



關於立法會蘇嘉豪議員書面質詢的答覆

遵照行政長官指示，經徵詢法務局的意見，本人對立法會 2020 年 12 月 10 日第 1310/E939/VI/GPAL/2020 號公函轉來蘇嘉豪議員於 2020 年 12 月 7 日提出，行政長官辦公室於 2020 年 12 月 11 日收到的書面質詢，回覆如下：

對問題 1. 房屋局一直按照職能就私人樓宇業主籌組成立管理機關提供行政支援，包括：向業主提供業主名冊、相關召集書擬本等。此外，還會提供如業主大會召開程序短片以協助業主了解開會流程，部門網站內也設有問題集回答常見問題。過去有部分地區社團會借出場地予大廈業主協助組織第一次分層建築物所有人大會會議，另一方面，管理實體也有義務協助所屬大廈的業主充分利用自身大廈空間召開分層建築物所有人大會會議。

對問題 2. 法務局表示，根據《司法援助的一般制度》的規定，司法援助的批給對象為經濟能力不足的澳門特區居民和住所設於澳門特區的非具營利目的之法人，由於分層建築物的管理機關不具備法人資格，因而不能獲批給司法援助。事實上，當有需要透過訴訟來解決涉及分層建築物共同部分的爭議時，管理機關只是代表小業主的共同利益參與訴訟，訴訟判決是對有關小業主產生效力而非管理機關。同時，管理機關本身並不擁有任何資產，其可運用的資源均須由各小業主提供，涉及司法訴訟的一切開支亦是由全體小業



主共同分攤；如有關共同部分是撥作分層建築物某一或某些小業主專用，則由相關小業主承擔。可見，管理機關本身並非權利義務主體。須指出，無論分層建築物有否成立管理機關，有關的小業主可決定不由管理機關代表而以自身名義參與訴訟，並有權按個人需要申請司法援助，司法援助委員會將依法審查申請人的經濟能力及其他法定條件，作出是否批給司法援助的決定。基於對本地法律體系的整體考慮，以及對其他國家和地區相關法規的參考，於2018年生效的《分層建築物共同部分的管理法律制度》並未有引入強制性的仲裁或調解機制，而是讓當事人自願選擇透過仲裁或調解方式解決爭議。同時，自新《仲裁法》生效後，法務局持續開展有關宣傳工作，尤其向市民推介仲裁在解決爭議方面的優勢，以提高市民對仲裁制度的信任和接納程度。

對問題3. 法務局表示，車位所有權模式是以分層所有權設定憑證訂定。如欲變更車位所有權模式，法律容許更改分層所有權設定憑證，而為尊重受影響人士的意願，視乎情況須取得停車場全體所有人或分層建築物全體所有人的同意。對於有發展商以“和平占有”停車場為由向全體所有人提起訴訟，特區政府尊重法治原則，當事人可將其爭議糾紛訴諸法院，而有關訴訟理由是否成立則由法院作出裁判。

房屋局局長

山禮度

二零二零年十二月三十日