

書面質詢

李良汪議員

檢討及完善《分層建築物共同部分的管理法律制度》

為提高分層建築物所有人對樓宇共同部分的管理意識及完善制度，特區政府制定了第14/2017號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》，調整所有人大會召集規定、降低通過決議所需的份額百分比等，使制度更貼合社會實況。

相關法律生效至今近四年，期間接獲多個大廈管理機關反映，在實務上仍遇到諸多問題無法解決。如出現涉及樓宇共同部分管理的爭議，由於當局沒有提供相應支援，故難以根據法律規定，優先透過訴訟以外的方法解決；該法律亦調整了通過決議所需的份額，惟在實務操作上仍不時遇到出席會議者的總份額不達決議法定所需，導致出現流會的情況。對此，當局除須在調解爭議上給予適當支援外，亦應考慮優化業主授權他人出席會議的手續，善用“一戶通”既有的認證功能，簡化授權程序，從而提升出席會議的份額占比。

必須強調的是，《分層建築物共同部分的管理法律制度》在規範樓宇管理方面有着舉足輕重的作用，適時檢討和完善，將有助制度更符合社會實況與發展，使法律能達致促進及規範分層建築物共同部分的使用、收益、安全、保存及改良等立法原意。

為此，本人提出質詢如下：

一、《分層建築物共同部分的管理法律制度》第十九條規定，“在分層建築物所涉及的關係中產生的衝突應優先透過訴訟外的方法解決，尤其透過調解及仲裁方法解決。”法律生效至今，當局曾處理多少宗涉及樓宇管理的糾紛？有否協調或支援相關人士到仲裁機構進行調解或仲裁？就推動履行上述法律規定方面，當局未來有何具體且可操作的措施？

二、就業主授權他人出席所有人大會投票表決的手續方面，倘受權人非該大廈業主，其須持授權人經過公證的函件才可代理投票表決。值得指出的是，“一戶通”對使用者的身份認證度強，絕對有條件作為完善上述代理手續的系統，既便民提效，亦有助推動特區政府電子政務工作。當局會否透過“一戶通”讓業主以更便捷的方式授權予他人，從而提高大會決議事項時的份額占比，讓會議及決議更具條件順利進行？

三、《分層建築物共同部分的管理法律制度》第七十一條規定，“本法律於生效三年後檢討。”法律生效至今已近四年，當局早前回覆本人書面質詢時表示，有關部門會作出必要配合，以確定是否有需要對該法作出修訂【註1】。現時是否已依法開展有關檢討工作？會否向樓宇管理機關收集實務操作上存在的問題？有否檢討工作的具體時間進程？

參考資料：

【註1】澳門特別行政區立法會：就《分層建築物管理商業業務法》的遵守情況及跟進措施，以及對分層建築物管理相關法律的實施成效作出檢討提出書面質詢的回覆（房屋局），

<https://www.al.gov.mo/uploads/attachment/2022-03/47202622b02993087f.pdf>。