圍¹⁷³。

29.2. 分層建築物所有人在管理上的義務

最後文本第5條規定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；

¹⁷² 見最後文本第二章第一節的標題“分層建築物所有人在管理上的權利、義務及負擔”。

¹⁷³ 見最後文本第6條。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

- (四) 繳付分層建築物的負擔；
- (五) 本法律規定的其他義務。”

對比《民法典》第 1331 條規定，上述第 5 條雖然沒有提述不影響《民法典》第 1325 條規定之適用，但實際上相同結論可從(1)項中得出，因為“遵守分層所有權制度的規定”本身就包括遵守現行《民法典》第 1313 條至第 1326 條的規定。除了行文或技術方面的完善，實質性的修改包括將《民法典》第 1331 條 a)項“不違反分層所有權制度之規定或其他相關特別法例，尤其涉及樓宇及其設施之建造、保存、使用及安全方面之法例”的義務改為“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”，以及將《民法典》第 1331 條 e)項“法律規定其須負之其他義務”改為“本法律規定的其他義務”。

在細則性討論中，委員會成員對於最初文本第 5 條所列出的分層建築物所有人義務¹⁷⁴普遍沒有異議。

但有成員曾經表達意見指，現時實務上分層建築物所有人並未嚴格執行第 5 條(1)項中“有關樓宇及其設施的建造、保存、使用及安全方面的法例”，尤其是現行八月二十一日第 79/85/M 號法令中“現有建築物應以五年為一期進行保養、維修及改良工程，目的係使建築物經常維持在良好的使用情況”的規定¹⁷⁵。冀政府日後能夠就相關的義務加強宣傳。

¹⁷⁴ “(一) 遵守分層所有權制度的規定，以及遵守有關樓宇及其設施的建造、保存、使用及安全方面的法例；

(二) 遵守分層建築物的規章及倘有的分層建築物子部分的規章；

(三) 遵守分層建築物各機關在其權限範圍內作出的決定；

(四) 繳付按本法律規定須承擔的分層建築物的負擔；

(五) 繳付共同儲備基金的供款，及在綜合管理制度下，亦須繳付獨立單位所屬的分層建築物子部分的共同儲備基金供款；

(六) 法律規定的其他義務。”

¹⁷⁵ 見該法令第 7 條第 1 款。



Handwritten notes and signatures in the top right corner, including "1. J", "bs", "Juy", "Ky", and a large signature.

最後文本對最初文本所作的修改部分是出於立法技術上的考慮，包括中文行文上的調整、刪去“倘有的分層建築物子部分的規章”的表述¹⁷⁶，以及基於“分層建築物的負擔”已包括“共同儲備基金的供款”¹⁷⁷而合併簡化原(4)項及(5)項的規定。

實質性的修改包括在(1)項中加入有義務遵守“倘適用時有關准照方面的法例”和將原(6)項“法律規定的其他義務”改為(5)項的“本法律規定的其他義務”。

按照提案人的解釋，在(1)項中加入“以及倘適用時有關准照方面的法例”是基於最初文本第 12 條第 4 款、第 14 條第 2 款及第 19 條第 2 款的規定。而將“法律規定的其他義務”改為“本法律規定的其他義務”則是由於本條只是規範分層建築物所有人“在管理上的”義務¹⁷⁸，而有關方面的義務只會由本法律作出規範。這不排除分層建築物所有人基於其他法律而負有其他方面的義務。提案人提出的另外一個考慮因素是本條的義務範圍亦將影響到“用益權人”及“預約取得人”在管理上的義務範圍¹⁷⁹。

30. 用益權人及預約取得人的權利和義務

最後文本第 6 條規範用益權人及預約取得人在分層建築物管理上的權利和義務。

與現行《民法典》第 1343 條相比，法案的修改方向主要涉及兩個方面：一、刪去獨立單位的承租人作為分層建築物管理上的權利主體；二、清晰界定獨立單位的所有權人與獨立單位的用益權人或預約取得人在大廈管理的事宜上各自的

¹⁷⁶ 見意見書概括性審議部分第 12 點。

¹⁷⁷ 見最初文本第 7 條第 2 款(4)項、最後文本第 7 條第 2 款(4)項。

¹⁷⁸ 見最後文本第二章第一節的標題“分層建築物所有人在管理上的權利、義務及負擔”。

¹⁷⁹ 見最後文本第 6 條。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

權利與義務。¹⁸⁰

在這細則性審議的層面，應當指出，法案刪除獨立單位的承租人作為分層建築物管理上的權利主體¹⁸¹，並不妨礙代理制度的一般適用^{182/183}，亦不妨礙透過合同簽訂轉移負擔之協議¹⁸⁴。只是不再簡單推定承租人繳交管理費就享有大廈共同部分的平常管理權。

另一方面，法案為了在所有權人與用益權人或預約取得人之間清晰劃界，對原《民法典》第 1343 條作出了根本性的修改，包括將標題由“分層建築物之所有人就平常管理所擁有之權利與負擔之轉移”改為直接的“用益權人及預約取得人的權利及義務”以及強調各自行使權利與承擔義務的範圍的專有性質¹⁸⁵。

¹⁸⁰ 相關的分析與討論，見意見書概括性審議部分第 20 點。

¹⁸¹ 見《民法典》第 1343 條第 1 款 b) 項。

¹⁸² 法案的代理制度規定於最後文本第 26 條。

¹⁸³ 關於承租人作為分層所有人的代理及相關問題，例如參見唐曉晴，《分層建築物的管理費與屬物債權》第 6 節，載於《法域縱橫》，第 10 期；ABÍLIO NETO, *Manual da Propriedade Horizontal*，第四版，Ediforum 出版，2015，第 678 至 681 頁。

¹⁸⁴ 《民法典》第 984 條及續後條文。

¹⁸⁵ 最後文本規定：

“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



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

這些修改建議是提案人認為適宜的立法選擇。

在最初文本的細則性審議過程中，主要的討論尚涉及到權利及義務在法案的具體分配是否合理。

按照最初文本的建議，將來除了在“更新工程”、“分層所有權的設定憑證的更改”及“在樓宇損毀下的重建或權利轉讓”的事宜上獨立單位的所有權人有權行使“投票權”以外，其餘在最初文本第4條規定的權利均僅由符合要件的用益權人或預約取得人來行使。¹⁸⁶這對比於現時《民法典》第1343條第3款的規定，至少涉及議決“分層建築物規章之通過及更改”、“進行特別保存工作及作出涉及共同儲備基金之行為”以及“保險”的事宜的投票權將不再保留予獨立單位的所有權人。

另外，所有最初文本第5條規定的義務均由符合要件的用益權人或預約取得人來承擔，且繳付分層建築物負擔的義務並不區分是否因“更新工程”、“分層所有權的設定憑證的更改”及“在樓宇損毀下的重建或權利轉讓”而產生。¹⁸⁷但獨立單位的所有權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，雖然也有權要求用益權人或預約取得人償還所作出的全部開支。¹⁸⁸

上述權利與義務的重新分配¹⁸⁹取決於用益權的登記¹⁹⁰，或在預約取得人的情況下須同時符合：“就該獨立單位已訂立轉讓或設定用益權的預約合同，但從預約合同或從後來作成的具預約合同雙方當事人簽名的文件得出相反結論除外”¹⁹¹、“獨立單位已交付預約取得人”及“就訂立預約合同的事實，以書面方式向

有權要求用益權人或預約取得人償還所作出的全部開支。”

¹⁸⁶ 見最初文本第6條第1款及第2款。

¹⁸⁷ 見最初文本第6條第3款。

¹⁸⁸ 見最初文本第6條第4款。

¹⁸⁹ “原則上，分層建築物的權利及義務是由獨立單位的所有權人行使及履行的”，見法案的理由陳述。

¹⁹⁰ 見最初文本第6條第7款。

¹⁹¹ 見最初文本第6條第1款(2)項。



管理機關、或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，則向召集分層建築物所有人大會會議的人士作出該通知，但已就預約合同作出登記除外。”¹⁹²

經過各方面的考慮，除了行文及技術上面的完善，提案人在最後文本中作出了兩方面的修改：一、將最後文本第 4 條(6)項及第 5 條(5)項的其他權利和其他義務限為“本法律”所賦予或規定的權利和義務；二、規定僅由獨立單位的所有人就涉及更新工程、分層所有權的設定憑證的更改及在樓宇損毀下的重建或權利轉讓的決議“行使投票權及承擔負擔”。

然而，最後文本的規定可能仍存在一些疑問，例如第 1 款的規定是否優先於《民法典》第 1381 條的“用益權之設定依據”？有沒有需要為用益權人的法律狀況設過渡條款？第 3 款“在不影響以上兩款規定的適用下”的實際意義為何？獨立單位的所有人除了“投票權”外有沒有權利就相關事宜召集會議？基於中文本第 3 款(3)項使用“樓宇”一詞以對應葡文本的“prédio”，本法中相關的概念還是否適用《民法典》第 1314 條第 2 款及第 3 款的規定？

由於涉及制度創新，委員會認為適宜在制度實施一段時間後，透過最後文本第 71 條的機制再作檢討。

關於綜合管理制度下“預約取得人的權利及義務”的特別規定，已由最初文本第 6 條第 6 款改由最後文本第 52 條規範。

31. 分層建築物的負擔以及分層建築物負擔的分擔及繳付

“分層建築物的負擔”以及“分層建築物負擔的分擔及繳付”分別規定於最後文本第 7 條及第 8 條。

¹⁹² 見最初文本第 6 條第 5 款。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

與現行《民法典》第 1332 條相比，法案首先規範何為分層建築物的負擔，在有關事宜清晰後再規範分層建築物負擔的分擔以及繳付規則。實質的內容基本沒有改變。可以指出的修改涉及在分層建築物負擔的列舉中，將過往“就共同部分投保火險而支付之保險費”改為“為共同部分投保”、更新對“集體設施”的舉例列舉，以及增加一項“為支付屬共同利益的服務而作出的其他開支”。

在最初文本的審議過程中，提案人曾經解釋，第 7 條第 2 款的原意是將所有可能需要由分層建築物所有人支付的負擔全部羅列出來。假如不於法案中列明，將來就不會被視為分層建築物負擔，也就沒有名義要求分層建築物所有人繳付。

而就著最初文本第 7 條第 2 款(4)項及(5)項，曾有意見認為共同儲備基金的用途已包括“應付非預見性的開支”，因此理論上分層建築物所有人只需要承擔(4)項所指的共同儲備基金供款，就無須再額外承擔(5)項的開支。

但按提案人的解釋，(5)項所指的開支不必然能夠由共同儲備基金支付。假如不可預見的工程費用相當巨額，而基金卻沒有足夠的資金應付，且年度預算也不能滿足，這時工程費用就需要由分層建築物所有人分攤。而且是否構成分層建築物所有人負擔是一個問題，負擔從哪裡支付是另一個問題。只有在確定為分層建築物所有人負擔後，才需要考慮從哪裡支付，可以是從共同儲備基金，也可以不是。

提案人在最後文本中，除了行文及技術方面的完善，還將最初文本第 7 條第 2 款(6)項“為支付屬共同利益的服務而作出的非預見性開支”改為第 7 條第 2 款(7)項“為支付屬共同利益的服務而作出的其他開支”。提案人解釋，其原意是為涵蓋其他在預算內的非為非預見性的開支，但又未能納入其他款項的開支。

基於將綜合管理制度的特別規定統一納入專門的章節內規範，最初文本第 7 條及第 8 條相關的內容已改由最後文本第 51 條及第 53 條規範。



32. 分層建築物負擔的隨物移轉

最初文本第 9 條。

在委員會對最初文本第 9 條完成細則性討論後，提案人經反復研究，對該條的內容提出了修訂方案，委員會對於該修訂方案亦進行了審議¹⁹³。

經修訂後的方案¹⁹⁴與最初文本第 9 條的內容相比較，主要的變動是：

(1) 該條的標題由最初文本的“分層建築物負擔的隨物移轉”改為“移轉獨立單位前的分層建築物負擔的欠款”。

(2) 第 1 款的行文由最初文本的“獨立單位所有權的取得人按下列各款的規定，對在取得獨立單位所有權前已登記的涉及該獨立單位所拖欠的負擔負責。”，改為“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。”

(3) 最初文本第 9 條第 2、3、4 款內容被刪除。代之以最後文本第 9 條的第 2、3、4、5 款，行文為：

“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；

¹⁹³ 關於該條的審議情況參見本意見書概括性審議部分。

¹⁹⁴ 見最後文本第 9 條。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

- (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、獨立單位的取得人須與轉讓人就該獨立單位的已到期但仍未繳付的分層建築物負擔負連帶責任，該負擔的上限為移轉所有權的年度及其上一年度涉及的欠款，取得人有權要求轉讓人償還其所作出的全部開支。

四、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尚有的權利，其可要求所有人提供適當及足夠的款項作擔保。

五、在下列情況下，公證員依職權提醒取得人有關移轉所有權產生第三款所指的責任，且必須在其參與公證行為的文書內載明此提醒：

- (一) 參與訂立移轉獨立單位所有權的預約合同時；
(二) 訂立移轉獨立單位所有權的公證書時。”

33.共同儲備基金

最後文本第 10 條規範共同儲備基金。

對比現行《民法典》第 1333 條，法案：

- 修訂了共同儲備基金的功能定位，由原來“以應付巨額之非預見性開支，尤其是因進行建築物共同部分之保存工作而產生之開支”改為“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，以及進行樓宇共同部分的保存及修補工作而產生的必要開支”；

- 增加“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”作為基金的收入來源；



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

- 明確供款金額“在通過預算時確定”；
- 規定“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”；
- 規定除了共同儲備基金的管理規則，“可由該基金支付的開支”也由分層建築物所有人大會通過，同時刪去《民法典》第 1333 條第 4 款“除大會有相反決議外，該基金由分層建築物之管理機關按所有人大會所設定之限制負責管理”的候補適用規定；
- 以及規定“必須為共同儲備基金開立專門的銀行帳戶”。

在最初文本第 10 條的細則性審議中，除了因“特別基金”而引起的討論¹⁹⁵之外，委員會還關注到可否為基金儲備金額設定上限，即當共同儲備基金達到一定的金額時，減少或免除分層所有人的供款義務。由於現時《民法典》規定基金是用來應付“巨額之非預見性開支”，涉及平常維修不能動用基金，以致儲備金額越來越龐大。而當金額越來越龐大，管理上就容易出現一些不規則的行為。

提案人對於這一問題曾解釋道，儲備基金的目的是以備不時之需，尤其是隨著樓齡的增長，維修開支往往越來越龐大。為免妨礙到共同儲備基金的真正用意，考慮到社會提出為儲備金額設上限的原因主要是監管問題，法案建議從其他方面加強基金的監管，包括要求只有透過所有人大會決議方可動用基金儲備、銀行戶口專款專用，以及規定違反者須承擔民事及刑事責任。

部分成員對於上述解釋存有保留意見。其中有認為基金即使不設上限，遇到需要重建或重大維修，基金的儲備也不會足夠。又有認為不設上限是一種間接的引誘犯罪。也有質疑法案提出的新措施是否有效或者足夠，例如基金儲備不設上

¹⁹⁵ 最後文本已取消“特別基金”，見意見書概括性審議部分第 22 點。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

限，供款金額又不設上限，提高供款金額¹⁹⁶只需要百分之十的份額通過¹⁹⁷會否產生操控問題？所謂的專款專用具體將如何運作？

就有關意見，也有成員認為所有的小業主均有義務參加所有人大會的表決，因此應從推動小業主參與所有人大會著手，而不是僅基於通過份額的高低就推論是否存在操控問題。

提案人補充，現時葡萄牙也沒有為共同儲備基金的累積總額設上限，在諮詢時也沒有人就供款金額相當於固定開支“至少”十分之一提出反對。雖然提高供款金額只需要百分之十的份額通過，但動用基金則要求百分之二十五的份額¹⁹⁸。而專款專用中涉及到金融體系的問題不會由本法案規定，無論如何，澳門是以簽名人有沒有權作為標準，而不是以戶口目的為標準。

鑑於委員會內部有不少成員提出設上限的訴求，提案人也表示態度開放，只是難於找到一個合適的上限標準，因為本澳有大型屋苑，又有舊式唐樓，每幢大廈所需要的大額維修開支可以存在很大的差異。

會上曾討論過不同的方案，例如以年度開支的一定倍數為基準、以樓齡為標準、以樓宇估值為標準等等。

提案人在最後文本中並未為共同儲備基金的累積總額設上限，也沒有就供款金額設上限。但將最初文本第4款中“須至少相當於”的表述改為簡單的“相當於”。

最後文本的其他修改主要包括：將綜合管理制度的共同儲備基金改到第54條規範；基於刪去有關“特別基金”的條文，將最初文本第3款關於共同儲備基

¹⁹⁶ 見最初文本第10條第4款。

¹⁹⁷ 見最初文本第34條第1款(1)項。

¹⁹⁸ 見最初文本第34條第2款(2)項。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

金的收入來源中“每一年度的帳目結餘，但所有人大會每年議決將全部或部分結餘款項撥入特別基金除外”的規定改為“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”；以及刪去最初文本第 8 款“違反法律或所有人大會的決議而提取共同儲備基金款項的任何人或實體，須承擔民事及刑事責任”的規定。就著刪去最初文本第 8 款，提案人指其理由是已在法律的一般規定內有所規範，因此，無須在本法案內專門作出規範。

關於共同儲備基金的管理，最後文本中主要的相關條文包括：第 22 條(6)、(7)、(8)及(9)項、第 29 條第 1 款及第 2 款(2)項、第 43 條第 1 款(4)及(7)項和第 44 條第 1 款(1)項。

34. 招牌、廣告及外牆的改善

34.1. 招牌或廣告的裝設

最初文本第 12 條。

委員會的部分審議過程參見本意見書概括性部分第 23.1 點。

有成員委員會認為，不應由所有人大會決定地面層商鋪外牆是否可掛招牌、廣告。地面層商鋪在其自身的範圍內掛招牌不應受到約束，但超出其空間範圍的則不應容許。

如果是地面層以上樓層外牆的情況，需要留意一種可能，業主可以一定的份額通過於樓宇外牆掛招牌、廣告，並以此牟利，但這樣做可能會損害到某一業主的權益。比如可能造成光污染或妨礙視線，影響招牌附近的單位業主。因此認為即使所有人大會要作出同意裝設招牌、廣告的決議，亦應為此設一個但書，即如果相關的行為損害到某一業主權益，應予以禁止，以免每每都要打官司解決爭議。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

提案人表示，即使有廣告收益也必須用於大廈共同部分的管理，當然亦不妨礙所有人大會另有決議，但無論如何，來自樓宇共同部分的收益應由全體分層建築物所有人共同分享，不允許只是歸於某些個人或實體，不論其是管理機關成員、管理公司或者是任何分層建築物所有人。工務局代表補充稱，現時行政部門審批廣告招牌，除了要求取得業主會同意，還會要求取得廣告招牌所對應單位的業主同意。關於光污染問題，若然招牌上有裝置 LED 燈且較大型，在審批過程中會聽取環保局意見，一般會以附帶條件的形式例如限制光度和營運時間來控制。至於仍然感到受損害，可能就要視乎普羅大眾一般的認受程度如何。

經上述討論，提案人對最初文本提出了修訂方案。

最後文本第 11 條第 1 款分別以（1）項及（2）項對於“地面層外牆前方的柱的情況”及“樓宇外牆的情況”加以區分處理。對前者，根據最後文本第 29 條第 2 款，“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”；對後者，根據最後文本第 29 條第 3 款，“須至少取得分層建築物總值的過半數票通過”。提案人的用意是，對外牆的利用一般而言可能涉及範圍更廣，因而要求通過相關決議的份額比例與對“地面層外牆前方的柱”的利用所要求的通過份額比例相比更高些。至於“地面層外牆前方的柱”這一概念，提案人的解釋是：“無論柱有多高，只是在地面層外牆前方所對應的這一部分才適用，即對於超出地面層高度的柱的部分不適用第 29 條第 2 款，而是適用第 29 條第 3 款。”事實上，無論是屬於哪一種情況，按照《民法典》第 1324 條第 1 款 b) 項的規定，均屬於分層建築物的共同部分。

最後文本第 11 條第 2 款與最初文本第 12 條第 2 款相比較，享有相關權利的主體範圍並無改變。

最後文本第 11 條第 3 款的內容抽取自最初文本第 12 條第 2 款，是一個更為合理的技術性處理。



最後文本第 11 條第 4 款的內容抽取自最初文本第 12 條第 2 款，是一個更為合理的技術性處理。

最後文本第 11 條第 5 款的內容與最初文本第 12 條第 3 款的內容基本相同。

最初文本第 12 條第 4 款的內容被技術性刪除，相應地以最後文本第 11 條第 6 款的內容取代。

最初文本第 12 條第 5 款被技術性刪除。

34.2. 利害關係人作出的行為

最初文本第 13 條。

關於本條的審議參見本意見書概括性部分第 23.1. 及 23.2. 。

總體而言，委員會在關於本條的細則性審議當中最為關注的問題是如何平衡分層建築物所有人與地面層商鋪權利人之間的利益，不希望因新規範的出現而導致更多糾紛和利益分配不均衡。

經討論，委員會與提案人一致認為，該第 13 條規定的程序過於繁瑣、分層建築物所有人大會的權利設定與法案擬定的立法政策不十分協調一致，因而雙方同意將最初文本第 13 條的規定予以刪除。

34.3. 在位於地面層的獨立單位外牆進行的改善

最初文本第 14 條。

關於本條的審議參見本意見書第 23.1 及 23.2 點。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

本條經重新編列在最後文本中為第 12 條。

標題改為“在地面層獨立單位外牆作出的改善”。

最後文本第 12 條第 1 款將最初文本第 14 條第 1 款的內容以獨立的三項的方式重新撰寫。在實體內容上則刪除了“在不影響分層建築物的……規章的規定下”一句，這表示本條所列舉者可不受規章約束而直接依據本條進行相關工程。但在最後文本第 12 條第 3 款以援用第 11 條第 4 款的方式維持了分層建築物設定憑證或有的相關要求。

最初文本第 14 條第 2 款被技術性刪除。

最初文本第 14 條第 3 款的配合援用規定最後文本第 12 條第 3 款。其中被刪除的對最初文本第 13 條第 4、5 款的援用參見本意見書 23.1.，23.2.及 34.4。

最初文本第 14 條第 4 款的內容被維持，移為最後文本第 12 條第 2 款。

35. 裝設廣告招牌和在地面層獨立單位外牆作出改善的民事責任制度

最後文本第 13 條對比《民法典》是新增的條文，適用於法案新增的“招牌或廣告的裝設”及“在地面層獨立單位外牆作出的改善”的情況。

在最初文本第 15 條的審議中，部分成員關注到連帶責任的問題。若然招牌是經所有人大會決議通過的，責任是否由所有小業主共同承擔？那些掛在二樓、三樓別人單位外牆且無人認領的廣告招牌，又由誰來承擔費用和責任？

提案人解釋，最初文本第 15 條第 2 款是為增加受害人的保障而設的。意思是若然第 1 款所指的責任人離開澳門，受害人仍可向第 2 款規定的連帶責任人索償。而連帶責任人向受害人作出賠償後，對內會產生一個追償的問題，最終的責



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

任是由第1款所指的進行裝設廣告招牌或改善的人來承擔。但針對過去的情況，由於以往掛招牌均須取得所有人大會的同意，對於第三人而言，首先要承擔責任的當然是所有人大會。若然是經過所有人大會決議通過的，廣告收益歸屬所有的業主，做成損害時理應也由所有的業主共同承擔責任；但若然無經所有人大會決議通過而不法佔用共同部分掛廣告，事後又由於不知悉最終的責任人而無法追償，也就只能由所有的業主共同承擔。

就提案人的上述回覆，會上有不同的意見。有認為將責任轉嫁到其他小業主身上並不合理，建議掛廣告招牌須強制購買保險，以防轉手或結束營業後無人負責。亦有成員表示，實務上現時出租鋪位一般都會收取按金，且合同會清楚寫明退回按金取決於離場前將鋪位還原至出租時的狀態，包括拆清廣告招牌，因此現在一般不會發生招牌幾經轉手仍在掛的問題，但如有發生，所有人大會尚可向賣廣告的公司追回費用。另外也有意見認為不論是現行第7/89/M號法律還是第28/2004號行政法規都有對廣告活動作出規範，倘廣告招牌危及安全或違反法律，民政總署有職責將之清除，對於無人認領且已殘危的廣告招牌，民政總署也應主動行使其監察權，避免意外發生。

經聽取不同意見，提案人向委員會補充，近年政府已做了不少的宣傳工作，因此市民一般都知道在掛廣告招牌之前要到民政總署申請准照。現時每年收到的申請相當多，2015年就有3600多個申請。在申請准照時，須按准照費用繳交500元至5000元的保證金。2015年主動清拆廣告招牌後獲退回保證金的有554宗。在稽查工作方面，民政總署於2015年發現750宗無准照的廣告招牌個案，實況筆錄後作出了行政處罰並要求清拆，當中絕大部分都會自行清拆。而由民政總署進行清拆的個案在2015年一共有59個，當中包括無准照和構成危險的廣告招牌。民政總署清拆後會向廣告招牌的責任人或持牌人追收清拆費用，但假如未能找到相關的責任人，現時實務上未曾試過以連帶責任的方式向大廈業主追收。

提案人在最後文本中，基本維持了最初文本的相關規定，主要的修改涉及行



文及技術方面。

36. 更新工程

更新工程規定於最後文本第 14 條。

法案的修改主要涉及對《民法典》第 1334 條中更新工程的範圍進行重新定義¹⁹⁹。其餘尚有涉及一些行文及技術上的修改，例如將《民法典》第 1335 條關於更新工程之負擔納入同一條文中規範。

在細則性審議最初文本第 16 條的過程中，除了已見於意見書概括性審議部分的討論，提案人曾就第 2 款(2)項中“外部不可見”的概念作出解釋，指其涉及共同部分中完全被遮閉的部分，因為一般牽涉建築物的結構工程，在施工完畢後就看不見，例如對牆身內的鋼筋、水管、渠網進行工程等。但最後文本刪去了有關表述。

此外，還有就其第 3 款與《民法典》第 1324 條第 3 款之間的關係問題作出探討。由於最後文本的第二章與《民法典》第三卷第二編第五章第四節的第二分節同樣只針對“簡單管理制度”，因此法案保留“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。”的規定就有其意義。

關於該款規定，提案人沒有特別就何謂“且有關樓宇可作為獨立建築項目”作出解釋，僅指出其原意是保留《民法典》第 1334 條中原有的規定，並且實際的意義在於，當地塊上的一個建築項目同時包括一些高樓大廈和別墅式獨立樓宇，這些只有一個單位的別墅樓宇在進行第 2 款所指的工程時，無須經整個屋苑的所有人大會以三分之二的份額通過，但不排除須遵守其他法律規定和承擔工程

¹⁹⁹ 見意見書概括性審議部分第 23.3 點。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

的費用。

至於如何理解“不視為更新工程”以及提案人所指的“不排除須遵守其他法律規定和承擔工程的費用”，按照工務部門在建議於最後文本中新增第4款²⁰⁰規定時作出的解釋，“不視為更新工程”與“無須經分層建築物所有人大會許可”不同，“不視為更新工程”仍然需要取得所有人大會的決議許可，只是通過的份額不適用更新工程的制度。

關於最初文本第16條第5款規定“凡會對分層建築物的某一所有人就其本身的物或共有物的使用構成影響的更新工程，均不可進行。”委員會內部有不同的意見。部分成員擔心在實際運作中可能導致出現一票否決的情況。

提案人解釋道，其立法原意是即使工程獲所規定的份額通過，也不得損害獨立單位業主的正當權益，但反對者必須有合理理由。例如一間餐廳沿外牆往上建一條煙囪，在經過樓上住宅單位時阻擋了住宅單位的窗，使之無法完全打開，這種情況就不會批准工程；但假如煙囪與單位已相距很遠，不直接構成損害，單位業主就不可以第5款為由提出反對。第5款“構成影響”在中文行文上可能不夠準確，理解上可能包括正面和負面的影響，因此會改為“造成損害”。

在最後文本中，提案人確實作出了上述承諾的修改。

關於最初文本第17條“更新工程的負擔”，在最後文本中已併入到第14條“更新工程”的條文中一同規範。在併入的同時，提案人刪去最初文本第17條第1款，因認為有最後文本第8條第1款的規定已經足夠。

²⁰⁰ 最後文本第14條第4款規定：

“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。”



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

Handwritten notes and signatures in the top right corner, including a large '1' and several illegible signatures.

針對最初文本第 17 條第 3 款及第 4 款²⁰¹之間的關係，多位成員提出疑問，倘拒絕支付更新工程的負擔已經司法程序認定為合理，則為何又須另外支付負擔後方可享用？希望提案人能夠舉例說明。

提案人解釋，“奢侈”的概念在《民法典》關於改善物的條文中已有規定。按照有關規定，改善可分為三個層級：第一級為必要的，第二級為有益的，而第三級為奢侈的。奢侈的改善是指那些不但對物之保存並非不可或缺，而且亦不會增加其價值的改善，有關的改善只為迎合改善人的喜好而作出。而第 4 款的規定並不影響小業主對共同部分既存設施的正常使用，只限制拒絕支付者分享由更新工程所帶來的附加益處。例如屋苑共同部分有一個泳池，而更新工程旨在將池底改用黃金來建造，這時基於那個泳池是原有的，因此分層所有人仍然可以繼續使用；但假如將屋苑共同部分的花園改造成俱樂部，則由於是新建的設施，即使拒絕支付負擔被視為合理，不支付者均不可使用，單位後來的買家如想享用，亦須首先支付相關的負擔。至於工程開支的分攤問題上，按照第 2 款的規定，只有未參與通過或反對通過更新工程的分層建築物所有人方可透過司法程序的確認，拒絕支付更新工程的負擔。而可以拒絕支付的部分亦有限制，以泳池底鍍金工程為例，小業主即使可以拒絕分擔更新工程的開支，但仍要為泳池的水費、清潔費等承擔開支，因其仍可繼續正常使用有關泳池。此外，假如工程只部分屬於奢侈，例如修建一個破舊的泳池，而池底決定選用奢侈的物料來重建，則僅是超出必要和有益的奢侈物料部分得拒絕支付。

針對提案人提出的例子，部分委員會成員曾表示質疑。其中有認為共同部分的使用在很多時候並不可分割，例如一方面可使用泳池，但另一方面只有透過支付工程開支才可享受金色的泳池底就十分難以理解，也無法執行，而且若然只有透過支付開支方可使用，那從一開始就沒有必要到法院。也有成員從“更新”一

²⁰¹ 最初文本第 17 條第 3 款及第 4 款規定：

“三、如更新工程屬奢侈性質，或與分層建築物的價值不相稱，則必須視有關拒絕為合理。
四、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。”



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

詞的一般理解認為，“更新工程”應僅指對現存設施進行翻新，而提案人所舉的例子卻涉及到興建新的設施。本法所指的更新工程均是針對分層建築物的共同部分，而共同部分屬於全體的小業主，新建的設施既然是透過佔用原有的共同部分來建成，則法案要求小業主支付連法院也認為無須支付的開支後方可享用相關的共同部分，實際上就是剝削小業主原有的權益。由於涉及剝削其餘小業主原有的權利，這部分的小業主除了無須支付工程開支，還應可以要求賠償損失，質疑這種更新工程只須獲分層建築物總值三分之二的份額通過是否足夠²⁰²。

提案人對於委員會成員的質疑僅回覆表示，更新工程的決議只要連同相關的預算一同通過就不會出現通過工程後又不同意開支的情況。既然法案要求通過決議的份額為分層建築物總值的三分之二，那麼可以拒絕支付的情況應屬少數。至於如何平衡少數業主的原有權益，將會重新作出研究。

此外，會上還有提出多項的疑問，主要包括：

— 針對這些改建後不准其他小業主使用的更新工程，小業主能否基於第 16 條第 5 款的規定，或在取得第 17 條第 2 款的司法認定後，要求停止展開更新工程？

— 第 17 條第 2 款的“司法程序”是否可以用“調解及仲裁”代替？司法程序耗費大量的時間和金錢，有意見擔心第 17 條第 2 款形同要求未參與通過或反對通過更新工程的小業主默認並分擔有關工程的開支。

— 第 17 條第 3 款的“與分層建築物的價值不相稱”如何認定？有成員認為應建立一套防止出現圍標推高工程定價的制度，建議先由專業估價師為工程定價進行估算，然後才進行招標並召開所有人大會，避免決議通過後才產生糾紛。

²⁰² 亦參見《民法典》第 1321 條第 5 款的現行規定。該款規定：“設定憑證之更改，如涉及共同部分之用途，則須遵守第一千三百三十四條所規定之制度；涉及專有部分之用途時，除須遵守該制度外，亦須獲得有關部分之權利人之同意。”



- 第 17 條第 4 款的制度是否僅適用於“該所有人”？還是“經司法程序認定其拒絕支付為合理”後所有“未參與通過更新工程的分層建築物所有人”？

提案人概括性回應表示，第 17 條在立法原意上是為了保障小業主的權益而設，但到了實際操作的層面可能無法排除拒絕支付者的受益，又或演變成損害小業主權益的問題，會回去重新思考，甚至乎考慮是否需要增加管理機關對奢侈工程的責任。

提案人在最後文本第 14 條第 6 款至第 8 款中基本維持了最初文本第 17 條第 2 款至第 4 款的規定。除了一些行文及技術性的修改，提案人解釋，最後文本第 14 條第 7 款刪去最初文本第 17 條第 3 款中“必須”的表述，原意是將有關推定改為可被推翻，以便法官在審理案件時，經考慮特別情節後，亦可裁定沒有投贊成票通過更新工程決議的分層建築物所有人須支付相關開支。

37. 在共同部分進行的工程

37.1. 必要及緊急의修補

必要及緊急的修補規定於最後文本第 15 條。

與《民法典》第 1336 條相比，法案增加了修補工程屬必要且緊急的標準、明確共同部分的必要及緊急的修補原則上由管理機關負責，以及完善了費用的支付及分攤規則。

在最初文本的審議過程中，除了已載於意見書概括性審議部分²⁰³的內容，針對最初文本第 18 條第 1 款，還討論到由任一分層建築物所有人主動作出的緊急維修，前提除了滿足必要和急需，還是否必須等待管理機關的不作為或明確拒絕

²⁰³ 見意見書概括性審議部分第 23.4 點。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

維修方可進行？假如管理機關答應作出維修，但一直沒有進行，在多久後小業主方可自行維修？

有成員曾建議，為增加可操作性，可規定須事先通知管理機關，並規定經過一定的期間後，即可自行維修。

會上多數意見認同可設有事先通知管理機關的機制，因為涉及共同部分，管理機關首先有義務作出處理。但對於設定一個等待期間，則有不同的意見，其中有認為期間應根據個案的實際情況而定，假如情況緊急，一天的期間也屬於太長。

此外，委員會亦有就小業主可能濫用主動作緊急維修的機制展開討論。其中有觀點認為，透過要求事先通知管理機關，應能夠起到一定的預防和控制作用，因為作出通知後，管理機關就有義務處理，管理機關不處理或拒絕處理，必須是要有理由的，否則就是不履行職務，嚴重者可遭罷免，或發生意外時須承擔民事責任。因此可以預見，要小業主主動作緊急維修的將會是很例外的情況，例如無管理機關或管理機關不正常運作等的情況。在正常情況下，條文的價值在於任一分層建築物所有人均可推動開展共同部分的維修工程。

經聽取委員會的意見，提案人認同本條所指的工程涉及到大廈的共同部分理論上應先作共同管理。並表示會考慮在程序上要求小業主首先通知管理機關。但是否必須先請求管理機關決定是否由其作出維修，現實中又確實存在一些非常緊急的情況，管理機關根本來不及介入，例如爆水管，一個小時之內不進行搶修可能整個樓層都已出現水浸。因此在制度設計上適宜將有沒有權作出維修以及維修後費用的承擔問題分開兩個層面去處理。

提案人在最後文本第 15 條第 2 款中，將最初文本第 18 條第 1 款的規定改為“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。”並在最後文本第 43 條第



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

1 款中增加第 9 項規定管理機關的職務包括“在共同部分進行必要及緊急的修補行為”。提案人解釋，有關修改的用意是明確對共同部分作出必要及急需修補屬管理機關的職責。雖然最後文本刪去最初文本“而無須分層建築物所有人大會許可”的表述，但法案也沒有條文規定該等行為須經決議後才能作出，因此管理機關作出有關修補也無須獲得預先許可。需要取得所有人大會通過的僅涉及由共同儲備基金支付的有關開支。

針對最初文本第 18 條第 3 款關於小業主自行進行緊急維修工程後，開支可獲償還的規定，有成員曾經提出，倘由於工程緊急，遇到維修公司開大價，所有人大會最終可否基於維修費用過高或事前未經三家維修公司報價而拒絕償還？

就有關問題，提案人表示，可以理解，緊急維修的費用略為高一點點也算是很正常的，但假如真的因開支過高而產生爭議，也就只可以透過司法解決。

關於最初文本第 18 條第 4 款“立即償還有關款項”中“立即”一詞的作用，有委員會成員質疑這一行文是否代表不容許先到法院提出爭議，且在確定後方作出償還。

就此問題提案人解釋，第 4 款的意思是，如果認同開支則應儘快償還，沒有排除司法訴訟的意思。

提案人在最後文本第 15 條第 3 款及第 4 款中，因應第 8 條第 1 款的分攤規則，對條文作出了完善。

關於最初文本第 18 條第 5 款，除了已載於意見書概括性審議部分²⁰⁴的內容，還討論到只影響到一個單位的共同部分維修工程，如不滿足必要且急需的要求將如何進行的問題。具體例如大廈外牆出現裂縫導致滲漏水，但只影響到一個單

²⁰⁴ 見意見書概括性審議部分第 23.4 點。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

位，能否必然屬於第5款所規定的必要且急需的情況？如不屬必要且急需，將來這種只涉及影響一個單位用益的共同部分工程是否需要取得所有人大會同意？

按工務部門曾經解釋，將來滲漏水是否屬於必要且急需，須視乎個案的具體情況而定，法案對“必要”和“急需”已作出了一般性的規定。如不涉及必要且急需的情況，對大廈共同部分進行工程須事先取得所有人大會同意，這一做法源自於現行《民法典》，只是過去未有嚴格執行。在現時的實務操作中，小業主擬於不超出自身單位的外牆進行維修工程，雖然這種情況可能影響到建築物外觀，但工務局不會要求事先取得所有人大會三分之二通過，否則根本無法進行維修工程，但相對地開支也由小業主自行承擔。此外，由於現時《民法典》沒有訂定必要和急需的準則，工務局在審批工程准照申請時，實務上只要符合《民法典》第1336條第1款“如無管理機關或該機關因故不能視事或拒絕進行有關修補”的規定，就容許分層建築物之任一所有人主動進行修補。

針對會上有提出存在一些非常緊急的情況，有委員會成員曾建議嘗試透過無因管理的制度，容許任一小業主先行作出修補，至於後來能否收回修補的開支，則視乎小業主的舉證。

會議上還討論到“必要”和“急需”在實際操作中將由誰來判斷的問題，是管理機關、小業主、所有人大會還是法院？其中有觀點認為，應分開處理誰有正當性到工務局申請工程准照的問題，不同的是工程後想追回開支時，如果對“必要”和“急需”存在爭議，就需要到法院解決。

至於有建議要求每五年強制驗樓，以確保大廈結構安全，提案人認為，所維護的是公共利益和公共安全，已經進入到公法的範疇，而這部分在《都市建築總章程》中已有一些規定。公共安全之內包含共同部分安全的問題，會回去再作研究。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

提案人在最後文本中，將第 5 款的規定移到第 1 款中進行規範，規定“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。”

37.2. 在共同部分進行對使用獨立單位屬必要的工程

在共同部分進行對使用獨立單位屬必要的工程規定於最後文本第 16 條。

與現行《民法典》相比，這是法案新創設的條文。

關於最初文本第 19 條的標題以及第 1 款的審議，見本意見書概括性審議部分²⁰⁵。

—— 最初文本第 19 條第 2 款的規定，由於提案人認為更適宜加入到分層建築物所有人的義務中規範，相關規定已改到最後文本第 5 條(1)項中。

關於最初文本第 3 款中僅要求“準確指出將進行工程的類別”，曾有意見提出可否要求同時張貼工務局批准的工程計劃，以便其他所有人知悉工程的細則，因為實際生活中若然通告只簡單交代 A 單位要換水管，沒有交代水管的具體走線，貼通告時可能無任何人反對，但到了工程施工，水管要繞過 B 單位的門口，B 單位業主就可能反對。

另外就最初文本第 4 款的規定，有指其原意是旨在保障其他所有人的權益，但程序過於複雜，曾建議提案人直接規定進行工程不得妨礙其他人的重要利益。

提案人在最後文本中，雖然沒有要求張貼工程類別以外的其他細節，但在第 1 款及第 4 款均有對侵害他人權益的情況作出規範，強調“不得因有關改善而妨

²⁰⁵ 見意見書概括性審議部分第 23.5 點。



Handwritten notes and signatures in the top right corner.

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”。其他的修改主要涉及程序的簡化和制度的優化。

雖然最後文本已作出了必要的完善，但由於涉及制度創新，不排除仍存在一些實務操作上的問題，例如第 3 款“如屬必要及緊急的工程”與最後文本第 15 條之間的銜接問題。委員會認為適宜在制度實施一段時間以後再作檢討。

Handwritten signature in the middle right margin.

38. 保險

關於保險的條文規定於最後文本第 17 條。

有關規定基本維持現行《民法典》第 1338 條的規定。

— 最初文本第 20 條曾建議簡化現行規定。按提案人解釋，現時不論針對共同部分還是獨立單位，購買火險均屬強制性，但現實中有兩個問題：一、雖然《民法典》規定購買火險屬強制性，但法例並無相應地如其他強制保險那般規定市場上的保險公司必須提供火險，讓有意投保者購買；二、管理機關有義務為共同部分投保，相關的費用會計算在預算開支當中，這點並無太大問題，但當分層所有人未有就其單位投保時，管理機關應否替代分層所有人去購買有關保險就值得斟酌，實際中亦難以操作，而且目前市場上並無一種單一的保險項目能同時涵蓋共同部分以及獨立單位。基此，法案擬透過最初文本第 20 條去取代《民法典》第 1338 條，不再要求獨立單位的強制性火險，將涉及獨立單位的火險事宜完全交由分層所有人自行處理，而共同部分的火險則維持由管理機關負責購買，至於有關保額以及是否就其他風險投保的事宜則交由所有人大會決定。

就最初文本的修改建議委員會曾討論下列問題：

- 是否需要就獨立單位強制購買火險？

Handwritten signature at the bottom right.



委員會中有意見指，現時獨立單位購買火險分三種情況：一、基於銀行的樓宇按揭貸款而有買火險；二、分層所有人按《民法典》規定自行投保；三、未有購買任何火險。但反正現時在有強制規定的情況下亦無嚴格執法，無買火險亦未有產生任何法律後果，故即使改為非強制性，似乎也沒有太大影響。

但亦有不同意見表示，如果剔除獨立單位強制購買火險這項要求，將來獨立單位發生火警波及其他住戶和共同部分，甚至影響整幢建築物的安全時就無任何保障。即使獨立單位基於銀行貸款而購買火險，其保障範圍亦有限，未必能夠涵蓋對單位以外所造成的損失。因此，要求投保之餘，規範其保額及保障範圍亦是關鍵。例如探討獨立單位的火險是否涵蓋對第三人的損害以及對共同部分造成的損毀。現時葡萄牙《民法典》第 1429 條第 1 款仍規定針對獨立單位須強制購買火險。

- 如須就獨立單位購買火險，其責任誰屬？屬分層所有人還是管理機關？

考慮到《民法典》第 1338 條第 4 款欠缺操作性，管理機關根本無法替每一單位去購買保險，有意見認為，若然政策層面要求維持分層所有人須就其獨立單位購買火險，建議將所有人須就獨立單位購買火險的義務和管理機關須就共同部分購買火險的義務分開處理，而技術上，建議於法案第 5 條新增一項規定分層所有人須就其獨立單位購買火險的義務。即使在非抵押的情況下，亦不豁免業主的有關義務，只是交回業主自行處理，與管理機關無關。葡萄牙《民法典》第 1429 條第 2 款也規定購買保險屬分層所有人的義務，只是在所有人未有購買或購買的保額不足時方由管理機關代之。

就這點，提案人曾表示，根據金融管理局提供的資訊，葡國初級法院曾就某一具體個案認為，即使當分層所有人未有就其獨立單位購買保險時，管理者亦不具有正當性去取代所有人就獨立單位投保，若然出現此情況，則有關保險合同屬無效。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

- 有關獨立單位的最低投保額及保障範圍如何訂定？法定、行政當局訂定還是所有人大會訂定？

按《民法典》第 1338 條第 2 款規定，最低保險金額是由具權限當局訂定，僅在當局未有訂出金額時，所有人大會才會介入。然而，提案人稱，經查找各組織法以及諮詢多個部門後，仍未能知悉《民法典》第 1338 條第 2 款所指的“有權限當局”具體是哪一實體，而且該條亦未有規範訂定有關保險金額時的準則。由於無實體表示具有相關權限，因此亦無法透過這實體的協助去訂定相關金額。

就保障範圍的問題，提案人解釋，一般的強制保險均屬於第三者民事責任的保險，如汽車保險，但火險並不這樣，如某單位發生火警，波及其他單位，甚至停車場，因而燒毀其他業主的車輛，這情況下，保險公司只會賠贖有買保險的該單一單位內所涉及的損失。亦基於火險並不涉及第三者民事責任，故只能由專家因應具體情況去評估每一樓宇的共同部分及獨立單位的保險應買多少。

有意見提醒，必須弄清楚要求獨立單位強制購買火險的立法目的為何？是想純粹保障業主及其自身單位還是想藉此保障其他業主、甚至共同部分？如果設定為強制性而沒有相應的法定最低投保額及保障範圍要求，強制保險的規定可能會變得形同虛設，甚至出現“走法律罅”的情況，例如業主會為了省錢，但又為了滿足購買火險的法律要求，於是定出兩萬元的保額，而保額過低根本無法實現法定強制保險的意義。

基於上述理由，也有意見認為《民法典》第 1338 條第 2 款以及法案第 20 條第 3 款有關由所人大大會定出金額的規定並不合理，與強制保險的原意並不協調。

提案人表示會就相關問題與金管局再作溝通。



- 有關共同部分的最低投保額及保障範圍如何訂定？法定、行政當局訂定還是所有人大會訂定？

針對共同部分的強制火險，法案維持現時《民法典》第 1338 條的規定，要求管理機關須就共同部分購買火險。委員會對這點並無提出質疑，但有意見認為，共同部分的火險同樣須要考慮上述最低投保額及保障範圍的問題。

另有意見指出，參考其他強制保險的情況，似乎在立法過程中均會由金管局和業界先作出溝通，並於取得共識後才落實推動有關的強制保險要求。故此，冀金管局能就本條涉及的保險事宜與業界溝通，並向委員會提供適當的數據，尤其有關獨立單位及共同部分火險的保障範圍、投保人承擔的保費金額以及有關理賠情況等資料，以便委員會對第 20 條進行審議。

提案人在最後文本中，建議維持現時《民法典》第 1338 條的規定，並只對個別行文作出了調整。提案人解釋，作為確保因災禍而引致獨立單位或共同部分損害的保障，《民法典》第 1338 條的規定較為全面。

39. 分層建築物負擔的債務的執行憑證

分層建築物負擔的債務的執行憑證規定於最後文本第 18 條。

有關規定與《民法典》第 1339 條相比，標題更加清晰。

最初文本第 21 條的標題仍為《民法典》第 1339 條的標題，即“分層建築物負擔的拖欠”，但有意見認為，本條是規範執行名義，建議考慮對標題作出修訂。

提案人採納了有關意見，將標題改為“分層建築物負擔的債務的執行憑證”。



在最初文本的審議中，還有意見指出，基於會議錄僅從一般層面載明分層建築物的負擔，並無列出尚欠款項，而且實際操作上提出執行訴訟所涉及的文件並不僅限於會議錄本身，因此，本條只提及會議錄這單一文件是否足夠？是否需要列明其他所須文件？

提案人回應指，有關的會議錄上應載明出席會議的分層所有人、各獨立單位所佔份額等資料，法律賦予該會議錄執行名義的性質，即管理機關可憑藉該會議錄直接向法院提出執行之訴，但除了上述會議錄外，還須提交相關的繳費單、收據等，並僅就未清償的款項向法院提出申請。

在最後文本中，提案人增加了“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”的要求，並解釋有關新增一方面是考慮到僅透過已到期但仍未繳付的負擔的單據副本，方能得悉拖欠金額及須繳付但仍未繳付負擔的日期，單憑會議錄並不足以得出上述資訊。另一方面有關分層建築物所有人大會的會議錄能否構成執行名義的疑問，亦曾在葡萄牙出現，但有關疑問已透過司法見解獲得解決。條文新增的部分相當於葡萄牙最高法院合議庭於 2014 年 10 月 14 日作出的裁判（卷宗編號 4852/08.YYLSB-A.L1.S1）。

40. 訴訟外解決爭議

訴訟外解決爭議規定於最後文本第 19 條。

《民法典》相關的條文規定於第 1342 條。

最初文本第 26 條的討論已見於意見書概括性審議部分²⁰⁶。

²⁰⁶ 見意見書概括性審議部分第 25 點。



41. 分層建築物的規章

分層建築物的規章規定於最後文本第 20 條。

與《民法典》第 1340 條相比，最後文本第 20 條在第 1 款中將要求具備規章的情況由原來主觀的“分層建築物之所有人超過十人”改為客觀的“有十個以上獨立單位”並修改了規章規範的範圍，而在第 2 款至第 4 款則部分修改了現行制定章程的程序規則。

在最初文本中，提案人曾建議將簡單管理制度下的分層建築物規章分拆由第 22 條及第 24 條來進行規範。但在最後文本又回復到由單一條條文規範。

關於最初文本第 22 條第 1 款，曾討論到由“分層建築物之所有人超過十人”改為“超過十個獨立單位”是否合理。

提案人表示，通常情況下，各單位是由不同的人所擁有。然而，可能出現十個人擁有一個獨立單位的情況，也有可能出現十個單位同屬一業主所擁有，甚至乎在建築物剛落成的時候，發展商就可能作為單一業主持有數百個的單位。考慮到分層建築物的單位數量可能眾多，情況亦眾多，因此對條文作出了修改。

有成員認為法案以“單位數目”作為標準比以往以“業主數目”作標準更具科學性。因為一座大廈剛做好分層所有權的設定時，必定只有一個所有權人，即發展商。但雖然這時只有一個所有人，它仍是分層單位，因為如果該業主並不打算分散出售，根本無須作分層登記。只要一進行分層登記，即表明其意向，每一個單位是代表不同的分層所有權，將來可能會有不同的所有權人。一個人買了多個單位，只代表其擁有的票數較多，其佔的百分比比較多。

關於第 1 款，還討論到法案雖然規定“應”具備規章，但如不具備規章，似



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

乎亦無任何法律後果的問題。

提案人表示，法案強制要求具一定規模的分層建築物必須具備規章，如屬十個單位或以下的，則不屬強制要求，可自行決定制定與否。現時新建的樓宇一般都有超過十個單位，規章的存在有利於建築物的管理。對於新落成的樓宇，相信不會出現無規章的情況，因為工務局根據第 6/99/M 號法律第 16 條 a) 項發出工程准照是依賴於管理規章的提交。但於法例生效前已落成、超過十個單位而又一直未有開所有人大會的樓宇則可能仍未有規章。

另有成員認為，按最初文本第 28 條第 2 款(4)項²⁰⁷，通過規章為首次會議的必要議程，而規章屬業主之間的合同，法案的原意是盡可能創造條件去推動分層建築物制定規章，但假如業主之間無法就規章達成共識，亦無可能迫使其去制定及通過。擔心經過最初文本第 22 條第 2 款至第 4 款的所有程序，到最後連管理機關都未能夠通過首份規章，管理機關成員可能會被撤職。

最後文本第 20 條第 1 款沒有就上述問題作出修改，但將最初文本第 22 條第 1 款及第 24 條第 1 款的規定合併。關於被併入的最初文本第 24 條第 1 款的內容，曾與提案人就法案對規章規範的範圍作出限縮²⁰⁸交換意見。提案人曾表示，規章的內容較難在法律層面詳細規範，只能作一個最低限度的強制性要求。提案人在最後文本中基本維持最初文本“關於共同部分的使用、收益、安全及保存”的範圍，但增加了共同部分的“改良”。

關於最初文本第 22 條第 2 款至第 4 款，曾要求提案人澄清有關規定是否僅適用於第 1 款中“應具備分層建築物的規章”的情況，因為第 2 款只簡單規定“在分層建築物所有人大會的第一次會議中，如仍未有分層建築物的規章或該規

²⁰⁷ 最後文本第 23 條第 2 款(4)項。

²⁰⁸ 《民法典》第 1340 條第 1 款規定：

“分層建築物之所有人超過十人，且在有關設定憑證中無載明分層建築物規章時，應制定此規章，以便對共同部分之使用、收益、安全及保存作出規範，而在規章內並可就獨立單位作出上述規範；分層建築物之規章亦應規範在無管理人或管理人因故不能視事時如何執行管理工作。”



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

章未能於該會議中獲通過，則分層建築物所有人須就其制定及通過的程序進行決議。”亦有要求提案人解釋第 2 款中“須就其制定及通過的程序進行決議”的內容為何？因為投票權的行使、召集會議、表決所須的百分比要求等均已規範於法案，還有甚麼程序問題須交由所有人大會決定？

就適用問題，提案人曾經表示，法案只強制要求具一定規模的分層建築物必須具備規章，如屬十個單位或以下的，則不屬強制要求，可自行決定制定與否。而最初文本第 28 條第 2 款(4)項²⁰⁹亦僅適用於十個單位以上的分層建築物。

而關於第 2 款中“分層建築物所有人須就其制定及通過的程序進行決議”的規定，有成員認為，雖然未有達成共識去通過規章，但可以有共識就制定程序作出決議，譬如指定五名代表，每週開會一次，四週後提交規章草案，於下次的所有人大會作出討論等等。太多人的會議亦未必能有效制定出規章，冀透過法案的機制去提高操作性。

就著最初文本第 22 條第 3 款及第 4 款，曾有意見指法案似乎不排除管理機關自行通過一個先前在所有人大會不獲通過的規章，甚至無經任何修改，違背大部分業主的意願。

提案人表示，規章的內容較難在法律層面詳細規範，只能作一個最低限度的強制性要求。因為各樓宇的情況不盡相同，甚至有商住混合式的樓宇。無論如何，規章的制定也要遵循法律規定，如有違反，有關條款屬無效。且不能違反公共秩序及善良風俗的要求。

但也有意見表示，最初文本第 38 條及第 39 條²¹⁰並不足以處理有關問題。而且最初文本第 42 條第 1 款²¹¹容許管理機關只由一名成員組成，即在極端情況下，

²⁰⁹ 最後文本第 23 條第 2 款(4)項。

²¹⁰ 最後文本第 34 條及第 35 條。

²¹¹ 最後文本第 38 條第 1 款。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

可出現一人制定規章的情況，由一人去決定所有業主的命運。

針對最初文本第 22 條第 4 款，部分成員認為無須加上“例外”的表述，因為如透過第 2 款及第 3 款的機制都未能制定出規章，便自然進入到第 4 款的規定，由管理機關作出。

亦有成員認為，“例外”的表述是特意加上，為加重語氣。該款的原意是希望規章最後不會落空，讓大廈的管理能有所依據，並希望盡量能夠由所有人大會本身通過規章，因此規定由管理機關通過是屬於較例外的情況。

提案人在最後文本第 20 條第 2 款至第 4 款中基本維持了最初文本第 22 條第 2 款至第 4 款的規定，但同意刪去最初文本第 22 條第 4 款中有關“例外”的表述。

最後文本第 20 條第 5 款及第 6 款，亦基本維持最初文本第 22 條第 5 款及第 24 條第 3 款的規定。

42. 金錢處罰

最初文本第 25 條。

有委員會成員問：法案最初文本第 22 條第 4 款規定的由管理機關通過的規章是否可訂定金錢處罰？提案人回應稱，僅在由分層建築物所有人大會通過的規章內才可加入金錢處罰的條款，第 22 條第 4 款由管理機關例外通過的規章不可以。

有成員關注不繳交所科處的金額將會如何處理，提案人表示須透過訴訟去解決。如設定的義務明顯不合理，或超越法定的限度，可就訂出金錢處罰的規章條文提出質疑，法官可宣告有關條文無效或部分無效，又或降低有關金額。



另有意見指出，這裡所指的金錢處罰是指民法典第 799 條所規範的違約金條款 (cláusula penal)，在處罰的執行方面，葡國通常會將因此制裁而產生的金錢的負擔視為分層建築物共同部分管理的負擔，透過設定有關負擔的所有人大會會議錄附上相關文件便可構成執行名義，藉此可到法院提出執行訴訟。

就第一款最後一句「不論有否其他可科處的處罰」，有成員擔憂會否引致行政當局與所有人大會就同一行為作出雙重處罰，訂定罰則後如何確保其操作性的問題(如狗隻便溺問題，如何舉證?)，提案人指出，在法律上禁止雙重處罰，本條規範的金錢處罰是屬於私人性質的處罰，具有一定的預防性作用，如有爭議，仍須訴諸法院。

有成員指出，該條第 3 款所指的所有人大會科處處罰的職權以及授權管理機關科處處罰的前提是，所有人大會已經透過第 1 款在規章當中設定了關於處罰的規定。相反，如果規章當中無此規定的話，所有人大會不能直接針對某一具體行為科處處罰，也不能授權管理機關科處處罰。即科處處罰必須以規章的事先規定作為依據。提案人對此表示認同。

在最後文本第 21 條中，原第 2 款及第 5 款的內容因涉及子部分被技術性刪除。

原第 3 款亦作了簡化行文的技術處理並移作第 2 款。對此，有成員擔憂其是否簡化過度，原文當中將處罰限定在“第一款規定的情況下”，而這一限定在最後文本第 21 條第 2 款當中已不見。不過，如論如何，關於該款的立法原意已經在以上獲得澄清。

43. 所有人大會的權限

最初文本第 27 條。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

Handwritten notes and signatures in the top right corner, including a large '1' and several illegible signatures.

本條的引文部分，行文由最初文本的“分層建築物所有人大會尤其就以下事宜作出決議”，技術性修改為最後文本第 22 條的“分層建築物所有人大會尤其具職權就以下事宜作出決議”。

最初文本第（1）項行文中的“有關成員的報酬”被抽出，獨立成為最後文本第 22 條第（2）項的內容，行文改為“管理機關成員的報酬”。

Handwritten signature and the character '樓' (Lóu) in the middle right margin.

最後文本第 22 條第（3）項對應最初文本第 27 條第（2）項，行文有輕微技術調整。

最後文本第 22 條第（4）項對應最初文本第 27 條第（3）項，內容維持不變。

最後文本第 22 條第（5）項對應最初文本第 27 條第（4）項，行文有輕微技術調整。

最後文本第 22 條第（6）項對應最初文本第 27 條第（5）項，將最初文本的“將年度帳目結餘撥入共同儲備基金，又或將該結餘的全部或部分設立特別基金”，修改為“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”。

最後文本第 22 條第（7）項對應最初文本第 27 條第（6）項，行文有輕微技術調整。

最後文本第 22 條第（8）項對應最初文本第 27 條第（7）項，行文維持不變。

最初文本第 27 條第（8）項被刪除。（關於特別基金的審議參見本意見書第 22 點）。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

Handwritten notes and signatures in the top right corner, including a large '1' and various initials.

最後文本第 22 條第 (9) 項對應最初文本第 27 條第 (9) 項，行文維持不變。

最後文本第 22 條第 (10) 項對應最初文本第 27 條第 (10) 項，行文維持不變。

最後文本第 22 條第 (11) 項對應最初文本第 27 條第 (11) 項，行文維持不變。

最後文本第 22 條第 (12) 項對應最初文本第 27 條第 (12) 項，行文維持不變。

最後文本第 22 條第 (13) 項對應最初文本第 27 條第 (13) 項，行文維持不變。

最初文本第 27 條第 (14) 項被刪除。(關於最初文本第 13 條的審議參見本意見書第 23.1 點)。

最後文本第 22 條第 (14) 項對應最初文本第 27 條第 (15) 項，行文由“裝設招牌或廣告的許可”修改為“許可裝設招牌、廣告或其支撐物及組件及廢止該許可”。

最後文本第 22 條第 (15) 項對應最初文本第 27 條第 (16) 項，行文有輕微技術調整。

最後文本第 22 條第 (16) 項對應最初文本第 27 條第 (17) 項，行文有輕微技術調整。

最後文本第 22 條第 (17) 項對應最初文本第 27 條第 (18) 項，行文有輕微



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

技術調整。

最後文本第 22 條第 (18) 項對應最初文本第 27 條第 (19) 項，行文有輕微技術調整。關於最初文本第 27 條第 (19) 項，考慮到現行《民法典》並沒有排除所有人大會可決議與“非商業企業主”簽訂提供管理服務的合同，而法案最初文本第 52 條第 1 款將所有人大會“可議決聘請提供樓宇管理服務”的對象範圍僅限於“公司或個人企業主”。因此會有成員擔心未來是否只可聘請具有“商業企業主”資格的實體提供樓宇管理服務，如果是這樣的話，現時實務當中不是聘請管理公司而是聘請私人提供管理服務的情況是否還可以繼續下去？

提案人回應稱，政府無意干預或禁制所有人大會聘請私人提供樓宇管理服務，無論其採用何種合同形式。所有人大會有完全的自決權。

最後文本第 22 條第 (19) 項對應最初文本第 27 條第 (20) 項，行文有輕微技術調整。

44. 召集所有人大會會議

44.1. 會議

最初文本第 28 條。

關於第 1 款，有委員會成員質疑在未舉行第一次所有人大會之前的“實際進行管理的自然人或法人”是否必須具有商業企業主的資格，因為第 6 款涉及行政處罰。

就上述問題，提案人表示，第 1 款“實際進行管理的自然人或法人”的範圍可以包括商業企業主和非商業企業主，但關於第 6 款“依法科處處罰”的規定，按照《分層建築物管理商業業務法》法案的適用範圍，當中的行政處罰並不適用



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

8
J
Fung
W
H
H
H

於非商業企業主的情況，因此能否對非商業企業主的個人或社團作出處罰，需視乎是否存在其他法律規定。

提案人解釋稱，第 1 款中“實際進行管理的自然人或法人”的表述與現行《民法典》第 1344 條第 1 款沒有實質性的差別。法案中所指的法人可能是發展商，也可能是由發展商委託的其他管理實體。

但第 6 款所規定的處罰並不區分是否商業企業主，事實上現行《民法典》第 1344 條第 1 款也為未履行召集義務的情況規定了民事上的連帶責任，而法案只是將民事責任改為行政處罰。

多位委員會成員對提案人的解釋表示憂慮，擔心法案通過後很多義務性質的事實管理人會選擇退場，無助大廈管理。但亦有成員持不同意見，認為現實中除了義務管理，還有“霸住來管”的情況，針對事實管理人為了不讓業主罷免和選出新的管理者而長期不召集會議的情況，若然法案無處罰規定，同樣是不合理，不論相關事實管理人是否經營商業業務。

提案人解釋，第 6 款只處罰沒有召集的情況，召集了但最終無法舉行會議不會受到處罰。至於會否造成很多事實管理人退場，會再研究和評估，假如前期的立法原意是不包括非從事商業業務的事實管理人，會考慮增加一個除外的規定。

委員會指出，召集第一次所有人大會的權利應該是屬於所有人的，因此如若所有人有意願召集會議，法案沒有理由作出阻止，又或要求由所有人以外的公司或自然人來代替。只有當所有人放棄行使相關的權利，而又有實際管理者的情況下，現行《民法典》才有所要求，但不履行亦只會產生民事上的連帶責任，並且以造成損害為前提。法案將民事賠償改為行政處罰，這一修改一方面牽涉到政府的監督責任和公帑的付出，必須要有充分的理由，但更為重要的還在於將原本由私法調整的事宜改為由公法調整，公權力會深度介入私人物業，會引起法案的法



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

律定位不清。由於私法與公法的質性完全不同，並適用完全不同的法律原則，若然法案的規範被嚴重公法化，將來很難確保還可繼續適用私法自治原則、由分層建築物所有人自行管理或聘請非商業企業主來管理大廈。若然立法原意是只對商業企業主作出處罰，則應考慮將相關內容放回《分層建築物管理商業業務法》法案之中，並刪去本條第 6 款，以免將來在解釋條文上出現分歧。

提案人回應認同召集所有人大會是業主的權利，業主有權召集或不召集，但本條的原意是解決不召集的情況，而且有時權利與義務很難清楚劃分。關於是否可以刪去第 6 款，需要考慮與《分層建築物管理商業業務法》法案保持相互協調一致的問題，要重新評估。

有委員會成員希望了解現時的實務狀況，比如向事實上的管理者進行民事索償和低層樓宇的管理情況。

房屋局代表表示，現時實務上九成的樓宇沒有聘請物業管理公司，尤其是低層樓宇。亦擔心法案改為行政處罰會導致管理真空。

提案人並補充，若然過去沒有索償的個案，很可能是因為受害人沒有行使權利，但假如將來規定行政處罰，政府必須執法。但處罰的對象只是實際進行管理的人，不包括受委托執行具體服務的人，例如在低層樓宇受聘進行清潔服務的人只是負責清潔而不是負責管理，實際進行管理的仍然是業主。由於低層樓宇不排除可以由所有的業主共同負責管理而無實際的需要選出管理機關，因此立法上確實較難以一個統一的制度適用於不同規模的樓宇。

另外，會上亦有成員對第 1 款（3）項的規定表示不解，因為發出使用准照十八個月後仍然可以一個單位亦未賣出，這時候召集所有人大會的意義何在？因未賣出任何單位而沒有召集，是否仍須受處罰？為免受罰，發展商可否召集自己獨自舉行會議？之後才將業權分散是否無須再次履行相關的召集義務？



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

工務局代表表示，實務當中近年的確出現過一些個案，基於樓花買賣合同中承諾的豪華裝修，在發出入伙紙後的半年才能正式入住，但十八個月後仍未賣出任何單位或無人入住的情況一般不會發生。

提案人解釋，法案新增第1款(3)項的原意是讓大廈能夠儘早成立業主會，讓業主能夠按自己的意願和利益來對大廈進行管理。在一般情況下，條文推定十八個月後有條件召集第一次所有人大會應該屬於合理，但針對議員提到的極端情況，會再評估是否必須以存在多數業主為前提。

會上亦有意見擔心第1款(3)項加上第2款及第34條第4款的規定，將來在極端情況下，可能出現兩三個業主就可召開第一次所有人大會，以兩三票通過一個大廈規章或年度開支預算，約束將來其餘的業主，而不論大廈是否有數百個單位。但亦有成員持不同意見，認為將來十個單位以上的新大廈應該在興建前已提交大廈管理規章，除非第一次所有人大會還要決議確認或者修改有關規章，而開支預算由於是年度的，因此最受影響的亦只會是已入住的那些業主。

此外亦有成員希望提案人澄清第一次所有人大會是否可以極低的份額通過其他議程，尤其是與某一管理公司簽訂二十年甚至永久且終止時須作巨額賠償的合同。

提案人回應指，合同的期間主要是看當事人的意願，但假如合同期間過長，剝奪或過度限制了業主的權利，可以不被承認，具體由法官根據個案情況來判定。

委員會還討論了第1款(2)項中“占用”一詞的涵蓋範圍問題。

委員會與提案人均認為，第1款(2)項所指的情況應限於有權對大廈行使管理權的人，即所有人或第六條所指的用益權人或預約取得人。而其他無權對大廈共同部分進行管理的佔用者，例如承租人，不應包括在內。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

Handwritten notes and signatures in the top right corner, including the name 'Vey'.

關於第 2 款，有委員會成員希望了解第（4）項中所指的“程序”包括甚麼。

提案人解釋，就是指怎樣來通過大廈規章。

關於第 4 款及第 5 款，有委員會成員希望提案人解釋為何占總值十分之一的所有人可在任何時候主動召集所有人大會的“其他會議”，但第一次所有人大會則要等待事實管理人不履行召集義務。

Handwritten signature '樓' (Lau) in the right margin.

提案人回應指，第 1 款的前提是“尚未舉行第一次大會會議”，因此應可由業主主動召開，但如何召開，會再作研究。

經過上述討論，提案人提交了對上述條文的替代方案，即最後文本第 23 條所載的規範。

在最後文本第 23 條第 1 款（3）項中，針對委員會討論中所提出的疑問，建議將最初文本的行文改善為：“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。”

最後文本第 23 條第 2 款及第 3 款基本上維持了最初文本的內容，只是作了一些技術性改善。

最初文本第 28 條第 4 款的內容在最後文本第 23 條第 5 款中基本得到維持，略有技術調整。

最初文本第 28 條第 5 款的內容在最後文本第 23 條第 4 款中基本得到維持，略有技術調整。

最初文本第 28 條第 6 款的內容被刪除。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

委員會對上述修訂表示贊同。

44.2. 召集

最初文本第 29 條。

關於本條的部分討論內容參見本意見書第 15.1 以及第 15.2 點。

關於第 2 款，有委員會成員質疑“儘可能”這一的表述在法律上的意義。當沒有提供另一語言的召集書，而事後有人提出反對，如何證明盡了一切可能？如有能力提供而不提供，會否導致會議非有效？

亦有成員擔心小業主因語言不通而權益受不到保障，並認為這樣可能抵觸《基本法》第 25 條，冀提案人擬訂補救措施。

提案人解釋，《基本法》中規定使用中文和葡文兩種語言，主要是要求政府部門使用當事人能夠理解的語言，但在大廈管理的領域很難強制性要求採用中葡雙語。考慮到實際操作上可能出現困難，所以條文只是倡導性的，鼓勵提供另一語言的召集書。在實務中，某些大型屋苑的召集書甚至使用英語，只要當事人明白就可以了。至於如何保障語言不通的小業主的權益，則需要認真研究一下，畢竟現時《民法典》也是如此規定。

就該款的行文問題，有成員表示“儘可能”應為“盡可能”。而顧問團則認為葡文本所用的表述意思為“凡有可能”，即只有證明“無可能”時方可不提供另一官方語言的召集書。

關於第 4 款，有成員指出，按照該款的規定，分層建築物的首個規章可能由持有份額比例極少的所有人就能夠通過，這一結果隱含風險。此外，行文中所謂的“絕對多數”也是一個過於技術性的用語，希望能改成通俗些的表述。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

關於第 6 款，不少成員希望提案人能夠作出服務承諾，明確規定房屋局在一個期限內必須發出證明，以免妨礙小業主開會。

房屋局代表回應指，條文的原意是為防止一廈兩管，而這種情況多數只會出現在單位數量多、共同儲備基金金額較大的大廈，因此提出是否可以考慮超過二百個住宅單位的大廈方適用有關制度。實務上出現一廈兩管的情況亦不多，條文只是為預防。

提案人又表示，根據《行政程序法典》，如無特別規定，行政機關作出行為之期間為十五日。立法政策的制定需要考慮房屋局的執法能力。

關於第 8 款，有成員提出疑問：將來在操作中，改期舉行會議是否必須重新向房屋局申請？證明發出後是否必須召開所有人大會？擔心若然發出證明後可以不召集，而法案又規定在證明的有效期間不得由他人召集會議，會變相導致大廈長期無法改選管理機關成員。

提案人回應指，證明從發出直至所有人大會會議舉行後十五日有效。而相關證明是對召集書作出確認，有備案的性質。至於發出證明後不召集會議的情況如何處理，法案確實需要明確。

最終，提案人在修訂文本第 24 條中提議，基本維持最初文本第 29 條第 1、2、3 款的內容，分別重編為最後文本第 24 條的第 1 款、第 3 款、第 4 款。而最初文本第 29 條第 4 款的內容經刪除“通過分層建築物的首個規章”一句以及將“絕對多數”改為“過半數票”後，重編為最後文本第 24 條第 5 款。最初文本第 29 條第 5 款的內容被改為“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。”，並重編為最後文本第 24 條第 2 款。最初文本第 29



條第 6、7、8 款被刪除。

委員會對上述修訂表示贊同。

44.3. 召集書應附同的文件

最初文本第 30 條。

關於第 1 款，有委員會成員認為本條的標題與第 1 款內文用語不一致—「附同」與「提供」。提案人回應稱，該標題意指除召集書本身外，應附同其餘文件，其實與第一款的意思相同，只是礙於第一款的行文「向分層建築物所有人」而用了「提供」這一表述。

本條第 1 款規定管理機關須因應四項議程提供文件，這項規定的前提是管理機關已經存在，然而，當舉行第一次所有人大會時，如管理機關尚未組成，其成員的選舉亦為首次大會的議程之一(最初文本第 28 條第 2 款第 1 項)，該如何落實最初文本第 30 條第 1 款的規定？還是程序上會要求首項議程必須為選舉管理機關成員，之後再由管理機關提供文件？

提案人稱，該款旨在規範在已經具備管理機關的情況下所有人大會該如何運作，如何保障所有人的知情權。提前向業主提供有關議程的必要文件是為方便業主能在會議上針對審議的事項發表意見。

就上述問題，顧問團表示，對比現行民法典第 1345 條第 5 款，本條第 1 款並非單純的行文改變，而是立法思路的改變。而本條第 1 款似乎無法脫離第 28 條有關首次會議的規定，依據第 28 條第 2 款第 2、4 項，法案並不排除首次會議的議程為通過預算或規章，如管理機關成員尚未選出，則有關的預算草案或規章草案該由誰提供便成為疑問，因此，建議參照現時民法典第 1345 條第 5 款的做



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

法，透過概括性表述規定，凡召集會議者，只要議程涉及有關內容則須提供相應的文件，取代現時法案具體指明由管理機關提供的表述。

關於第2款，有成員擔憂將來會對如何理解第2款所指的「極度不便」產生爭議。提案人解釋，應提供盡可能方便建築物所有人查閱的方式，譬如不應要求其花費很大的成本(時間上或交通上的成本)才可查閱，當中確實存在一個衡量的問題。從立法原意上來看，這是一個較具彈性的標準，只要沒有帶來特別的不方便，一般人能夠接受就可以。

就同一問題，提案人補充指，基於張貼文件的空間通常非常有限，只能容納幾頁紙，並無足夠的空間去張貼如年度帳目等這些較為複雜的文件，此屬第2款所指的「不可能」情況；如文件頁數眾多，若影印副本作張貼之用，可能引致一筆高昂的費用，此為該款所指「過重負擔」的情況。在上述任一情況下，在不為所有人帶來極度不便的前提下，可將有關文件放置於如樓宇大堂等這些方便所有人查閱的地點。

關於第3款，有成員關注到是否每次召集會議均須附同房屋局發出的證明之副本，擔憂在本法生效後，可能基於管理人員責任的問題出現管理人員自行辭退而需進行替補的情況。如全澳眾多的樓宇在同一時間段需進行管理人員的選舉、替補或罷免，房屋局是否有能力應付並及時發出眾多的證明書？

房屋局代表回應指，如五千多幢大廈同時申請，以目前的人手實在是應付不來。考慮到過往「一廈兩管」的問題大多發生在大型屋苑，故曾建議僅針對超過一定單位數目，如二百戶以上的樓宇，才要求房屋局之證明書，其他低層大廈或戶數較少的則豁免此要求。從實際操作而言，如涵蓋太多的樓宇，房屋局方面實在難以應付。最初提出法案時，曾承諾會增加人手，但現在不能加，故無法應付有關工作。其又指，為避免一廈兩管，房屋局就召開會議會出一個名冊，為此目的，房屋局會核對有關的簽名及是否具備十分之一的份額要求，平均每幢大廈需



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

Handwritten notes and signatures in the top right corner, including a large '1' and several illegible signatures.

時九至十五日才可批出一個名冊。其建議或可考慮以下方案：凡有業主申請，房屋局均發出證明書，省略審查是否具備召集會議所需百分比的程序，同時在十五日內不再發出相同的第二張證明書。其認為這一方案同樣可避免於同一時間召開兩個會議。

就房屋局代表的回應，有委員會成員認為，如政府部門在技術上無法協調，實在較難進行討論，如當局認為有較合適的新方案，可考慮提供予委員會一個新的工作文本，在新文本的基礎上再作討論，否則如以現行文本通過的話，將來就必須按有關規定去做。

法務局代表就上述疑問解釋，僅在涉及選舉、替補或罷免管理機關成員的會議(第 29 條第 6 款)，有關的召集書才須附同房屋局證明書之副本，目的是為避免出現「一廈兩管」的情況，而其他的所有人大會會議均無上述要求。其認為議員所關注的數千幢大廈同時召開管理機關成員選舉會議的機率非常低，而且本法的出台並不影響現時已運作的管理機關以及有關的物業管理合同，除非是有意罷免相關的成員。另外，其表示，政府的提案不會因領導人員的變更，或單純局方稱應付不來就採用新的工作文本。至於將來房屋局該如何介入、證明書的執行等問題才是討論的重點。

就有關房屋局的人手問題，另有成員表示，早前就大量公屋的落成，曾向政府質疑房屋局是否有足夠人手應付工作，當時獲得的回覆稱，會就房屋局增加一個廳進行研究(目前是仍沒有增加)。如目前無法加大人員編制，是否可考慮把部分工作外判？

在經過上述討論之後，法案最後文本第 25 條當中刪除了最初文本第 30 條第 3 款的規定。第 30 條的第 1、2 款則略有調整(第 1 款中增加了“分層建築物管理服務方案”，此外就是技術性調整)後基本維持，重編為最後文本第 25 條的第 1、2 款。



45. 所有人大會運作規則

45.1. 代理

最初文本第 31 條。

委員會成員指出，代理機制應以方便市民為前提，在要求代理文書的嚴謹性與便利市民之間取一個平衡。

有成員關注到一個人最多可以代理的人數，提案人回應指並無限制。亦有成員問及代理人的年齡要求，提案人回應指，按民法的一般規定，代理人必須具有完全行為能力，即指年滿十八歲者(精神病患等除外)或年滿十六歲因結婚而取得完全行為能力者。

與《民法典》第 1346 條第 1 款相比較，上述第 31 條的建議明顯更為豐富。

關於第 1 款，第一個問題是：法人可否擔任代理人，代表自然人或法人？

第二個問題是：結合本條第 1 款及第 2 款第 2 項的內容，得出第 1 款擬規範的親屬是具業主身份的親屬，既然第一款的核心是以業主身份作為前提，不論是否具親屬身份，對有關聲明書的要求均應一致，那麼，在第 1 款區分業主與親屬又有何實質意義？

第三個問題是：將親屬區分為業主（第 1 款）與非業主（第 2 款第 2 項）有何實質意義？

第四個問題是：該條第 4 款針對非業主且非親屬的代理人，要求須以經認證的文書作出授權，與這一規定相比較，顯然第 1 款(以同屬大廈業主的人作為代理人)的要求會相對簡單、便民，但就較難辨別其授權文件的真偽，召集人能否



Handwritten signatures and initials in the top right corner.

質疑有關的代理？

關於第 3 款，問題是：該款所指的兩種情況均會引致有關代理不獲接納的同一後果，但如屬欠缺文件而在時間上又還有條件補回相關文件，在此情況下是否應留有一個空間讓有關瑕疵得以修正？

關於第 5 款，問題是：只要求張貼被代理人的相應單位之名單是否足夠？

提案人經考慮上述疑問，在最後文本第 26 條對最初文本第 31 條的內容進行了簡化處理，所建議的替代方案是：

“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。”

委員會對上述方案表示贊同。

45.2. 出席登記

最初文本第 32 條。

就本條的審議亦參見本意見書第 15.3.4 點。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

Handwritten notes and signatures in the top right corner.

有委員會成員認為應盡可能簡化有關程序，建議房屋局方面可預先制訂一些指引及表格以方便市民採用。

有成員提出，第2款第3項、第3款及第5款的規定明確管理機關/召集人具派發選票的義務，且有關選票須列出單位所占的百分比，但如果召集會議者並非管理機關，而是分層所有人時，其是否有機制去取得涉及單位百分比的資料？

Handwritten notes and a signature in the middle right margin.

有成員就第2款第3項提出是否一個單位一票的疑問，認為如果單位所占百分比低，會否根本不足一票。政府代表回應指，每個單位面積再小，占樓宇總值的比例再少，都會有一張選票，只是每票所占的比重並不相同。其解釋並非以單位的業主數目派選票，而是一戶一票。

有成員認為第4款只規定待所有輪候的所有人均登記完成為止，似乎並非屬於延長的情況。

有成員認為第5款當中所提及的管理機關本身亦涵蓋於「召集人」這個概念當中，因此建議對該款最後一句在技術上作出調整。

有成員指出，第6款規定盡可能安排翻譯，擔心在執行上是否能安排翻譯人員在整個會議中提供翻譯。亦有成員表示關注翻譯人員的質素問題。提案人回應指，第6款屬倡導性規範，在有條件下應盡可能輔以翻譯，但若然無法提供，亦難以從法律層面規定處罰。同時考慮到本澳有很多其他國家的人士居住，實在難以就每一種語言提供翻譯。

最後，提案人在最後文本第27條對最初文本第32條的內容作出了一些技術性調整，尤其是在第27條第2款第3項的調整用意是除了以書面形式投票外，亦不排除其他的可能形式。此外，刪除了最初文本第32條第4款的內容。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

委員會對上述調整表示贊同。

45.3. 票數的賦予

最初文本第 33 條。

關於本條的審議參見本意見書第 15.3.4 點。

該條的標題在最後文本第 28 條中改為“投票”。

新增第 2 款內容，明確規定除了以書面方式投票外，所有人大會可以決定採用其他方式，只要所採用的方式能夠確定所有人的投票意向即可。

45.4. 法定人數

最初文本第 34 條。

關於本條第 1 款的審議內容參見本意見書第 16.2 點。

關於第 2 款，委員會認識到，罷免管理機關成員要求有至少百分之二十五的份額比例贊同才能通過，這與其選舉所要求的票數相比要求更高，理解這樣的規定的意圖是希望更容易促成有人出來管理，而到罷免的時候則要求形成更為廣泛的共識。

關於第 3 款，有委員會成員建議政府考慮提升有關要求拆除地地面層商鋪外牆招牌的百分比。

顧問團指出，第 14 條透過援引適用第 13 條第 4 款及第 5 款的規定，然而在第 34 條第 3 款中並未提及第 14 條所指外牆改善的拆除。即，第 14 條第 3 款的



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

適應化規定所針對的僅僅是第 13 條第 4、5 款，卻並不必然包括第 13 條第 4 款所援引的第 34 第 3 款。由於該條第 3 款第 2 項的規定只適用於拆除廣告、招牌的情況，在技術上不能適用於拆除外牆的改善，因此，就後者可以適用的份額可能是本條第 1 款一般規定的百分之十或百分之二十五，但也可能是按第 34 條第 3 款的規定排除拆除外牆的改善。就此，冀提案人澄清立法原意並作出相應的技術調整。

提案人回應指，關於提升或降低拆除的份額要求，首先地面層掛廣告招牌，按第 12 條第 2 款，雖然在一般情況下無須取得所有人大會的事先通過，但不排除設定憑證或規章可以另有規定。若然提升拆除的份額要求，理論上裝設的份額要求也會相應提升。至於外牆改善，確實應與廣告招牌有一個比較接近的處理方式。

關於以共同部分牟利的問題，亦有成員希望提案人解釋業主會可否透過決議將共同部分劃分成為車位然後出租，以及這些情況是否受政府部門監管。

工務局代表回應指，就共同部分劃車位出租的問題，工務局監察處負責相關的監察，因為設置停車場有一些技術要求需要遵守。

關於第四款，有委員會成員認為，雖然第 4 款的表決機制有利於首個規章的通過，但考慮到最終可能導致一人通過規章的情況，擔心會因此而產生其他問題，望政府重新思考有關機制是否恰當。

經過上述討論，提案人最終提出了修訂方案。

在最後文本第 29 條中作出如下針對性修訂：

標題由最初文本的“法定人數”改為“法定份額”。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

第1款，放棄最初文本第34條第1款區分兩種不同情況而分別採用百分之十及百分之二十的通過份額比例的方案，將該份額比例統一劃定為百分之十五。在技術上將最初文本所使用的“絕對多數票通過”改為“過半數票通過”。

第2款，在技術上將最初文本所使用的“絕對多數票通過”改為“過半數票通過”。將最初文本第34條第2款第3項中的“如該單方終止是在合同期限屆滿前或續期期滿前作出”一句技術性刪除。新增第3項規定“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”，這一新增是為配合最後文本第11條第1款第1項所新增的“如屬地面層外牆前方的柱的情況”。因為該新增的第3項，最初文本第34條第2款第3項的內容移為最後文本第29條第2款第4項。

第3款，將最初文本第34條第3款第2項所規定的“要求拆除或更換按本法律規定安裝的招牌、廣告或其支撐物及組件。”一句刪除。在最後文本第29條第3款新增第2項規定“修改分層建築物的規章。”

第4款，新增關於更新工程所需的通過份額比例。

第5款，對應最初文本第34條第4款，將該最初文本中提及的“分層建築物首個規章”一句刪除。另外，將“絕對多數票”改為“過半數票”。

對於上述修訂，委員會表示贊同。

45.5. 要求一致通過的決議

最初文本第35條。

委員會成員希望提案人解釋有哪些情況會適用到“一致通過”的規定。除了《民法典》第1321條更改設定憑證的情況外還有沒有其他情況？



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

提案人一開始解釋稱，法律上要求一致通過的主要是針對更改設定憑證，但法案所規定的份額只是最低要求，不妨礙透過管理規章或自行約定就某些特定的重大事項要求所有人大會一致同意，只要不違反法律的強制規定，即沒有為當事人設定過度的限制，其中的一個例子就是法案最初文本第 14 條第一款所指的規章的情況。

但隨著討論的深入，委員會與提案人雙方均認識到，分層建築物所有人大會雖然有權制定規章，但該制章權應受法律限制，除非法律有明確的授權，否則均須在法律限定的範圍內作出行為，包括表決行為。

此外，亦有成員希望提案人澄清第 2 款及第 3 款規定的寄信及收信事宜由誰負責。

提案人回應指，所有人大會會選出會議主席，主席會有一些人協助他主持會議的進行、繕立會議錄、點票和收寄信件。

最後，提案人在修訂文本第 30 條中提出的修訂方案包括了兩方面的內容：

一方面，除了必要的技術性調整外，在實體內容上維持了最初文本第 35 條中關於“要求一致通過的決議”的規定，但為了明示法院的監察，並使該監察有足夠的依據，特別在最後文本第 30 條新增了第 6 款及第 7 款，其實質內容即為《民法典》第 1321 條第 2 款及第 3 款的內容。這一新增雖然在很大程度上是技術性調整，但也具有實質性意義：強調法律的規定以及所有人的利益是不可逾越的底線。

委員會認為，上述改善確有必要。

另一方面，新增加了關於更新工程的決議規定，其方法是套用關於要求一致



Handwritten signatures and initials in the top right corner, including a large signature that appears to be 'A. J. ...' and several other initials.

通過的決議的制度：“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。”

委員會留意到，上述關於更新工程的新增制度利用了最後文本第 30 條為要求一致通過的決議所預留的彈性空間，客觀上會使得該類工程的展開更為便利，同時也不會損害所有人的決議權，只是為相應意思的表達指定了特別方式，能夠達到兼顧不同利益的目標，為此，對上述改善表示贊同。

最後文本第 30 條的標題亦相應改為“關於更新工程及要求一致通過的決議”。

45.6. 會議主席的選舉

最初文本第 36 條。

關於本條的審議內容參見本意見書第 15.3.5 點。

45.7. 出席名單、會議錄及決議的公開

最初文本第 37 條。

關於第 1 款，有委員會成員認為主席的責任應只在於主持會議，其餘的工作應由管理機關成員負責，否則不明白為何還要選管理機關成員。

提案人稱，第 1 款的行文有完善的空間，一方面規定主席“必須”繕立，但另一方面又容許其不繕立，確實容易引起相互推諉的情況。至於在操作上，《民



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

法典》規定的意思應該是容許主席指派其他人協助編寫。

房屋局代表表示，第 1 款總體上沒有要求一定要由主席繕立，而第 2 款第 6 項也只要求由繕立者簽名。應該只有簽名者要負責任，如欲共同承擔，可一同簽名。

就上述回應，有成員希望提案人解釋，第 2 款第 6 項是否任一管理機關成員簽名負責即可？若然只有簽名者要負責，各個成員都不願意簽名將如何處理？

另外亦有成員指出，現行《民法典》第 1349 條第 3 款有要求“由各參加會議之分層建築物所有人在會議錄上簽名承認”，沒有簽名代表不承認會議錄，質疑法案修改後出席者無須簽名作實就可約束所有人的做法是否合理。但也有成員認為一人簽名即可，因為比如社團也可由主席一人簽名負責。

提案人回應指，按照一般規則，會議錄應由所有出席會議的人簽名，以保證會議錄的真實和容許提出異議。因而會再研究法案的建議內容。

房屋局代表補充，現時經屋的做法是由主席團簽，而主席團一般由三人組成。而且第 4 款也有要求張貼會議錄。

關於第 3 款，有成員希望提案人澄清“有相反決議除外”的意思為何？

提案人解釋稱，條文的原意應該不是有相反決議可以不公開，相反決議應該是指由哪一機關保管的問題，行文上可能需要進一步完善。

關於第 4 款，有意見希望提案人解釋公開出席名單副本的原因，擔心公開出席名單副本會不利於個人資料的保護。而且按照葡文本的標題和現行《民法典》第 1349 條第 7 款的規定，應予公開的只限於決議，為何法案建議改為公開會議錄和出席名單？



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

[Handwritten signatures and marks in the top right corner]

關於第 5 款及第 7 款，有成員希望提案人澄清房屋局的職責是否包括在接納寄存申請前審查會議程序的合法性？並且提醒注意房屋局按照第 7 款發出的證明是否應有有效期，以及房屋局接納或駁回寄存申請以及發出證明應遵循的法定程序。

房屋局代表表示，相關事宜主要靠主席或管理機關成員的聲明和簽名確認，房屋局不大可能審查整個會議程序的合法性，因為不可能每個大廈召開業主會均派員到現場監察整個流程，但會查核通過的份額是否足夠和投票人的業主身份。

委員會與提案人均認為，房屋局發出證明具有有效期，即不會一經發出後永久有效。已經發出的證明可以被有權限當局宣佈為無效。一旦有新的證明發出，舊的證明即被新的證明自動廢止因而失效。

委員會與提案人均認為，房屋局審查和接納/拒絕寄存申請以及發出證明的行為屬於行政行為，受《行政程序法典》及《刑事訴訟法典》約束。

第 6 款內容涉及房屋局前期控制的問題，就此問題的審議過程參見本意見書第 15.2.3 點。

關於第 9 款，有成員希望了解“對有關獨立單位擁有權利的第三人”這一表述是否指“租客”？由於租客對大廈不擁有物權，提案人如何思考大廈決議約束租客的問題？租客違反規定，是對租客還是業主作出罰款？若然處罰租客，租客不繳交罰款，該如何處理？若然處罰業主，而租客又租了兩個屬不同業主的單位，將如何確定應受處罰的業主？

房屋局代表指，租客也要遵守大廈管理規章。

提案人表示，由於《公共地方總規章》的適用範圍不包括私人大廈的共同空



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

Handwritten notes and signatures in the top right corner, including the name "Fung" and other illegible marks.

間，因此容許管理規章規定處罰，防止一些極端情況。實際上租客對他人的業權造成損害，也可循一般的民事途徑索償。只是當有大廈規章，就優先適用這些規則。

也有委員會成員質疑整個制度沒有操作性，提醒在實務上不大可能會有人出來要求給予處罰，也不大可能會有人告上法院。

Handwritten notes and signatures on the right side of the page, including a large signature.

房屋局代表表示，唯有靠公民教育，讓業主明白自己的大廈應由自己來管，因為私人物業不可能由公權介入。

同樣就第 9 款，有成員亦希望提案人澄清“單純的持有人”的意思和範圍。

提案人解釋，即是第 9 款的約束包括只暫住一兩天的人。

經過上述討論，提案人提出的修訂方案在總體上將最初文本第 37 條的內容分拆為兩部分：“會議錄”（最後文本第 32 條）以及“會議錄的寄存（最後文本第 33 條）”。

最後文本第 32 條中共計包含 6 款，其內容對應最初文本第 37 條第 1 款至第 4 款以及第 9 款。除了技術性調整外，該條相對於最初文本而言：第 1、2 款內容基本維持不變。第 3 款將管理機關負責保管的文件範圍擴大到與分層建築物所有人大會會議相關的文件，例如會議錄、出席名單及代理文書等。第 4 款內容來自最初文本第 37 條第 3 款。第 5 款內容對應最初文本第 37 條第 4 款，當中刪除了最初文本所建議的“出席名單副本”。第 6 款內容對應最初文本第 9 款。

最後文本第 33 條中共計包含 4 款，第 1 款對應最初文本第 37 條第 5 款，內容不變。第 2 款為新增內容，表明房屋局在接受寄存申請時的審查權範圍包括兩個方面：一是審查是否屬於在罷免在任的管理機關成員前選出新管理機關；二是



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

審查有關選舉或罷免管理機關成員的決議是否屬於未經所需的票數通過。第 3 款對應最初文本第 37 條第 7 款，行文有技術性調整。第 4 款對應最初文本第 37 條第 8 款，行文有技術性調整。最初文本第 37 條第 6 款被刪除。

委員會對於上述改善表示贊同。

46. 非有效決議制度

非有效決議制度規範於最後文本第 34 條至第 36 條。

在現行《民法典》中，相關制度由第 1350 條至第 1352 條規範。

46.1. 非有效的決議

最後文本第 34 條規範決議屬非有效的情況。

與《民法典》第 1350 條相比，法案刪去將“在未經享有優先權利益之分層建築物所有人之明示同意下，侵犯由分層所有權設定憑證在受法律限制之範圍內賦予該所有人之優先權”的決議視為無效的規定，同時新增“罷免在任管理機關成員前選出新管理機關”的決議屬無效的規定。

在最初文本第 38 條的審議中，提案人及委員會成員曾就第 1 款(1)項中何謂“善良風俗”表示，違反善良風俗的情況有例如賣淫或掛色情廣告，除了色情，也包括暴力，總的就是讓人有不好的感受。另外關於“旨在保護公共利益的法律規定”是否指強制性規定的問題，提案人指，司法機關若然發現決議違反了法律的強制性規定或損害公共利益，可宣告決議無效。如果違反的是特定的私人之間保護的利益，則屬於可撤銷。

就著最初文本第 38 條第 1 款(3)項，提案人曾應委員會要求說明表示，該項



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

Handwritten signatures and initials in the top right corner.

的前提是設定憑證中將一部分的共同部分，例如天井或花園，劃為某一獨立單位專用，若然所有人大會的決議涉及由設定憑證賦予的專用權，必須取得既得權利人的同意，否則無效。但專用權亦受法律限制，例如須遵守防火條例。

然而，在最後文本第 34 條第 1 款中，提案人已刪去最初文本第 38 條第 1 款(3)項的規定，因認為當決議在未經相關分層建築物所有人的同意下，侵犯了設定憑證中給予該分層建築物所有人的特別權利時，應不產生效力，而該分層建築物所有人只需要簡單地忽略有關決議，而該分層建築物所有人為繼續行使有關權利，亦無須為該決議提起申訴。

Handwritten signature and initials on the right side of the page.

關於最初文本第 1 款(6)項建議新增“涉及管理機關成員的選舉、替補或罷免的分層建築物所有人大會決議，而該決議是在房屋局未發出證明，或沒有將已發出的證明與會議的召集書一併張貼的情況下舉行的會議中作出”的情況屬無效，且第 3 款規定“除第一款（六）項規定的情況外，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會議內的議決事項的情況下，因就涉及不屬議程範圍的事項進行議決而導致的非有效性，亦獲補正。”，有成員表示難以理解，因認為百分百出席會議審議事項應能夠補正任何程序性的瑕疵，且欠缺第 1 款(6)項所規定的證明似乎並不是很嚴重的問題。房屋局代表同樣表示難以理解，因為若然是百分百出席，實際上就不可能同時開兩個會，不會造成一廈兩管或一廈多管。

提案人在最後文本中刪去最初文本第 1 款(6)項的規定，相應地，也刪除了最初文本第 3 款中“除第一款（六）項規定的情況外”的表述。提案人解釋，這是由於房屋局事前介入的機制已在最後文本中刪除。

而最後文本同時新增新的第 1 款(5)項“罷免在任管理機關成員前選出新管理機關”的決議屬無效的規定，提案人指是用以配合第 33 條第 2 款(1)項規定，當出現罷免在任管理機關成員前選出新管理機關的情況，房屋局將拒絕會議錄的



7
1.5
Fay
13
12/1

寄存，透過此規定防止出現一廈多管的情況，亦可以更清晰表明罷免管理機關成員需要明確表示，而不會因選舉新管理機關成員而默示罷免在任管理機關成員。相關規定亦可見於最後文本第 29 第 2 款(1)項及第 39 條第 4 款及第 5 款。

關於最初文本第 38 條第 2 款，曾要求提案人澄清本條的非有效制度是否也適用於“規章”內的條款，因為第 2 款一方面將違反法律和違反規章並列，另一方面法案又似乎沒有對規章的合法性設有任何的審查機制。

13
12/1

提案人回應表示，第 2 款所指的違反規章，是以有效的規章為前提，若然通過規章的決議有瑕疵，同樣可以被撤銷或宣告無效。

提案人在最後文本中基本維持了相關規定。

46.2. 就非有效決議提出爭議的正當性及期間

最後文本第 35 條規範就非有效決議提出爭議的正當性及期間。

與《民法典》第 1351 條相比，法案修改了條文的標題，並在第 1 款(2)項明確“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”具有對分層建築物所有人大會的非有效決議提出爭辯的正當性。

就著最初文本第 39 條的標題，曾有意見認為以“非有效決議的制度”為標題未能準確反映條文規範的標的。

提案人亦認同有關的標題可能訂得過寬，足以涵蓋最初文本第 38 條的內容。

在最後文本中，相關的標題已改為“就非有效決議提出爭議的正當性及期間”。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

Handwritten signatures and initials in the top right corner, including a large signature that appears to be 'Z. J. Fung' and other initials like 'H.', 'OK', 'Vij', and a signature that looks like '7/8'.

關於最初文本第 39 條第 1 款，提案人曾應要求解釋(4)項的情況表示，作為管理機關，理應執行決議的內容，但如果決議本身並不合法，管理機關仍去執行，會導致其負上刑事或民事責任，例如執行挪用共同儲備基金的決議，在這情況下，賦予管理機關就有關決議提出爭辯的正當性。

關於最初文本第 39 條第 2 款，提案人解釋，考慮到召集上或程序上產生的瑕疵僅影響投票權的正確行使，在程序上與其他人無關，故只有具投票權的人方可主張。

除一些行文上的修改，上述規定保留到最後文本之中。

就著最初文本第 39 條第 3 款，提案人曾解釋為何只為第 38 條第 1 款(5)項的無效情況作出規定。其指，該項為一特別規定，就其他無特別規定的情況，仍補充適用《民法典》的一般制度。第 39 條第 3 款本身是考慮到所有人大會的決議涉及的人數較多，希望能儘快確定所有人之間的法律關係，故訂定了比《民法典》一般制度較短的期間。《民法典》第 279 條是針對所有無效行為的一般性規定，是從保護公共利益的角度出發，所以條件較寬鬆，並無時間限制，除利害關係人可提出爭辯外，法官亦可依職權宣告無效。而本條針對分層建築物所有人大會的決議。如容許多年後任何人都可就某一決議提出無效，而宣告無效的後果是需要恢復到無效前所處的狀態，會容易產生糾紛，不利於業主之間關係的穩定。

另外針對第 3 款正文的但書部分，提案人亦解釋，維持《民法典》第 280 條第 2 款的適用，即只要屬可撤銷行為，而其尚未執行，則不受期間的限制。且這裡可擴充解釋為，如在執行過程中，決議未完全執行完畢，針對尚未執行的部分，仍可按未執行決議的制度去處理，提出撤銷。

在最後文本第 35 條第 3 款中，提案人刪去對《民法典》第 280 條第 2 款的援引，直接規定：“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；



[Handwritten signatures and initials]

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。”

最後文本第 35 條第 4 款對應於最初文本第 39 條第 4 款的規定，僅作出了行文上的修改。

[Handwritten signature]

46.3. 就決議提起爭議的訴訟制度

最後文本第 36 條規範就決議提起爭議的訴訟制度。

有關規定基本維持現行《民法典》第 1352 條的規定。

— 就著最初文本第 40 條，提案人解釋第 1 款刪去《民法典》第 1352 條第 1 款中“在任何情況下”的表述僅是行文上的調整，不影響原有的意思。而第 2 款旨在規定在就決議提起爭議的訴訟當中，由誰去擔任被訴的分層所有人的訴訟代理人。按該款規定，可由管理機關代理，除非亦為原告身份，或由分層所有人大會指定的人代理。

在最後文本第 36 條第 2 款中，提案人調整了最初文本相關規定的中文行文。

47. 第三人權利的保護

第三人權利的保護規定於最後文本第 37 條。

有關規定基本維持現行《民法典》第 1353 條的規定。

— 在最初文本第 41 條的討論中，曾有委員會成員關注到對非善意的第三人又會產生甚麼法律後果的問題。



[Handwritten signatures and initials in the top right corner]

提案人解釋，本條的立法原意是保障善意第三人的權利，這是法律的一般原則。例如管理機關與第三人訂立了管理合同，只要該第三人為善意，則決議的撤銷不能影響到該第三人的權利。換句話說，即不保障惡意第三人。排除對惡意第三人作出保障，是為避免其利用有關機制而從中獲得利益。

提案人在最後文本第 37 條第 1 款中作出了中文行文上的調整。

48. 簡單管理制度下的管理機關

48.1. 組成及報酬

最後文本第 38 條²¹²。

本條規定源於《民法典》第 1354 條的第 1 款及第 3 款。

除了本意見書概括性審議部分對本條引入之創新規範作出的分析²¹³外，在審議本條的過程中，委員會對本條各款的內容尚提出了其他意見。

就最初文本第 42 條第 3 款的最後部分 - “但不影響分層建築物的規章規定的有關分層建築物所有人被選資格的其他要件。”，有意見對法案容許透過分層建築物的管理規章對管理機關成員的候選資格作進一步限制表示有保留，例如限定為本澳居民或擁有十個單位以上的業主才可成為管理機關成員。

按提案人之解釋，由於第 3 款僅規定誰可擔任管理機關成員，但沒有規定或限制分層建築物規章提出當選資格的特定要求。其認為第一文本第 3 款最後部份與首部份沒有關聯，故建議刪除。

²¹² 最初文本第 42 條。

²¹³ 參見本意見書第 17 點。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

Handwritten notes and signatures in the top right corner, including the name 'Fung' and other illegible marks.

有關第 4 款的規定，曾有委員會成員關注其所指的「有關職務」是指甚麼；當管理機關成員為法人，而該法人未有指定自然人去執行職務會帶來甚麼後果？

提案人認為，對於這一問題，法案未有具體規範，理應視為法人本身放棄其權利，需要重新選舉有關的管理機關成員。

Handwritten signature and initials in the right margin.

另外，提案人於替代文本中建議刪除第 4 款“但不影響上款規定的適用”的表述，因沒有此需要。

亦有委員會成員提出，基於最初文本第 27 條（1）項²¹⁴的規定 - 就「管理機關的組成及有關成員的報酬」作出決議，結合第 42 條第 6 款²¹⁵，似乎意味著有關成員必然屬有償性質。其提醒現時有很多管理機關成員均是無償提供服務的。

提案人回應指，第 27 條(1)項旨在規定分層所有人大會須就管理機關成員是否具有報酬作出決議，如有，亦須就報酬的金額及支付方式等作出決議，而非強制要求給予報酬，並不妨礙成員本身自願以無償方式履行職務。

另外，按現時民法典第 1354 條第 3 款的規定，如無有關報酬決議時，則按委任合同之法律制度支付。然而，法案卻將此部分刪除。

政府代表解釋，刪除上指部分的原因有兩個：一、基於法案本身已規定管理機關的成員僅可由分層所有人、獨立單位的用益權人及預約取得人擔任，一般而言，其因履行管理機關職務而作出的行為並非因其職業而作出的行為，且排除委託第三人代理執行管理機關成員的職務之可能；二、《民法典》有關委任的第

²¹⁴ 最後文本第 22 條（2）項。

²¹⁵ 最後文本第 38 條第 5 款。



1083 條及其後條文並無針對如何訂定報酬作仔細規定，因此，援引該等條文所產生的實質作用不大。

其亦補充，由於合同自由原則，即使法案刪除了有關委任合同的援引，亦不妨礙管理機關成員依照委任合同的制度收取報酬，但必須有一個具體的委任合同作為前提，才可按其制度支付有關報酬。因此，其認為，是否作出有關援引，問題不大。

另有委員會成員提出是否須替管理機關成員購買勞工保險的疑問。

提案人則認為，按管理機關成員的性質而言，這裡並不存在僱主與僱員之間的勞動關係，故不涉及勞工保險。這裡所指的報酬並不是勞動合同中所指的報酬，但當中可能牽涉到報稅義務的問題。

亦有委員會成員表示，本法案加予管理機關成員一系列的義務，該等義務的規定是否適用於經屋？提案人解釋，在無特別規定下，有關的義務條文均適用於經屋的管理委員會成員。

在替代文本中，提案人還建議於本條刪除最初文本的第 2 款規定，但選舉候補成員的機制仍保留於替代文本的第 39 條第 2 款。

48.2. 選舉及罷免

最後文本第 39 條²¹⁶。

本條規定源於《民法典》第 1355 條。

²¹⁶ 最初文本第 46 條。



[Handwritten signatures and initials in the top right margin]

48.2.1 關於最初文本第 46 條第 1 款刪去現行《民法典》第 1355 條第 1 款的後半部分²¹⁷，提案人解釋，有關的修改主要是為強調管理機關一定要經過所有人大會的決議選出，不可作出相反的約定。

提案人強調，提供勞務合同所處理的關係與本條所規範的並不相同，提供管理服務的實體不會取代管理機關的地位，只是受託輔助管理機關，按管理機關的要求執行管理服務。

政府的立法意向一方面透過本法案理順業主內部的關係，強化業主自身的管理職能，另一方面亦透過《分層建築物管理商業業務法》法案強化對物業管理公司業務的監管，確保管理服務有最起碼的質素和有合同規定怎樣去履行。

針對上述問題，有意見認為保留《民法典》第 1355 條第 1 款的後半部分與提案人的解釋並沒有矛盾。法案從技術上刪去這一部分，反而容易引起法律解釋上的分歧，而且本條第 1 款的行文亦未足夠表達出其強制性。對此，委員會內部有不同意見。

提案人不認同法案刪去相關規定會產生不同解釋。

除此之外，最初文本第 46 條第 1 款最後部份載有“及罷免或由法院任命及罷免”，然而，這行文表述會被理解為當屬法院任命管理機關成員時，該等成員的罷免亦屬於法院的專屬權限。因此，建議對第 1 款作出修改，並僅規定由分層建築物所有人大會選出管理機關成員，同時指明不影響本條新第 3 款規定的適用。

²¹⁷ 現行《民法典》第1355條（選舉及免職）第1款規定：“管理機關係由分層建築物之所有人大會選出及免職；在具有分層建築物之所有人簽名之合同中作相反規定之任何條款均視為不存在，此外，在未經所有人大會同意而就分層建築物之管理作出移轉之協議亦視為不存在。”



48.2.2. 關於最初文本第 46 條第 2 款，對比《民法典》第 1355 條第 3 款的規定，法案擴充了可向法院聲請委任管理機關成員的情況。

提案人指這一修改主要是為了方便成立管理機關，解決未能選出管理機關成員的情況，以保證管理的順利進行。

具體而言，最初文本列出了四項²¹⁸在現行《民法典》第 1355 條第 3 款中沒有規範的情況。然而，有關規定存在操作重疊的情況，分層建築物所有人既可以向法院聲請委任管理機關成員，亦可以同時召集所有人大會選舉管理機關成員，又或者聲請法院命令有責任召集的人召集會議。

因此，建議修改條文，僅限於在沒有賦予分層建築物所有人召集大會以便選舉管理機關的權利時，又或沒有賦予分層建築物所有人向法院聲請命令有責任召集的人召集會議的權利時，方可向法院請求委任管理機關成員。

故此，建議刪除最初文本（2）項，相關情況已在最後文本第 23 條第 5 款及第 40 條第 2 款規範，以及刪除最初文本第（3）項，相關情況已在最後文本第 23 條第 5 款及第 40 條第 5 款規範。

此外，就法院任命管理機關成員的問題，多名成員希望提案人解釋，法院是如何挑選所有人來任命？假如被任命者不願意做，會否構成蔑視法庭或有其他罰

²¹⁸ 最初文本第 46 條第 2 款規定：

“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開的分層建築物所有人大會會議中沒有選出有關成員；
- （二）管理機關成員的任期已屆滿而沒有召開分層建築物所有人大會會議進行新選舉；
- （三）出現上條第五款規定的情況而沒有召開分層建築物所有人大會會議進行新選舉；
- （四）所有管理機關成員均處於上條第四款規定的情況而未有召開分層建築物所有人大會會議進行新選舉。”



[Handwritten signatures and marks]

則？假如法官認為大廈中沒有適當人選，可否任命非第 42 條第 3 款（最初文本）²¹⁹所規定的人去做管理機關成員？

提案人回應指，由法官任命的做法在公司法裡也有。而分層建築物管理機關據位人之任命及免職，作為非訟事件，其程序受《民事訴訟法典》第 1235 條及第 1236 條規範。

在程序中聲請人要指定由誰來擔任管理機關成員，然後法官會傳喚該分層建築物之其他所有人，倘無人提出反對，法官得任命聲請人所指定之人。換言之，通過法官來任命管理機關成員，法官肯定要和大廈業主有所接觸，並取得被指定的人的同意。若然不願意做，可以提出反對，同時指定其他人來做。無論如何，不願意做不會構成違令罪。

提案人繼續解釋，管理機關成員僅可由具備第 42 條第 3 款（最初文本）²²⁰所定身份資格的人去做，是為強調業主的自我管理，即使是法官任命亦須遵守。若然所有業主都不願意做，確實容易變成僵局，但屬於極端情況。

48.2.3. 關於管理機關成員的罷免制度，原規範於最初文本第 46 條第 1 款及第 3 款。經聽取委員會對條文的綜合意見，提案人對原有的規定作出了大幅度的調整。

法案最初文本僅規定管理機關成員由分層建築物所有人大會或由法院罷免，但並未設定任何前提條件，與現行《民法典》的做法相同。

然而，法律上未設定前提條件，意味着只要具備足夠的法定人數即可隨時及「任意」地罷免管理機關成員，這對分層建築物的管理將會帶來不確定及不穩

²¹⁹ 最後文本第 38 條第 2 款。

²²⁰ 最後文本第 38 條第 2 款。



Handwritten signatures and initials in the top right corner.

定性，某程度上也是一廈兩管現象的誘因之一。提案人補充指，在有關法律改革諮詢委員會的會議上，部分委員也曾對此表示擔憂。

基於此，在修訂文本中，建議規定在未罷免在任管理機關成員前選出新管理機關的大會決議無效²²¹，以及在最後文本第 39 條第 4 款增加必須具備「合理理由」的條件，才可經分層建築物所有人大會決議或司法裁判罷免在任的管理機關成員，而「合理理由」是指管理機關成員嚴重或重複地違反其職責、因執行有關職務而犯罪或欠缺執行職務的能力。

Handwritten signature on the right margin.

最後文本第 39 條第 5 款舉例列舉了一些被視為合理理由的情況。

提案人解釋，要求合理理由才能罷免管理機關成員的解決方案，是對修改最後文本第 29 條第 2 款(1)項、第 33 條第 2 款(1)項及第 34 條第 1 款(5)項的思路及考慮相同。

而且有關之規定可以給予管理機關成員在任期內的穩定性，並使管理機關如在良好履行職務的情況下可以擔任職務直至任期完結，亦可以防止一部份具一定份額的分層建築物所有人僅基於其等的個人利益而更換管理機關。

基於以上考慮，法案修訂文本將“罷免制度”專門規範於最後文本第 39 條第 4 款及第 5 款，當中建議由大會通過的罷免和法院作出司法裁判的罷免皆受同樣條件約束。

48.2.4. 在替代文本中，提案人建議將原第 42 條第 2 款的選舉候補成員機制規範於第 39 條第 2 款。

48.3. 任期

²²¹ 最後文本第 34 條第 1 款(5)項。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

[Handwritten signatures and initials]

最後文本第 40 條²²²。

除了本意見書概括性審議部分對本條引入之創新規範作出的分析²²³外，在審議本條的過程中，委員會對本條各款的內容尚提出了其他意見。

比對現行民法典第 1354 條第 4 款，為避免出現管理真空，法案就管理機關成員的任期方面增加了多款規定，以確保上下屆成員之間的順利交接，以及引入了一套強制性候補成員機制。

[Handwritten signature]

關於最初文本第 45 條第 3 款的規定，經過雙方交換意見，提案人在該款規定的最後部分增加了管理機關成員在任期屆滿後仍須繼續擔任職務的期間。

最後文本第 40 條第 3 款規定如下：

“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。”

提案人認為，如要求有關成員在任期屆滿後仍要無限期繼續擔任職務似乎不合理，但亦應考慮在未有管理機關的狀況下，管理機關成員的即時離任似乎也危害到分層建築物所有人的利益。因此，建議沒有繼任人的成員在任期屆滿後可留任最多六個月。

另外，這期間與《分層建築物管理商業業務法》法案最後文本第 19 條第 1 款（7）項（2）分項對管理企業的要求相同。由於管理企業需要協助管理機關成員執行其職務（最後文本第 49 條第 1 款），因此統一上述期間較為合理。

²²² 最初文本第 45 條。

²²³ 參見本意見書概括性審議部分的第 17.3 點。



關於最初文本第 45 條第 4 款及第 5 款，法案僅就管理機關成員死亡、失蹤或長期無能力的情況規定處理機制。因此有委員會成員質疑如有關成員因短暫性原因而不能視事，且法定人數不足時，有何臨時性的替補方案？另外短暫不能視事與長期無能力有何標準判斷？

提案人回應指，本條第 4 款所規定的是一些屬強制性選出候補成員的情況，不妨礙就其他情況選出候補成員。法案確實對短期不能視事沒有一個界定，但由短期變長期應該會有一個合理的判斷。而現行第 40/95/M 號法令對“長期無能力”和“暫時無能力”、“絕對無能力”和“部分無能力”亦有比較具體和具操作性的標準。

就上述問題，委員會有成員則認為，法案只需提供一個框架，細節的問題可交由分層所有人自行決定。

此外，最後文本第 4 款增加了被罷免作為須選出替補管理機關成員的其中一種情況。

48.4. 會議

管理機關的會議運作規範於最後文本第 41 條²²⁴。

本條規定對應《民法典》第 1354 條的第 2 款。

就法案對管理機關會議運作方面所引入的新規定，已在本意見書概括性部分的第 17.4.點作出論述。

²²⁴ 最初文本第 43 條。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

就最初文本第 43 條的架構和表述，提案人修改了（2）項及（4）項原來的排序，以便與第 63 條第 4 款（最後文本）的規定統一。

按委員會方面之建議，提案人在替代文本（3）項及（4）項中，將“多數”改為“過半數”。

48.5. 會議錄及決定的公開

最後文本第 42 條²²⁵。

關於本條的標題，曾有意見提出，中文本的標題可有兩種理解：可單指決定的公開，或可指會議錄及決定兩者的公開；但葡文本的表述則僅限於第一種理解。

對此，提案人曾澄清，實際上是指兩者的公開。惟替代文本未有予以調整。

就最初文本第 44 條第 1 款（4）項的規定，有委員會成員提出，如當次會議上有關成員未能及時在會議錄上簽名，而第 2 款又要求於十日內張貼公佈，在這情況下，法案似乎未有補救機制。

對此，建議可考慮參考一些社團的做法，容許於下一次會議補簽追認上一次的會議錄。

另有成員就建議參考一些諮詢委員會的做法，會上即時做會議錄，會後要求所有成員留下簽名確認後才可離開。如有異議，可於一星期內給予補正。

²²⁵ 最初文本第 44 條。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

提案人解釋，一般均會在當次會議上簽署，基於管理機關成員數目較少，如有關成員列席會議，通常於會後即時簽署，但亦不排除於會以傳閱方式讓各成員簽署。

就同一條第2款的規定，有委員會成員關注業權人的知情權是否得以保障，認為提供翻譯文件是重要一環。

對於這點，提案人澄清，有關盡可能提供譯本的規定僅屬倡導性質，如不作出，亦不會產生任何消極的法律後果。

另外，為避免會議錄本身受到破壞、毀壞或散失，不應將之張貼。因此，替代文本建議改為張貼會議錄副本。

就該款的行文，有委員會成員指出，中文本內的「儘可能」應寫為「盡可能」。

48.6. 職務

最後文本第43條。

本條的內容原規範於最初文本第47條，源於現行《民法典》第1357條。

對比《民法典》第1357條第1款第(2)項，本條第1款(2)項為將原《民法典》的“收支預算”改為“開支預算”。

就此，有成員指出現在很多分層建築物都有收入，例如在外牆或天台賣廣告，因此收入預算亦很重要。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

就相關問題，有成員認為可將行文直接簡化為“預算”，以表示包含收入和支出預算。

提案人同意可對行文作出調整，並解釋（2）項中的開支預算理應包括收入和開支，而且為執行有關（3）項的職務，預算中也要包含收入的部分。

因此，對最後文本的第（2）項的作出調整，內容如下：

“編製及提交上年度的帳目及本年度的預算”

另外亦有成員希望提案人解釋最初文本第 1 款（12）項“關於人身及財產安全的各項規則”包括哪些規則？以及當發生人身或財產損害時，由誰承擔責任？

提案人回應指，管理機關的其中一項職責是確保大廈的使用安全，包括對人身和財產的安全。這裡所指的規則主要是分層建築物內部由所有人大會通過的一些安全規則，例如關於電梯的使用。關於責任承擔方面，如能確定責任人，應由責任人承擔；如不能確定，則有可能要大廈業主負連帶責任。

另外，提案人於替代文本增加了第 1 款（9）項²²⁶，以配合最初文本第 18 條²²⁷第 1 款（1）項的修改。

在替代文本中，管理機關在共同部份作出必需及緊急的修補行為載於其職務中，由於沒有條文規定需要為有關行為作出決議，因此，管理機關在作出有關工程前無須取得所有人大會許可，而所有人大會亦只須決議有關開支由共同儲備基金支付。

²²⁶ 替代文本第 43 條第 1 款（9）項：“在共同部分進行必要及緊急的修補行為”。

²²⁷ 替代文本第 15 條。



Handwritten signature and initials at the top right.

Handwritten signature and initials on the right margin.

Handwritten signature and initials on the right margin.

提案人在第 2 款增加了“但不影響第四十九條規定的適用”，以便在沒有在任管理機關的情況下，分層建築物所有人大會亦可聘請提供樓宇管理服務的公司或個人企業主進行某些管理工作。

48.7. 代理分層建築物所有人作出的行為

最後文本第 44 條²²⁸。

比照現行《民法典》，本條屬新增的規定。

除了本意見書概括性審議部分對本條引入之創新規範作出的論述²²⁹外，在審議本條的過程中，委員會對本條的其他內容尚提出了其他較仔細的意見。

最初文本第 48 條第 1 款（2）項及（3）項關於訂立勞動合同及取得財貨合同的權力，並未列於法案第 47 條（最初文本），即不屬於管理機關的職務範圍。然而，相關事項亦未有明確列於法案最初文本第 27 條（分層建築物所有人大會的權限）。因此委員會曾與提案人探討本條的原意是否擬將相關的權力直接交由管理機關行使？而繞過所有人大會的原因為何？

另外，就第 1 款（3）項關於訂立提供勞務合同的權力，雙方亦曾探討相關權限是否屬於所有人大會，包括在法案第 27 條（19）項（最初文本）關於訂立提供管理服務的合同？

提案人回應指，管理機關在按照本條規定所作出的是日常管理行為，例如大廈門鎖、冷氣機或者電梯零件壞了，要去請人修理或更換零件。這些日常管理行為為管理機關是有權作出，也是其職責，但作出的行為要在所有人大會所訂下的框

²²⁸ 最初文本第 48 條。

²²⁹ 參見本意見書概括性審議部分的第 17.5 點。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

[Handwritten signatures and initials in the top right corner]

架內。若然是重大的事項，例如選聘提供管理服務公司，那就必項要經過所有人大會同意²³⁰，之後才由管理機關落實執行。

就提案人的解釋，有意見建議在第 1 款（3）項中加入相關除外規定之的表述，以明確提供管理服務合同的簽訂必須預取得所有人大會許可。

對於上述建議，提案人未有予以接納。

關於第 2 款，有政府代表曾多次表示不能增聘人手以應付法案新增的工作，因此多位成員對相關問題展開討論。

其中有成員促請提案人在提交新文本之前解決相關問題，否則只可能對無法操作的條文投以棄權票。亦有成員認為政策經過行政會討論及行政長官同意，理論上增聘人手的問題能夠解決。

對此，提案人表示，當法案引入一個新的制度，一定有風險，當中包括資源能否配合到位。在政策層面，相關的部門已就人手分配問題作出過討論，本條的總體政策框架將維持不變。

至於本條文的其他方面，在法案的替代文本，提案人將本條的中文標題由“代表分層建築物所有人作出的行為”改為“代理分層建築物所有人作出的行為”。

在行文上，因法案刪除了特別基金的規定，故亦刪除了第 1 款（1）項相關表述。

為了簡化條文，提案人刪除了第 2 款“按上條第二款”之表述。

²³⁰ 參見法案最後文本第 49 條。



Handwritten signatures and initials in the top right corner, including 'Fry', 'A. g', 'OK', and 'Vn'.

48.8. 正當性

關於管理機關的訴訟正當性，曾規範於最初文本第 49 條，後來改為最後文本的第 45 條，行文上作了輕微調整。

有關的條文內容基本與現行《民法典》第 1359 條的內容相對應。

在本法案的框架內，管理機關作為一個執行機關，除可成為民事法律關係上的主體，如按所有人大會決議與商業企業主簽署分層建築物管理服務合同等，法案亦規定，對於共同部分引起之訴訟，管理機關可以用自身名義作為訴訟主體，代表分層所有人維護共同部分之權益。

在上指的訴訟範圍內，管理機關除了有提起訴訟的正當性，亦有被訴的正當性（法案最後文本第45條第1款及第2款）。

48.9. 檢查權及分層建築物所有人許可的取代

最後文本第 46 條²³¹。

就最初文本第 50 條第 4 款的規定，有委員會成員擔心將來條文落實適用時會遇到阻礙，譬如分層所有人因應其上班時間同意有關施工日期定於週日進行，但礙於《預防和控制環境噪音》法²³²的規定，星期日不容許鑽牆，最終導致工程無法進行。

²³¹ 最初文本第 50 條。

²³² 參見第 8/2014 號法律。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

Handwritten signatures and initials in the top right corner.

然而，另有成員則認為該第 4 款的行文已相對清晰，其規定雙方須就施工日期及時段達成協議，在選擇施工日期時理應將《預防和控制環境噪音》法的具影響力的因素納入考慮當中。

Handwritten signature and initials on the right side of the page.

對此，提案人認為，若過度具體去訂定條文反而影響條文操作的靈活性。

在審議本條的過程中，有委員會成員關注樓宇滲漏水問題，冀提案人說明法案在入屋檢查、入屋維修方面有何突破，尤其當一些屬共同部分的設施（如污水渠、食水渠等）位於某個獨別單位內，而且經科學儀器鑑定後，足以顯示喉管的漏水部分確實位於有關獨立單位內部。在這情況下，能否要求戶主必須開門配合？

提案人回應稱，本條所規定的檢查權僅針對建築物的共同部分，並不包括獨立單位本身。

而且，法案並未有針對樓宇滲漏水問題提出解決方案。有關問題將來或可循修改《民事訴訟法典》，又或透過單行法律的形式，設立簡易的申請許可程序作為一種解決的思路。

有關成員就提案人的回應指出，樓宇滲漏水、入屋檢查等屬樓宇管理上的深層次問題，也是民生最關注的一環。對於明知有關問題存在已久，法案都不予以解決的這種做法表示遺憾，質疑政府為何未能做到“急市民所急”。

提案人強調，“入屋檢查”不僅涉及漏水問題，事實上，其與一系列的問題均十分密切，如大廈的公共安全問題、非法旅館、公共衛生、犯罪偵查等。即使警察入屋檢查，亦須經過一套嚴格的程序。從另一角度而言，這種對公權力的限制，其實是出於對居民住屋的基本權利的保護。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

[Handwritten signatures and initials in the top right corner]

對此，有委員會成員認同提案人的解釋，並表示，不應輕易觸動對私人住宅權方面的保障。其表示不認同為了少數受漏水影響的人而犧牲大部分人的權利。

另外，在經屋方面，相關政府代表稱，如要進入單位內檢查或維修，同樣是需要取得單位所有人的同意。至於實際操作中會否遇到單位所有人不同意的問題，則指經屋比私人樓宇的情況會較好，原因是基於房屋局本身對經屋的共同部分具監察權限，各住戶會相對較為願意允許房屋局的人員入屋。

亦有意見提醒，需要區分因私人利益（純獨立單位之間的問題）還是因公共利益而需入屋檢查的兩種情況，而本條旨在針對後者。其同時指出，入屋檢查及進行工程均會占用單位的空間，甚致可能對單位原貌造成破壞，由此而衍生的損失該由誰去承擔的問題，法案似乎未有回應。

提案人回應指，因占用單位空間而導致業主在若干小時內未能如常地使用其住所等的問題，應涵蓋於一般睦鄰關係，合理的限制是可接受的，不考慮就此設有任何賠償；如因工程而對單位造成破壞方面，則按一般法律原則處理，進行施工的一方具有復原義務，並承擔復原所產生的費用。其強調，有關的工程必須在最短的時間和以帶來最低損害的方式進行。

有成員則表示有些情況較難舉證，認為應明析工程費用及倘對獨立單位造成損失的責任問題。譬如有個別單位多次使用通渠液體，雖然無法例禁止使用，但使用次數過度頻繁會導致喉管受損而容易漏水，造成下層單位受影響的情況亦應予以關注。

提案人解釋，會循一般法律原則解決，無需於法案列明。如因公共利益而進行的工程理應由整座樓宇的共同維修基金支付，如屬私人利益的工程，則由相關分層所有人自行承擔。



Handwritten signatures and initials in the top right corner, including a large signature that appears to be 'C. Fong' and several other initials.

關於本條的行文架構，最初文本第 2 款改為第 4 款，因為原法案文本規定進行工程的條件，但卻沒有規定檢查的目的可以包括考慮工程的必要性。

同時，為使條文更加清晰，修改了第 4 款及第 5 款的行文，當中不涉及內容上的更改。

48.10. 管理機關成員的義務

最後文本第 47 條²³³。

有委員會成員關注最初文本第 54 條第 3 款（2）項所指的債務及債務清單，當中是否涵蓋可能產生的債務？

提案人回應指，這裡指的債務屬一個廣義的概念，除了包括向銀行借的款項以外，還包括所有對第三人的應付和應收帳目。

另外，提案人刪除第一文本第 2 款（3）項²³⁴，因有關義務已載於最後文本第 40 條第 3 款。

在第 3 款則增加了“如適用”，因為當一名成員離任但仍有其他成員在任時，有數項規定將不會啟動和適用。

48.11. 對管理機關行為向所有人大會提出申訴

本條為最後文本第 48 條。

²³³ 最初文本第 54 條。

²³⁴ “在選出或委任繼任的管理機關成員前，繼續執行其職務，但被罷免、不再是分層建築物所有人或不適用第六條的規定的情況除外。”



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

Handwritten signatures and initials in the top right corner, including names like "Fung", "N. vly", and others.

本條的有關內容曾規範於最初文本第 51 條。

對比法案第 4 條(4)項，本條似乎將具有正當性提出申訴的主體範圍擴大，加入了“其他具有個人、直接及正當利益的人”。

提案人解釋稱，第 4 條僅規範獨立單位所有人的權利，但具正當性提出申訴的主體並不僅限於此，該條文是參照了民事訴訟法，當中尚包括物業管理公司或其他服務提供者等可能涉及糾紛的利害關係人。

考慮到第一文本所規範的範圍過於廣泛，不論是可提起申訴的管理機關的行為，還是可提起申訴的形式亦然。

有見及此，建議明確規定可向分層建築物所有人大會提起申訴的行為，是管理機關本身的行為及其為執行所有人大會決議而作出的行為。

另外，建議分層建築物所有人或其他具有個人、直接及正當利益的人，不能獨自召集分層建築物所有人大會，以免出現濫用及惡意申訴，致令不斷召開所有人大會。

因此，擬提出申訴的人須向管理機關提出將有關事宜列入下次大會會議的議程當中，以便進行討論。收到請求後，管理機關須將有關事宜列入下次大會會議的議程當中，但經考慮所涉及的利益後，也可根據替代文本第 23 條第 4 款規定召集分層建築物所有人大會會議，專門討論被申訴所針對的行為（替代文本第 48 條第 3 款）。

這表示，管理機關經考慮申訴的標的後，如認為討論有關事宜屬緊急，以及必需在進行下次例行大會前作出決議，否則會損害分層建築物所有人、分層建築



Handwritten signatures and initials in the top right corner.

物或第三人之利益時，亦可召集所有人會會議，專門討論被申訴所針對的行為。

同時，申訴人也可按替代文本第 23 條第 4 款召集大會，但申訴人要擁有占分層建築物總值百分之十的情況，又或能夠集合同等百分比的分層建築物所有人的情況，才可提起申訴。

Handwritten signature on the right side of the page.

至於提起申訴的理由，當分層建築物所有人認為其利益和樓宇的利益因管理機關的行為受到損害或將受到損害時，可提起申訴。另外，有個人、直接及正當利益的第三人也可提起申訴。

法案修訂文亦將本條的標題由“對管理機關行為提出申訴”提改為“對管理機關行為向所有人大會提出申訴”。

49. 提供分層建築物管理服務

在法案的最初文本，第 52 條（提供勞務合同）及第 53 條（由發展商選出的管理實體）規範於第四章（簡單管理制度）的第二節（管理機關）內，後來考慮到提供管理服務的實體不是管理機關，所以不宜把規範管理服務實體的條文安排於“管理機關”的章節內。

為此，提案人對法案整體架構作了重新編列，專門為有關“提供管理服務實體”的兩條條文設立了一個分節，標題為“提供分層建築物管理服務”。具體而言，由修改文本中的第二章（簡單管理制度）第二節（分層建築物的管理）的第三分節予以規範，亦即第 49 條及第 50 條，條文標題相應是“與商業企業主訂立的合同”及“由發展商選出的管理實體”。

49.1. 與商業企業主訂立的合同



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

本條為最後文本第 49 條²³⁵。

49.1.1. 在現行制度中，關於“第三人提供管理”，由《民法典》第 1356 條規範²³⁶。

在法案的最初文本第 52 條，本條的標題為“提供勞務合同”。

由於第 1 款的最初行文規定“(…)分層建築物所有人大會可議決聘請提供樓宇管理服務的公司或個人企業主(…)”，因此引起了部分委員會成員關注法案是否有意排除由自然人提供清潔或保安等服務的可能。

委員會成員認為這種情況在本澳十分普遍，尤其是唐樓，一般只會聘用個人²³⁷以提供分層建築物共同部份的清潔和保安服務，而該個人並不具有商業企業主的身份。由於成本的問題，更甚少會聘用專業的物業管理公司。

同樣基於第 1 款的最初行文，另有意見甚至質疑是否設有所所有人大會就必須聘請公司或個人企業主，而無所有人大會的則可聘請自然人。認為這種邏輯不合理。

經聽取委員會的意見，提案人解釋法案並無意排除由自然人提供清潔、保安等服務的可能，可依據法案最初文本第 48 條第 1 款(3)項²³⁸的規定簽訂有關的提供勞務合同。至於本條的規定，僅針對由“商業企業主”提供分層建築物管理

²³⁵ 最初文本第 52 條。

²³⁶ 《民法典》第 1356 條規定：

一、分層建築物之管理由第三人擔任者，有關執行管理工作之細則應在提供勞務之書面合同中載明。

二、在提供勞務之合同中，任何使管理實體有權在不續約之情況下取得補償之條款或類似條款，均屬無效。

²³⁷ 可以是獨立單位的業主或第三人。

²³⁸ 最後文本第 44 條第 1 款(3)項。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

服務作出專門規範，特別是與立法會正在審議的《分層建築物管理商業業務法》法案協調。

提案人強調，無論分層建築物是高層，還是低層分層建築物，亦不論有無所有人大會，邏輯都是一致的，並不排除聘請自然人的可能。

為釐清立法原意，提案人將最後文本第 49 條的標題改為“與商業企業主訂立的合同”，但就未有接納委員會方面提出將可聘請“自然人”的表述反映在第一款規定內的建議。

在該文本中，為著與《分層建築物管理商業業務法》法案相協調，提案人還對第 1 款正文內容作出了調整，內容如下：

“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：

49.1.2. 關於最初文本的第 52 條，另一引起委員會關注的是第 3 款的內容。

該款規定提供分層建築物管理服務合同須以“書面方式”訂立，而且建議合同的有效性建基於分層建築物所有人大會會議議決訂立該合同的會議錄有否作為合同的組成部份。

關於這點，現行《民法典》²³⁹亦有規定分層建築物管理服務的合同應採用書面合同的方式。

而立法會正在審議的《分層建築物管理商業業務法》法案的最初文本²⁴⁰亦曾

²³⁹ 參見《民法典》第 1356 條。

²⁴⁰ 參見《分層建築物管理商業業務法》法案最初文本第十八條。



規定“分層建築物管理合同須以書面方式訂立”，後來考慮到有關私人性質合同的形式和內容應留給《民法典》及本法案的一般性規定加以規範，以及為避免不同法律之間出現重複或矛盾，因此，該法案的修改文本刪除了關於合同形式及內容方面的規定。

按提案人解釋，合同書面形式的要求是考慮到有關服務屬長期性質、內容較為複雜，加上現時大部分的物業糾紛亦正是因為物管公司與業主之間無書面合同而產生，因此，認為採用書面方式比口頭方式較為恰當。

至於將合同的有效性取決於有否包括會議錄的處理方式，經聽取委員會的意見，提案人認為有關的處理方式過於嚴格，建議刪除有關部份。

該款的其他部份，提案人僅作了行文上的修改，沒有改變其內容，主要將行文的重點由合同的有效或無效，轉為合同的形式。

經調整後，本條第3款有以下規定：

“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。”

49.1.3. 關於第4款，最初文本規定“在合同期限屆滿後，如任一當事人無以書面方式通知另一當事人不續期或單方終止合同，則合同以一年期間不斷續期，但合同有相反規定除外。”

關於最後部分的“相反規定”是容許合約雙方可透合同條款，定出不自動續期的模式。在無相反規定的情況下，如合約期間屆滿，且未有在法定期間預先通知另一方，便推定滿意有關服務，合同會自動續期一年。

其次，提案人基於有學說主張不續期是單方終止合同的其中一種方式，因



N. J. Fong
es

此，建議就不續期或單方終止的用詞，二擇其一。最後文本的修改建議可避免這些學術上的分歧。

49.1.4. 經過雙方交換意見，就第 5 款的最初規定，提案人作出了三項內容上的修改。

T
dy

第一、區分擬終止合同的主體而設有兩個不同的預先通知期：

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；

樓

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。

第二、延長了由服務提供者提出終止合同的預先通知期，建議為至少六個月。

第三、建議修改沒有按規定通知的後果。若沒有按規定通知（三個月或六個月），須自作出通知後，經過所欠的預先通知期間才終止合同。

這最後兩項修改是為了配合《分層建築物管理商業業務法》法案修第十九條第一款（七）項的規定。

49.1.5. 本條第 6 款的規定源於現行《民法典》第 1356 條第 2 款，提案人僅對有關行文作出了調整，並完善了該款的最初行文。

49.2. 由發展商選出的管理實體



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

本條為最後文本第 50 條²⁴¹。

正如前述，分層建築物的日常管理工作一般由“管理機關”負責執行²⁴²，該機關由所有人大會選出及免職²⁴³。

然而，“在選出第一批管理機關成員之前，分層建築物之管理工作通常是由與發展商有聯繫、作為實際管理人的管理公司來確保的”²⁴⁴。

關於實際管理人的問題，亦有學者指出，考慮到實務中，“由於大部份的分層建築物都不會召開分層所有人大會，對分層建築物的管理權便猶如屬於「策劃該建築物之人」一樣”²⁴⁵。

加上“澳門不動產（尤其分層建築物）買賣制度的其中一個特點就是大量地以預約合同交易，而交易後又長時間不轉移所有權，在這種情況下，即使大部份的真正的使用者希望行使管理權亦無能為力，因為有權的是所有權人。”²⁴⁶

在中國內地，類似上述的情況也曾發生，但後來透過最高人民法院作出的《關於審理建築物區分所有權糾紛案件具體應用法律若干問題解釋》²⁴⁷，對“分層建

²⁴¹ 最初文本第 53 條。

²⁴² 參見法案最後文本第 3 條及第 43 條。

²⁴³ 參見法案最後文本第 39 條。如在所有人大會中未有選出管理機關，則應分層建築物所有人之聲請，法院須委任出管理機關。

²⁴⁴ 參見 Duarte Santos, 《論述澳門分層所有權制度》，載於《澳門大學法律學院學報》，第 29 期特別刊，第 165 頁。

²⁴⁵ 參見唐曉晴, 《澳門分層建築物管理制度中的若干法律問題及現實問題》，載於《澳門大學法學院學生會成立十周年特刊》，第 102 頁。

²⁴⁶ 參見唐曉晴, 《澳門分層建築物管理制度中的若干法律問題及現實問題》，載於《澳門大學法學院學生會成立十周年特刊》，第 102 及 103 頁。

²⁴⁷ 中國最高人民法院於 2009 年 5 月 14 日頒佈並於 2009 年 10 月 01 日起生效《關於審理建築物區分所有權糾紛案件具體應用法律若干問題解釋》的第一條規定：

“依法登記取得或者根據物權法第二章第三節規定取得建築物專有部分所有權的人，應當認為物權法第六章所稱的業主。

基於與建設單位之間的商品房買賣民事法律行為，已經合法佔有建築物專有部分，但尚未依法辦理所有權登記的人，可以認為物權法第六章所稱的業主。”



築物所有人”的定義作出了解釋，明確包含了“佔有獨立單位之預約取得人”，因而解決了有關問題。

上述情況在本澳亦不罕見。縱使預約取得人已佔有及使用獨立單位，但基於多年仍未有完成簽署買賣公證書，因而無法辦理物業登記手續，所以分層建築物共有部分的管理依然維持由是發展商指定的前期物業管理公司負責。

這種由分層建築物的策劃人選出管理公司的情況，當中完全無分層所有人之介入，亦未經分層所有人大會或其管理機關之同意。由於屬於一種“強制式”的單方指定管理模式，往往引發不少紛爭。^{248 / 249}

對於上述問題，法案一方面透過第 6 條容許獨立單位的用益權人及預約取得人在特定的條件及範圍內參與對分層建築物的管理²⁵⁰。

另一方面，為著保障小業主的利益，法案擬透過本條的規定，結合法案第 23 條第 1 款及第 2 款(最後文本)²⁵¹，避免分層建築物的策劃人長期對分層建築物管理權的控制，並確保有關的管理工作可以由發展商選出的管理實體(實際管理者)順利過渡至分層建築物自身的管理機關，或過渡至由分層所有人大會議決聘請的提供物管服務的主體。

為此，法案最初文本第 53 條規定：

“一、如提供樓宇管理服務的管理實體不履行第二十八條第一款的規定，則

²⁴⁸ 參見馮文莊，《分層所有權法律制度用書》，法律及司法培訓中心，2011 年版，第 155 頁。

²⁴⁹ 關於這個問題，曾有多位學者作出論述，除上個註釋所指的文章，仍可參考 Duarte Santos,《論述澳門分層所有權制度》，載於《澳門大學法律學院學報》，第 29 期特別刊，第 165 至 166 頁；唐曉晴，《澳門分層建築物管理制度中的若干法律問題及現實問題》，載於《澳門大學法學院學生會成立十周年特刊》，第 102 至 103 頁。

²⁵⁰ 有關第 6 條規定的用益權人及預約取得人的權利及義務，可參見本意見書概括性審議第 20 點。

²⁵¹ 法案最後文本第 23 條，關於會議的召集。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

該實體與發展商所訂立的相關勞務合同即告失效。

二、如根據第二十八條第一款的規定，為選舉管理機關成員而進行的分層建築物所有人大會會議中未選出該等成員，亦未有議決聘請提供樓宇管理服務的公司或個人企業主，上款所指的合同仍繼續生效，直至出現下列任一情況為止：

（一）在另一分層建築物所有人大會會議中選出或由法院委任的管理機關成員開始執行職務；

（二）在另一分層建築物所有人大會會議中議決聘請提供樓宇管理服務的公司或個人企業主。

三、第四十六條第一款所指的管理機關成員或按照第五十二條規定聘請的服務提供者，取代第一款所指的樓宇管理實體執行職務；如因終止與該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。”

然而，委員會曾就該條第 1 款及第 2 款的規定與提案人探討合同的相對效力問題。原則上，發展商與管理實體之間簽訂的合同僅對合同雙方產生效力，對於透過條文規定將合同延申適用至合同的第三方的做法，委員會內部有不同意見。

經聽取委員會的意見，有關上述兩款規定，提案人認為：

- 1) 條文以發展商與管理機關簽訂的合同對分層建築物所有人產生效力作為基礎，但實際上僅對簽訂雙方產生效力。
- 2) 對於管理實體所提供的服務，似乎擬透過此條文，將其開始在樓宇內提供服務直至其按照第 28 條²⁵²（最初文本）的規定召開所有人大會的期間所提供的服務正規化。但實際上法案規定在開始時已須由分層建築物所有人大會選出或由法院指定名為管理機關的執行機關。對於分層建築物所有人而言，管理機關與其在法律上的關係沒有任何改變（無因管理、不當得利、各自與管理實體訂定合同）。

²⁵² 最後文本第 23 條。



- 3) 對於確定合同失效的時間，在實務操作上出現困難（例如確定何時出現第一文本第 28 條第 1 款（2）項所指的情況）。

基於以上考慮，提案人認為該款規定引起多方面疑問，可能因此而出現更多不確定的情況，所以對於本條作出了大方向的修改，並建議採用《民法典》第 1355 條第 2 款的行文，僅對最核心的事宜作規範。對於其他有關效力的問題，可透過民事的法律制度解決。因此，修改了本條第 1 款的內容。

此外，刪除了第一文本第 53 條第 2 款，因新的第 1 款已可解決原第 2 款擬處理的問題。而且提案人認為，按照相關適用的管理制度，無須由一個不應為分層建築物提供管理服務的機關繼續在分層建築物提供服務。

經過提案人作出調整後，替代文本第 50 條有以下規定：

“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。”

事實上，類似的制度已存在於現行《民法典》第 1355 條（選舉及免職）。

該條第2款規定：

“如屬第一千三百四十四條第一款所指之情況，且存在策劃建造該建築物之人選出之管理實體，則在所有人大會中所選出之管理機關即取代該管理實體；單方廢止與管理實體訂立之合同而須作出賠償者，僅由該策劃建造建築物之人負



責。”

就替代文本第1款的規定，曾有意見擔心當中使用了連接詞“以及” - “以及(…)提供分層建築物管理服務的商業企業主”，會否造成必須聘請該等商業企業主的誤解。關於這點，提案人未有作出任何調整。

C. 綜合管理制度

50. 分層建築物所有人在管理上的權利、義務及負擔

綜合管理制度下分層建築物所有人在管理上的權利、義務及負擔規定於法案最後文本第三章第一節的第 51 條至第 55 條。

有關章節沿用了《民法典》的編排方式²⁵³。

第 51 條的準用規定對應《民法典》第 1361 條，只作了行文上的修改，明確分層建築物管理的簡單管理制度中，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，且按第 52 條至第 55 條規定作出更改後，亦適用於綜合管理制度。

第 52 條對比《民法典》是一新增的條文，規定預約取得人“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為之；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 53 條部分修改了《民法典》第 1362 條的規定。按《民法典》第 1362 條第 1 款規定，“分層建築物之負擔，如所涉及者屬分層建築物整體之本身機關之

²⁵³ 見意見書概括性審議部分第 12 點。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

權限，則由全體所有人分擔，如所涉及者屬分層建築物子部分之本身機關之權限，則由分層建築物子部分之所有人分擔。”第 53 條第 1 款改為規定“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。”關於這一修改亦可參見例如最後文本第 56 條第 3 款及第 57 條(2)項及(3)項的規定。

第 54 條的首部分與《民法典》第 1363 條相對應，後面部分“而每一儲備基金須有專門的銀行帳戶”則因應第 10 條的制度創新而相應加入。

第 55 條規範分層建築物子部分的規章。與現行《民法典》第 1364 條相比，法案主要修改了子部分規章規範標的的範圍及與總體分層建築物規章發生衝突時的適用規則。

分層建築物子部分的規章曾規定於最初文本第 23 條及第 24 條。

最初文本第 23 條第 1 款及第 3 款的規定因技術原因在最後文本中已經刪去，改為適用最後文本第 56 條第 2 款(3)項及(5)項的規定。即由各分層建築物子部分通過及更改該分層建築物子部分的規章，以及由其通過更改設定憑證中僅涉及該子部分且不影響其餘子部分所有人的正當利益的內容。

就著最初文本第 23 條第 2 款以及第 24 條第 1 款及第 2 款，委員會曾討論子部分規章的範圍到底是按第 23 條第 2 款規定，“規章的標的及適用範圍限於該子部分的獨立單位及共同部分”，還是按第 24 條第 2 款，“有關規章的範圍僅涉及該子部分的共同部分”。

對此，提案人承認條文在表述上有欠統一，但就著規章適用範圍是否應涵蓋獨立單位的問題，提案人表示，在實際操作中有時真的很難區分到底是僅適用於共同部分，還是亦適用於獨立單位，例如訂定一項不准養狗的規定，由於不准狗



隻經過共同部分，因此亦意味獨立單位內部不存在飼養狗隻。

無論如何，提案人在最後文本第 55 條第 1 款選擇規定“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。”並將最初文本第 23 條第 2 款後半部分規定改到最後文本第 55 條第 3 款中規定。

針對最初文本第 24 條第 4 款，委員會曾要求提案人作出說明。

提案人表示，分層建築物整體的規章可能涉及到所有的共同部分，包括子部分的共同部分，而某一子部分規章則就其本身的共同部分訂定了特別規定，如兩個規章之間出現牴觸，則優先適用子部分規章的條文。例如分層建築物規章禁止養狗，而子部分規章准許養狗，這時優先適用子部分規章。

然而，工務部門也曾提醒，規章的具體適用範圍亦可能因應樓宇本身的獨特性而有所不同，較難從概括層面去判斷，故實務上在劃分子部分後，工務局仍須確認其設定與建築物本身之特徵是否相吻合。

在最後文本第 55 條第 2 款中，提案人基本維持了第 24 條第 4 款(1)項的規定。

由於有關規定修改了《民法典》第 1364 條第 2 款“在分層建築物之子部分規章中之任何規定，凡違反分層建築物總規章中之強行性規定者，均屬無效，但後者規定屬干預分層建築物子部分機關本身之權限者除外。”的規定，委員會認為，在條文實施一段時間以後，可再作檢討。

51. 所有人大會



Handwritten notes and signatures in the top right corner, including a large '1' and several illegible signatures.

51.1. 分層建築物子部分所有人大會的權限

最初文本第 56 條的內容對應《民法典》第 1367 條，但比後者的內容更為細緻。

關於第 1 款，委員會成員提醒本款所規定的範圍與第 24 條第 1 款的範圍不盡相同，尤其是本款中未有提及安全要素。

Handwritten signature on the right side of the page.

提案人稱如果是屬於條文與條文之間表述的一致性問題，可再調整。

關於第 2 款，就引文部分，有意見提出，第 2 款與第 1 款所規定的範圍不一致，第 2 款僅提及子部分的共同部分，未有如第 1 款那般將範圍涵蓋至僅供子部分使用的共同部分。

第 2 款第 3 項，考慮到法案第 16 條第 5 款已專門對更新工程加以限制，有意見認為應刪除本項中對「重要利益」的提述。

第 2 款第 4 項，有成員冀提案人列舉屬於影響其餘子部分所有人正當利益的例子。

第 2 款第 3 項 及第 4 項，有意見關注第 3 項所指的重要利益與第 4 項所指的正當利益如何區分？另外，由於涉及子部分所有人大會與整體所有人大會的權力分界，就對重大利益或正當利益的判斷是否交由子部分所有人大會作出？

提案人稱，正當利益的範圍包括所有法律所保護的權利和利益，重要利益則指在一般認為合理範圍內作出必要的限制是可以的，但若有關工程嚴重影響到相關的利益則視為重大利益。重要利益是指將正當利益經過量化處理，分重大及不重大。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

第2款第5項，有意見提醒本規定所指的合同僅限於第52條所指者，即僅指提供勞務的合同。

第2款第6項，

- 有成員提出，對於是否會影響到建築物整體的重要利益，是否適宜交由子部分所有人大會作出判斷？

提案人認為子部分所有人大會在某些情況下有必要就對建築物整體的安全性作出判斷及保存行為，若判斷錯誤，則應負上相應責任。

- 有意見提醒，本項在表述上用了「須」字，因此會出現疑問，究竟子部分所有人大會是具有義務必須作出保存行為，還是否需要通過子部分所有人大會決議決定是否履行？認為邏輯上未有清晰表達。

提案人解釋，雖然用字上用了「須」字，但其實屬職權性的規定，即賦予其在特定條件下一個身份、一種職能，當整體部分未有作出應進行的保存行為時，賦予子部分所有人大會介入的資格(在其他情況，其不具權限介入)，但同時也屬於對子部分所有人大會的一種要求。

- 有成員提出，如子部分所有人大會對建築物整體的共同部分決議作出保存行為，這情況下所產生的費用是否由整座建築物的所有業主共同攤分？按法案第7條第3款的規定，負擔的分攤並非取決於決議由誰作出，而是取決於涉及的共同部分誰屬。[另第57條第1款(三)項亦有類似問題，由整體所有人大會就個別子部分的工程作出決議，之後由子部分的所有人去攤分。]



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

對此，提案人回應指，條文的用意是防止一些共同事務未能及時作出決議、避免一些必須的修補行為因未有作出而影響到大廈的安全。只要子部分所有人大會是按正當程序作出決議，即使是牽涉到整座大廈的共同部分，有關的決議對其他的所有人(指非屬該子部分的所有人)均具約束力。

委員會成員提醒，這種先由部分人決議作出保存行為，隨後再由全體業主攤分費用的機制，在實務上容易產生“唔認帳”的情況。提案人則表示，第 2 款(六)項僅規定子部分所有人大會具有權限作出有關行為，但相關費用會由建築物整體的共同儲備基金支付。對上述回應，有委員會成員認為，按照第 10 條及第 34 條第 2 款(二)項的規定，必須經過分層建築物整體的所有人大會決議才可動用共同儲備基金的款項。假如有關的決議未有獲得通過，則費用的承擔問題依然存在。法務局有意見認為，有關的費用理應按所有人大會所通過的共同儲備基金的管理及支付規則去支付(第 10 第 6 款)，而第 18 條第 1 款(二)項已有容許子部分管理機關介入整體共同部分的類似規定。

- 有委員會成員提出，由於本條第 2 款(六)項涉及建築物整體的重要利益，值得關注若就兩個所有人大會之間的權限分界產生糾紛，有何上訴機制？

提案人表示，可就有關決議提出無效或撤銷的程序，若最後無法解決，則需透過司法程序處理。如另一子部分的所有人認為並不涉及重要利益或無緊急性，認為該子部分的所有人大會超越了權限，其可按決議的一般程序提出爭辯。

對此，有委員會成員指出，在實務上，業主們會先解決費用承擔問題，要錢先到手才會開始進行工程，甚少會先工程後籌費，故其認為要循司



法途徑解決的情況罕見。

- 亦有成員提醒，該第 6 項從範圍上不應屬於第 2 款引文中所指的“每一子部分共同部分”，而是屬於分層建築物整體部分。

第 2 款第 7 項，相比民法典第 1367 條 f) 項，本條第 2 款第 7 項似乎擴闊了有關範圍，由原本的“本分節之規定”改為“法律、分層所有權設定憑證或規章規定的”，又由“專有利益”改為“重要利益”。

經過上述討論，提案人在修訂文本第 56 條中提出如下修訂建議：

- 在第 1 款中增加“安全”這一要素。
- 將第 2 款第 6 項的內容抽出，單獨作為第 3 款的內容。
- 其他技術性調整。

委員會對於上述修訂方案表示贊同。

51.2. 分層建築物所有人大會的權限

最初文本第 57 條的內容主要功能是使得整體部分所有人大會相對於子部分所有人大會的權限和責任範圍更為清晰，其內在邏輯是，如果是涉及分層建築物整體部分的事宜，由整體部分所有人大會決議；如果是涉及分層建築物子部分的事宜，由子部分所有人大會決議；如果子部分所有人大會未召集會議履行其職能，則涉及該子部分共同部分的事宜暫由整體部分所有人大會負責作出決議。

關於第 1 款第 2 項，委員會有意見指出，舉行第一次會議不是就已經在行使職權嗎？為何要附加一句「並開始行使有關的職權」？

提案人解釋指，要求直至舉行第一次會議是因為大會的運作通常以會議的方



Handwritten signatures and initials in the top right corner, including a large 'F' and 'K'.

式進行，在其首次會議之前，雖然已經有所有人，但所有人大會其實並無實質運作。僅當在首次會舉行後，有關子部分共同部分的事宜才交由子部分所有人大會負責。在這之前，如在樓宇整體部分的所有人大會已舉行會議，並就子部分作出決議，那麼該決議對子部分產生效力。在表述上使用連接詞「並」，明顯是要求兩項條件，除舉行首次會議外，必須在會議上已作出有效的決議。

關於第 1 款第 3 項，單從本項規定而言，整體部分的所有人大會對子部分共同部分的唯一權限就似乎僅限於保存行為方面，但第一款的引文部分卻使用了「尤其」二字，這是否意味著整體所有人大會對子部分的共同部分仍具有其他權限？在權限競合的情況下，哪一個大會的決議優先？另外，對比第 56 條第 2 款第 6 項，這裡增添了一個前提條件，明確要求僅在子部分的機關不作為時，整體所有人大會才可作出干預。有關立法原意待提案人澄清。

提案人回應指，「尤其」一詞具有概括性作用，羅列一些主要、典型的權限，尚包括一些未有列出、但屬管理範圍內的其他權限。

關於第二款，有關配合適用的規定是否僅限於所有人大會權限這一個方面？

經上述討論，提案人在替代文本第 57 條中建議將最初文本第 57 條第 2 款的內容作技術性刪除。

委員會對於最初文本及修訂文本的內容並無異議。

51.3. 所有人大會的會議

最初文本第 58 條相對於《民法典》而言，屬於創新規範，其功能是為了明確子部分所有人大會與整體部分所有人大會各自的會議程序。

關於第 1 款，有委員會成員提問：子部分的所有人參與整體部分所有人大會



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

會議的權利是否由最初文本第 4 條第 1 項所涵蓋？第 58 條第 1 款僅明確參與會議的權利，但第 4 條第 1 項則指明參與會議及投票，表述上存有差別，待提案人澄清。

提案人表示，子部分的所有人參與整體所有人大會會議的權利已涵蓋於第 4 條第 1 項，而參與會議亦已包括投票，無須明述。

關於第 3 款，基於所有人大會的必要議程內容會因應管理機關是否以聯合管理方式運作而有所不同，委員會請提案人從實務操作層面就聯合管理機關的設立作一些介紹。

房屋局代表回應指，在實務上一般會以簡單管理模式整體地開一次會議，但如大廈已具備條件採用綜合管理制度，就會有機會先成立子部分的管理機關。每一個子部分會各自舉行所有人大會並選出屬子部分本身的管理機關，僅在極少數情況下會選擇成立聯合管理機關，即每一子部分派出一名代表去組成聯合管理機關。

有委員會成員冀提案人對一些無法清晰界定為屬於哪一子部分範圍的情況在實務上會如何處理作出解釋。

房屋局代表指，如無法界定就會屬於整體的聯合管理機關需要處理的問題，但在大部分的情況下均無成立聯合管理機關。

該條在最後文本中亦為第 58 條，內容無變動。

委員會對於該條的內容並無異議。

51.4. 所有人大會的召集及運作



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

本條為最初文本第 59 條。

第 1 款指明在召集會議及會議運作方面援用第 29 條至第 32 條的規定。第 2、3 款的內容則取自《民法典》第 1371 條第 2、3 款。

第 2 款就有關第 27 條第 3 項（通過上年度帳目）及第 4 項（通過本年度開支預算）作出了特別規定：在以「聯合管理機關」模式運作的情況下，分層建築物子部分之管理機關獲授權在分層建築物之所有人大會中代表有關子部分之所有人作出議決。委員會成員提問：這一法定代理機制是基於甚麼考量而設立？

提案人回應指，根據第 3 條第 2 款第 2 項，分層建築物整體的管理機關一般由各子部分的管理機關成員組成。這樣在聯合管理機關的模式下，各個子部分均有其代表。而且子部分的管理機關成員是由子部分的所有人選出，可以代表子部分的所有人。因此本條規定如以聯合管理機關的方式運作，則子部分的管理機關，可就第 27 條第 3、4 項的事宜，代表子部分的分層建築物所有人在所有人大會中作出決議。若然認為管理機關成員無法代表子部分的利益，第 2 款最後部分亦規定子部分所有人大會可廢止有關的代理權。

房屋局代表補充，只選擇這兩項事宜作特別規定，最主要的原因是這兩項涉及到公家用錢。若然不獲通過，整個大廈將無法運作。法案建議用一個比較容易通過的方式，是以防大會上無法達成共識，影響到大廈的正常運作。

委員會對於該條的內容並無異議。

本條在最後文本中亦為第 59 條。

51.5. 票數的賦予

本條在最初文本中為第 60 條，其內容亦存在於《民法典》第 1347 條第 2



Handwritten notes and signatures in the top right corner, including the name "Fong" and other illegible marks.

款當中，本法案最初文本第 33 條已經將其納入。在第 60 條再次出現只是為了明確當子部分與整體部分同時存在的情況下票數如何計算。

對於本條的內容，委員會並無異議。

本條在最後文本中亦為第 60 條。

51.6. 所有人大會的決議

本條最初文本為第 61 條，只是援引法案前面的相關條款，以明確在存有子部分的情況下如何作出決議。

關於第 1 款，委員會成員提出的問題是，第 34 條第 4 款的規定是否也可適用於子部分通過首個規章的情況？如果分層建築物整體已有首個規章，而子部分尚無規章，建築物整體的規章便適用於子部分，在這個情況下，是否仍容許子部分僅以出席人數的絕對多數通過其首個規章？若然容許，第 22 條第 4 款的規定是否也同樣適用？即若然子部分所有人大會沒有通過該子部分的規章，則由子部分的管理機關自行通過一個規章？

提案人回應指，這是一個立法政策的問題，法案的精神是鼓勵和給予子部分一個機會獨立自主進行管理，因為自行制定的規則應該是對自己最有利的規則。至於法案給了子部分所有人大會通過規章的職權，而子部分所有人大會不行使，管理機關也就可以通過規章，即使其只由一人組成。無論如何，一人通過的規章也不一定是一個不公正的規章，多數人通過的規章也不一定就是最好的規章。而且對規章本身的控制也有相應的法律機制，不合理可以修改，有爭議可以去法院，也要求將大廈規章拿到房屋局備案。

對此，委員會有意見認為，在極端情況下，如果所有人大會沒有通過任何規



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

章，例如認為沒有需要，甚至是否決了規章的草案，在這情況下管理機關是否必須要做一個規章，並將之強加於所有人呢？若然由管理機關自行通過一個規章，而有關規章的制訂是違背所有人大會的意思的，將來是否一定有利於大廈的管理？能夠有規章固然好，但管理機關亦應尊重所有人的決定。調低通過份額的目的應該單純是鼓勵的性質，而非要所有大廈都必須要有規章。

提案人回應指，若然管理機關通過的是已遭所有人大會否決的規章草案，的確可能違背所有人大會多數人的意願。但堅持認為管理規章必須要有，這是法案其中一個立法精神。而且事實上從第 6/99/M 號法律生效以來，大廈管理規章已經普遍存在。

關於第 2 款，有委員成員指出，行文中僅援引第 34 條的規定，但是否沒有考慮到可能適用到第 35 條的情況。例如在第 56 條第 2 款第 4 項的情況下，通過決議的基數是按子部分總值計算還是按整個分層建築物總值計算？

工務局代表表示，曾經處理過一些個案，例如大廈共有三個子部分，分別是停車場、住宅及商場，而商場一共有十個單位，屬於同一業主，該業主就未必要召開業主大會更改設定憑證，將十個單位改為十五個單位。在工務局的立場上，只要出示商場子部分的百分百業權同意，並且在更改設定憑證的過程中不影響到原設定憑證中商場部分的總實用面積或其對應的相對價值，不對其餘的子部分構成影響即可。實務上召開子部分的業主大會去通過也不常見，一般是擁有全部子部分的一個業主來提出申請。但若然無法取得子部分百分百業權同意，也可透過三分之二同意加上法院判決來更改設定憑證。

委員會認為，提案人的上述解釋實際上已經清楚體現於《民法典》第 1321 條的規範當中。即更改整體的設定憑證就由分層建築物整體的所有人大會以一致票通過，而更改設定憑證中只涉及某個子部分的部分則由該子部分的所有人一致票通過。兩者都是以一致通過，只是計算所依據的基數並不相同。而且，委員會



與提案人均認為，子部分的設定憑證以及管理規章作為子部分的管理基礎，應該可以由子部分的所有人來改。既然前提清楚，最初文本第 61 條需要解決的就只是技術問題。

經過上述討論，提案人在最後文本中所確定的行文是：

“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。”

委員會對上述修改表示贊同。

52. 綜合管理制度下的管理機關

52.1. 適用制度

本條的內容原規範於最初文本第 65 條，後因應法案整體架構的重新編列，在修改文本中，提案人將有關條文置於法案第 3 章第 3 節內，作為該節的首條條文 - 第 62 條，並對所援引的規定之提述作出適當調整。

經調整後的條文內容如下：

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



[Handwritten signatures and initials in the top right margin]

52.2. 聯合管理機關

本條為最後文本第 63 條²⁵⁴。

按提案人介紹，在綜合管理制度下，有兩種可能。一是各子部分選出自己的代表，組成聯合管理機關，其優點是所有的子部分都有自己的代表；二是第 63 條第 1 款（3）項（最初文本）的情況，即由分層建築物整體的所有人大會選出管理機關成員，而有關的成員可來自同一個子部分。

第 6 款規範當子部分的管理機關代表因第 5 款規定的原因而缺位，但聯合管理機關仍然具備足夠的法定人數作出決定的情況。

委員會曾與提案人探討在缺位期間由聯合管理機關作出的決定，能否約束該沒有代表能夠參與決定的子部分。有成員擔心，如具約束力，會對該子部分不公平和損害該子部分業主的權益。

另有意見關注第 1 款（1）項及第 6 款兩個規定之間如何協調適用。

提案人回應指，本條第 1 款旨在對不能組成聯合管理機關的情況作出規定。組成聯合管理機關的其中一個前提是每一個子部分都要選出其代表，選不出就無法組成聯合管理機關。

第 1 款所規範的主要是聯合管理機關一開始怎樣組成。然而，根據第 6 款，已組成的聯合管理機關因嗣後某一子部分的代表缺位而無法運作，例如死亡或出現其他第 5 款所指的情況，第六款的原意不是要解散聯合管理機關，而是給予六個月的時間重新選出該子部分的代表，儘可能避免影響聯合管理機關的運作。

²⁵⁴ 最初文本第 62 條。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

[Handwritten signatures and initials]

除此之外，委員會內亦有成員擔心聯合管理機關的權限過大，尤其是住宅部分的代表可能控制管理權，損害商業部分業主的權益。因此，有意見認為當涉及有商業部分，則住宅部分與商業部分應分開管理。

提案人回應指，事實上，聯合管理機關管理的範圍僅限於整個分層建築物的共同部分，不能管理屬於商業部分或其他子部分的部分。至於機關內的代表不均衡，是有可能出現一部分的利益佔優，在作出管理行為時偏向自己的利益，例如大部分是住宅，這對於商業部分可能在利益上是不太均衡。

[Handwritten signature]

就上述問題，委員會內部亦再次討論到設定憑證對分層建築管理的影響。

政府代表則表示，問題主要是由於在一九九九年以前，設定憑證在當時的制度下無法劃分子部分，造成當時落成的樓宇只有適用簡單管理制度，商業部分與住宅部分共同管理。在這一管理制度下，商業部分在投票中十分不利，即使後來有綜合管理制度，亦無能力或條件修改設定憑證。

就歷史遺留的問題，委員會內部有不同意見。其中有成員認為，既然現在重新立法，就應該糾正過去法律的不足。另有成員則認為，當時已獲分配的利益，難以再次重新分配，但過去的這類情況可嘗試透過取得時效的制度，經法院判決取得業權。此外也有成員擔心法案若不考慮歷史問題，當本法案通過後，會有多人了解大廈管理制度，會增加從中圖利的個案，因此要求提案人首先提供現存同類型個案的統計數據，作為立法的基礎。然而，提案人未有提供有關數據。

提案人強調，本法案不涉及對有關設定憑證規定的修改，因此過去所出現的這些情況在很大程度上仍然只能按照發展商在設定憑證中的原始設定來管理。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

在行文上，考慮到分層建築物所有人的選擇應優先於其他情況，故建議將有關規定修改為（1）項。

52.3. 管理機關的職務

在綜合管理制度下，管理機關的職務規範於最後文本第 64 條²⁵⁵。

本條對應現行《民法典》第 1371 條，但部分內容涉及修改。

提案人解釋，本條第 3 款雖然沒有採用《民法典》第 1371 條第 5 款的援引方式，但由管理機關“代表分層建築物子部分的獨立單位所有人參與分層建築物所有人大會會議”的情況，應理解為限於法案最初文本第 59 條第 2 款²⁵⁶所規定的例外情況。

此外，有關最初文本第 3 款最後部份的規定 - “否則須對該等所有人造成的損害負責”，考慮到在規範不遵守分層建築物所有人的義務的其他條文中亦未有類似規定，提案人認為有關規定所擬達到的警示目的過高，因此建議刪除。此外，有關承擔損害責任的事宜，已有其他法例規範。

52.4. 對管理機關行為的申訴

本條為最後文本第 65 條²⁵⁷。

本條的標題由“行為的申訴”改為“對管理機關行為的申訴”。

²⁵⁵ 最初文本第 63 條。

²⁵⁶ 最後文本同樣是第 59 條第 2 款。

²⁵⁷ 最初文本第 64 條。



Handwritten signatures and initials in the right margin.

另外，基於對 48 條（替代文本）作出的修改，刪除了本條原有的第 2 款²⁵⁸。此外，透過第 62 條規定的援引，第 48 條（對管理機關行為向所有人大會提出申訴）的規定亦適用於綜合管理制度。

D. 最後及過渡規定

53. 所有人大會

關於最初文本第 66 條（所有人大會），委員會內有成員要求提案人在法案文本中寫清楚，在“適用舊法的規定”的表述中，“舊法”是指哪些法律。

提案人在最後文本第 66 條中改為使用“舊法例”一詞，從用詞來看似乎並不僅限於《民法典》的相關規範，但其就此並未作過多解釋。

54. 管理機關

本條為最後文本第 67 條。

會上曾有成員關注，若不按照本條規定寄存將會有何法律後果。對此，提案人回應指，若然沒有履行寄存的義務，依本法案的規定，並無任何的處罰。實務上，管理機關的成員依然可以行使其職務。

另外，從行文表述看來，相關的“寄存”也不是強制性，只是“申請寄存”。而寄存的作用主要是向房屋局備案，讓房屋局掌握舊有分層建築物的管理機關成員情況。寄存的只是副本，房屋局不會查核文件的真偽。

²⁵⁸ “二、在上款規定的情況下，受理申訴的所有人大會可由提出申訴的所有人或由其他具有個人、直接及正當利益的人召集。”



依提案人的上述解釋，本條的寄存申請似乎無須經行政部門審查，因此有成員質疑提交予寄存的文件可能是偽造文件，涉及刑事罪行。另有意見質疑條文是否旨在解決一廈兩管的問題，但寄存申請又無須審查，屆時哪一管理機關會獲得承認？

政府代表解釋指，由於房屋局無法證明文件的真偽，故只會要求申請者聲明和簽名作實，然後存檔。若然有業主提起爭議，只可到法院解決。至於向房屋局申請寄存或備案是否就能將管理機關正當化，或者誰先備案誰就正當，應該很難從這裡面直接推論出來。

提案人強調，管理機關向房屋局申請寄存有關的會議錄並非毫無作用。按照法案的規定，管理機關只有寄存會議錄才可獲得房屋局發出的證明，透過該證明才可開立銀行帳戶²⁵⁹。

55. 已裝設的招牌或廣告

本條為最後文本第 68 條。

關於本條的分析，參見本意見書概括性審議部分對創新規範專門作出的論述²⁶⁰。

56. 其他最後及過渡規定

56.1. 既得權利

最初文本第 70 條規定是由於本法案最初文本第 6 條將《民法典》第 1343 條

²⁵⁹ 參見法案最後文本第 44 條。

²⁶⁰ 參見本意見書概括性審議部分的第 24 點。



Handwritten signature and initials in the top right corner.

第1款b)項關於承租人責任的規定予以剔除，但不排除有承租人根據該款項的規定已經享有所有人就分層建築物的平常管理所擁有的權力，為此，特設立本條，以保證這一或有的權利得到維持，“直至租賃合同終止為止”（最後文本第69條）。

Handwritten signature and initials next to the first paragraph.

委員會對該條內容並無異議。

Handwritten signature and initials next to the committee statement.

56.2. 修改《民法典》

本條在最後文本中為第70條，所擬修改的《民法典》的條文共計有三條，分別是第1318條，第1320條，以及第1324條。

關於第1318條第2款的修改，由於本法案最初文本第73條建議廢止的條文當中包括第1318條第2款中所援引的第1328條第2款及第3款，因而，本法案中建議刪除對該等條款的援引。這是一個技術性修改。

關於第1320條第2款a)項的修改，只是將該項當中對第1328條第2款b)項的援引刪除。事實上，該項所規定的內容已經成為本法案最初文本第2條第2款第2項的內容。這是一個技術性修改。

關於第1320條第2款b)項的修改，將原先對第1328條第3款的援引刪除，代之以本條第4款。

關於第1320條新增的第4款，該款的內容即為第1328條第3款的內容，只是由於該第1328條將被本法案廢止，該條第3款的內容因此被吸納入第1320條。這是一個技術性修改。

關於第1324條第4款的修改，該款目前援引第1365條以及第1366條，這



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

兩條亦被本法案建議廢止，為此，相應地，將第 1365 條的內容抽出納入到第 1324 條，作為該條新的第 4 款，將第 1366 條的內容抽出納入到第 1324 條，作為該條新的第 5 款。這是一個技術性修改。

有成員希望提案人舉例說明修改後的《民法典》第 1320 條第 4 款 d) 項的規定。

工務局代表解釋，該款的適用前提是由單一樓宇組成的分層建築物，但若然要用綜合管理制度，各支部分還須同時符合該款的全部四項條件。這意味著各支部分至少要由兩個或以上獨立單位組成，有獨立出入口，有僅供各支部分單位使用的共同部分，以及各支部分之間有不同用途，例如一幢高層樓宇內有用作酒店、商業、停車場和住宅的部分。在實務上雖然很少會出現商業單位與住宅單位共同組成一個子部分的情況，但曾經出現過單一樓宇內只有一個獨立單位是用作酒店，而又希望能夠自身成為一個子部分的情況，為符合 a) 項的規定，該單位要與停車場或商業單位共同組成一個子部分。此外，一些共同部分的停車場，也是由於有關規定而無法劃成子部分。因此基於實務操作，建議對相關規定作出修改。

關於綜合管理制度的採用條件，從《民法典》的設計來看，似乎更多依賴於設定憑證的原始設定。因此有委員會成員問，採用綜合管理制度的可能性為何不是以建築物自身的客觀條件為主要考慮，而是主要視乎發展商的主動選擇？

工務局代表回應指，按現時實際操作，的確是由發展商選擇，因為沒有條文規定當符合一定的物理條件，例如已具體分開不同用途，就必須採用綜合管理制度。其弊處是衍生出現時部分發展商透過保留車位甚至商鋪的業權來控制大廈的話事權。為此目的，即使按照大廈的物理結構更適合選擇綜合管理制度，發展商也會選擇簡單管理制度，以方便自己日後的管理或讓自己認為適宜的管理公司能夠進駐。對於這種情況，在現時的制度下政府無法監管。至於在設定憑證中選擇綜合管理制度，實際上只是為日後提供多一種可能性，因為仍然可以採用簡單管



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

理制度，直至正式形成子部分的管理機關，真正採用綜合管理制度。這樣就不會出現後期想更改設定憑證但又無條件的問題。

就上述意見，有成員表示認同，指過去有些情況下不能選用綜合管理制度，也沒有車位登記制度，若然分層建築物本身符合法定的物理條件，包括符合有獨立出入口和有不同用途的，應容許分開管理。但亦有成員表示反對，認為單位賣出後仍然可以開會決議更改設定憑證。

就過去因沒有車位登記制度而衍生出來的問題，有成員表示，沒有必要透過修改現有的條文作出解決，因為按照現時的制度，購買了車位的人可以到法院透過取得時效主張業權，雖然有法官認為設定憑證不可由法院判決更改，但這一理解可能與《民法典》第 1317 條相矛盾。

提案人回應指，法案的新建議不會對過去的權屬狀況產生影響或追溯適用。當年的大廈受當時的法律規範，如果按照當時的法律，停車場屬共同部分，屬於大廈業主共同所有，那麼發展商就根本沒有權力處分。由於認為共同部分不能成為獨立所有權的物，因此質疑能否成為取得時效的標的。

委員會成員解釋，現在不是討論發展商當時有無權賣出，而是討論買方能否透過取得時效取得。能否成為取得時效的標的，視乎其功用能否獨立，《民法典》有條文清楚規定。另外，既然原來的一間獨立屋也可以分割成為數個獨立單位，就證明是否屬獨立所有權，不構成實質上的限制。

除了上述討論，也有成員質疑“綜合管理制度”一詞用詞不當，容易使人誤解。

總體而言，委員會對於本法案的上述修改建議並無異議。



Handwritten notes and signatures in the right margin, including a large signature at the top and several smaller marks and initials below it.

56.3. 制度的檢討

本條的內容在最初文本中為第 72 條，在最後文本中被重編為第 71 條。

本條中“所核准的制度”一句在最後文本中被技術性刪除。

56.4. 廢止

本條的內容在最初文本中為第 73 條，在最後文本中被重編為第 72 條。

關於本條對擬保留的《民法典》第 1337 條的技術處理，參見本意見書第 13 點。

56.5. 對被廢止的規定的提述

本條的內容在最初文本中為第 74 條，在最後文本中被重編為第 73 條。

本條有技術性調整，將“本法律所通過的分層建築物共同部分的管理法律制度”一句改為“本法律規定的分層建築物共同部分的管理法律制度”。

56.6. 開始生效

本條的內容在最初文本中為第 75 條，在最後文本中被重編為第 74 條。

該條關於本法等待生效的日期的規定原為自公佈後滿一百八十日起生效，鑒於適宜與同時在立法會審議當中的《分層建築物管理商業業務法》法案所建議的法律同時生效，委員會與提案人達成共識，本條最後確定的等待生效日期為公佈後滿一年起生效。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

IV

結論

委員會經細則性審議及分析後認為：

1、本法案具備在全體會議作細則性審議及表決的必需要件；

2、有必要邀請政府委派代表列席為細則性表決本法案而召開的全體會議，以提供必需的解釋。

2017年8月2日於澳門

委員會

陳澤武

(主席)

蕭志偉

(秘書)

馮志強



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

Handwritten notes and signatures in the top right corner.

Handwritten signature of Choi Si-cho

崔世昌

Handwritten signature of Ng Kwong-cho

吳國昌

Handwritten signature of Mak Siu-cho

麥瑞權

Handwritten signature of Tang Siu-cho

唐曉晴

Handwritten signature of Leong Siu-cho

梁榮仔

Handwritten signature of Chan Heung

陳虹

Handwritten signature of Shiu Ka-lun

施家倫