



澳門特別行政區  
修訂《分層樓宇共同部分管理法律制度》  
諮詢文本

法律改革及國際法事務局 房屋局

二零一三年四月

## 目錄

序言 .....	2
1. 完善召集制度 .....	4
1.1. 引入召集的監管機制 .....	4
1.2. 簡化召集手續 .....	7
2. 完善業主大會的運作規則 .....	8
2.1. 第一次會議的必要議程 .....	8
2.2. 增設書面投票(函件投票) .....	9
2.3. 取消必須進行第二次會議的規定 .....	9
2.4. 調整通過決議所需的份額 .....	10
2.5. 通過上年度的帳目結算及制定本年的預算支出的時限 .....	13
3. 代理機制 .....	15
4. 明確規定管理機關的組成及該機關作出法律行為的範圍 .....	16
5. 釐清管理機關與管理公司的關係及權責 .....	18
6. 共同儲備基金的設立及管理 .....	20
6.1. 明確規定共同儲備基金供款義務的開始時間 .....	20
6.2. 規定共同儲備基金的管理規則 .....	21
7. 以單行法的立法方式規範樓宇共同部分管理的法律制度 .....	23
8. 引入管理費隨物移轉及告知義務 .....	25

## 序言

澳門土地面積細小，人口稠密，絕大多數居民都居住於由成百上千個單位所構成的分層建築物(以下簡稱“樓宇”<sup>\*</sup>)裡。

一九九九年，澳葡政府透過八月二日第 39/99/M 號法令核准生效《民法典》，並把分層所有權及樓宇管理的法律制度規範於第三卷（物權）中。

回歸至今，有關法律制度生效已逾十多年之久，期間從未作出修改。然而，隨著澳門經濟的不斷發展，社會發生了重大變化，這些變化不但改變了市民的生活方式，亦影響到樓宇的管理，而針對現行規範樓宇共同部分管理的法律制度亦出現了新的問題及爭議。

政府一直有透過宣導工作，加強樓宇所有人(以下簡稱“業主”)對自身物業的管理意識，並推出多項計劃，鼓勵業主成立樓宇的管理機關。然而，隨著社會的發展，有必要對樓宇共同部分管理的法律制度作出檢討和完善，並建立一個更適合澳門現實情況的樓宇共同部分管理法律制度。

有鑒於此，法律改革及國際法事務局及房屋局針對私人樓宇的共同部分管理法律制度展開專項研究及檢討工作，並透過本諮詢文本希望聽取各方的意見和建議。

在此，誠邀公眾及各界人士於二零一三年四月三十日至七月三十一日期間，透過下列任何方式，就本諮詢文本的內容提出建議，以及就其他涉及樓宇共同部分管理法律制度的問題發表意見。

---

<sup>\*</sup>為使市民易於理解及更為符合中文的表述，本諮詢文本將現行法律中的“分層建築物”稱為“樓宇”。

擬將所提的意見或建議全部或部分保密的人士，請於提出書面意見或建議時清楚說明。

**索取諮詢文本地點：**

法律改革及國際法事務局：澳門宋玉生廣場398號中航大廈6樓

房屋局：澳門青洲沙梨頭北巷102號

政府資訊服務中心：水坑尾街188-198號方圓廣場

政府綜合服務大樓：黑沙環新街52號

法務局：水坑尾街162號公共行政大樓1-3樓

民政總署：新馬路163號民政總署大樓

民政總署綜合服務中心：南灣大馬路762-804號中華廣場2樓

民政總署離島區市民服務中心：氹仔黑橋街平民新村75K號

民政總署中區服務站：南灣大馬路762-804號中華廣場2樓

民政總署下環服務站：李加祿街下環街市市政綜合大樓4樓

民政總署台山服務站：台山巴波沙大馬路嘉翠麗大廈B座地下

**查閱及下載諮詢文本：**

法律改革及國際法事務局：<http://www.dsrjdi.ccrj.gov.mo>

房屋局：<http://www.ihm.gov.mo>

**發表意見及建議：**

法律改革及國際法事務局

電郵地址：[consultation@dsrjdi.gov.mo](mailto:consultation@dsrjdi.gov.mo)

圖文傳真：(853) 2875 0814

郵寄地址：澳門宋玉生廣場 398 號中航大廈 6 樓

## 1. 完善召集制度

按照現行法律規定，樓宇共同部分的管理是透過樓宇所有人大會(以下簡稱“業主大會”)及其選出的管理機關作出。因此，必須召集業主大會以對樓宇共同部分作出管理。

### 1.1. 引入召集的監管機制

傳統上，分層所有權被視為私法上的一種權利，因而實行私法自治原則，即僅由私人自行處理涉及樓宇共同部分的管理問題。

鑒於市民的樓宇管理意識薄弱，且對有關法律的認知不足，致使召集業主大會時發生不少問題。例如部分樓宇未按法律規定召開第一次業主大會或選出管理機關，部分樓宇卻又召集了多個業主大會並選出各自的管理機關，以致出現兩個或以上的管理實體，衍生俗稱的“一廈兩管”或“一廈多管”的問題。

由此可知，僅靠私法自治原則的運作模式，是未能完全解決分層所有權制度中樓宇共同部分的管理問題。

雖然於二零零五年，特區政府透過第 24/2005 號行政法規重組了房屋局，希望藉由房屋局以協助解決樓宇共同部分管理上出現的上述問題。但由於房屋局只有輔助、協調及調解樓宇共同部分管理的職能<sup>1</sup>，每當樓宇共同部分在管理上發生問題或糾紛時，只能提供技術協調及輔助。

---

<sup>1</sup>第 24/2005 號行政法規第 3 條第 9 項至第 13 項新增的房屋局職能包括：(九)對按分層所有權制度建造的樓宇共同部分的管理作出技術協調及輔助；(十)鼓勵及協助履行適用於樓宇共同部分的法例及規範所規定的義務；(十一)舉辦樓宇管理的培訓活動作出建議及協助；(十二)對有利於樓宇管理的輔助措施作出研究及建議；(十三)建立有關樓宇管理的資料庫。

因此，我們建議加強房屋局在樓宇共同部分管理方面的職能，並配合“從事分層建築物管理業務及管理服務人員職業的法律制度”的立法工作，明確規定管理公司在樓宇的半數單位已被轉讓或百分之三十的單位已被占用時，必須依法召集第一次業主大會，否則房屋局有權介入，責成有關的管理公司，從而促進業主大會的召開。另一方面，考慮到現時仍未召開第一次業主大會的樓宇數目相當多，房屋局將有序地開展有關工作。

針對“一廈兩管”或“一廈多管”的問題，我們建議凡涉及管理機關的選舉、補替和罷免的會議均須由房屋局在審查召集人的正當性及議程內容的合法性後發出召集證明書才可召集，在不獲發出此證明書的情況下，所召集的業主大會均視為不產生效力。證明書有效期六十天，使召集人有足夠的時間準備與召集及舉行會議有關的一切工作，並為避免在這六十天內出現就相同議程進行召集另一會議的情況，在有關證明書仍然有效的期間內，不可發出相同內容的證明書。此外，參考商業登記及社團登記的做法，在舉行會議後，必須把該會議記錄存放於房屋局，經該局審核後，發出載有管理機關名稱及其成員資料的證明文件，作為管理機關日後作出法律行為的依據。透過這些規定，僅有一個管理機關可獲發具法律效力的證明文件，再別無其他人獲房屋局承認其地位，從而解決一廈兩管或多管的情況。

比較表

現行規定	修改建議
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 房屋局在涉及樓宇共同部分管理方面的職能：</li> <li>- 對按分層所有權制度建造的樓宇共同部分的管理作出技術協調及輔助；</li> <li>- 鼓勵及協助履行適用於樓宇共同部分</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 房屋局在涉及樓宇共同部分管理方面的職能：</li> <li>- 維持；</li> <li>- 維持；</li> </ul>

現行規定	修改建議
<p>的法例及規範所規定的義務；</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 舉辦樓宇管理的培訓活動作出建議及協助；</li> <li>- 對有利於樓宇管理的輔助措施作出研究及建議；</li> <li>- 建立有關樓宇管理的資料庫。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 維持；</li> <li>- 維持；</li> <li>- 維持；</li> <li>- 配合“從事分層建築物管理業務及管理服務人員職業的法律制度”的立法工作，明確規定管理公司在樓宇的半數單位已被轉讓或百分之三十的單位已被占用時，必須依法召集第一次業主大會，否則房屋局有權介入，責成有關的管理公司，從而促進業主大會的召開；</li> <li>- 對涉及管理機關的選舉、補替和罷免的議程均須獲房屋局發出召集證明書後才可召集，否則所召集的業主大會視為不產生效力，證明書有效期為六十天，在這有效期內，房屋局不會就相同的內容發出另一份召集證書；</li> <li>- 在舉行會議後，必須把該會議記錄存放於房屋局，經該局審核後，發出載有管理機關名稱及其成員資料的證明文件，作為管理機關日後作出法律行為的依據。</li> </ul>

## 1.2. 簡化召集手續

按《民法典》第 1345 條規定，召集人可以兩種方式進行召集，其一是親身遞交召集書予業主，並由業主簽名核實；其二是以掛號信將召集書寄到業主的住址。

然而，上述兩種召集方式不但成本高、時間長、工作量大，還經常引起爭議。因此，在確保業主能獲得充足資訊，且其參與業主大會的權利不受損的前提下，我們建議簡化現行召集制度，規定召集書僅須張貼於樓宇的當眼處，例如樓宇入口或大堂等，即視為完成召集手續，同時，當有業主在召集前向管理機關提出要求時，亦可透過其他途徑作出召集，例如電子郵件或其他電子方式。

比較表

現行規定	修改建議
<ul style="list-style-type: none"><li>● 召集的方式及手續：</li><li>- 親身遞交召集書予業主，並以簽名核實；</li><li>- 以掛號信將召集書寄到業主的住址。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 召集的方式及手續：</li><li>- 將召集書張貼於樓宇的當眼處；</li><li>- 當有業主在召集前向管理機關提出要求時，亦可透過其他途徑作出，例如電子郵件或其他電子方式。</li></ul>



## 2. 完善業主大會的運作規則

《民法典》第 1347 條及後續條文規定了業主大會的運作、產生決議所需的份額及投票方式等內容。然而，相關規定隨著社會的變遷已在實踐上衍生出不少問題。因此，為了鼓勵業主積極參與樓宇的管理及使業主大會更有效、更便利及更順暢地運作，我們建議完善業主大會運作的規則。

### 2.1. 第一次會議的必要議程

《民法典》第 1344 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，便應召開第一次業主大會，以討論管理樓宇的事務，例如選出管理機關及通過年度預算案等。

鑒於現行法律對有關第一次業主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業主大會，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，未能於會議中討論有關事項，導致必須隨後再召開另一次會議，既浪費資源又不利於樓宇的管理。

因此，我們建議在法律中明確規定第一次業主大會的議程中必須包括以下的事項：

- (一) 選舉管理機關；
- (二) 訂定管理機關的名稱；及
- (三) 通過年度預算。

比較表

現行規定	修改建議
● 法律沒有規定。	● 於第一次業主大會中的必要議程：

現行規定	修改建議
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 選舉管理機關；</li> <li>- 訂定管理機關的名稱；及</li> <li>- 通過年度預算。</li> </ul>

## 2.2. 增設書面投票(函件投票)

根據《民法典》第 1346 條及第 1347 條規定，業主或其代理人必須出席業主大會，才可就會議所討論的議題進行投票。

考慮到在現實情況中，召集足夠的業主出席會議存在相當困難，為進一步推動業主參與樓宇的管理事務，我們建議除保留現有的投票方式外，還可參考現行《商法典》第 217 條有關公司股東會以書面方式作出決議的做法，允許業主透過掛號信的形式投票。當業主採取這一投票方式時，僅可對相關的具體建議表示同意或不同意，不可作任何的變更或附加條件。

### 比較表

現行規定	修改建議
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 業主的投票形式：</li> <li>- 親身或授權他人出席業主大會。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 業主的投票形式：</li> <li>- 維持；</li> <li>- 書面投票(函件投票)。</li> </ul>

## 2.3. 取消必須進行第二次會議的規定

《民法典》第 1347 條第 1 款規定，業主大會的決議是以占有份額超過樓宇總值一半的業主通過而作出，故此，最少需要有該等數目的業主出席會議，才可

於會議上通過決議。若出席會議的人數未達通過決議所需的人數，且召集書中無定出另一日期，則自動視為於下週同樣的時間及地點再召集另一次會議。

然而根據過往經驗，必須舉行第二次會議的規定的可操作性不高，因為不出席第一次會議的業主，多數也不會出席第二次會議，而出席了第一次會議的業主，亦不一定會再次出席第二次會議，因此，往往使出席第二次會議的人數比出席第一次會議的人數為少。

因此，我們建議優化該規定：在配合建議降低通過決議所需份額的前提下，如出席業主大會的人數未達法定所需的人數，則召集人需要重新召集另一次新的業主大會，而不再自動視為於下週相同時間及地點舉行另一次會議。

比較表

現行規定	修改建議
<ul style="list-style-type: none"><li>● 出席第一次會議的業主不足法定人數：</li><li>- 自動視為於下週同樣的時間及地點舉行另一次會議。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 出席第一次會議的業主不足法定人數：</li><li>- 重新召集另一次新的業主大會。</li></ul>

#### 2.4. 調整通過決議所需的份額

根據現行《民法典》第 1347 條第 1 款的規定，在一般的情況下，業主大會的決議，以占有份額超過樓宇總值一半的業主通過而作出，例如：任免管理機關成員、選聘及替換物業管理公司、決定管理模式，以及動用共同儲備基金的任何款項等。

在法律特別規定的情況下，有些事項鑒於對樓宇具相當的重要性，所以必須以更高的份額通過，例如：

- (一) 第 1321 條規定，更改分層所有權的設定憑證必須樓宇的全體業主一致議決通過<sup>2</sup>；
- (二) 第 1334 條規定，在樓宇的共同部分進行更新工程，必須由占樓宇總值至少三分之二份額的業主通過；
- (三) 第 1337 條第 2 款規定，當樓宇部分損毀時，必須由占樓宇總值至少三分之二份額的業主通過而議決重建該樓宇；
- (四) 第 1341 條第 3 款規定，提高管理規章所訂定的金錢處罰之最高限額<sup>3</sup>，必須由占樓宇總值至少三分之二份額的業主出席之大會議決通過；
- (五) 第 1340 條第 5 款規定，更改管理規章必須由占份額超過樓宇總值一半的業主通過決議。

然而，實務上本澳大部分業主大會的出席人數不足以通過決議所要求的份額，導致往往在依法作出召集後，亦令業主大會無法作出決議，不利樓宇的管理工作。

即使是按現行《民法典》第 1347 條第 3 款的規定，在第一次業主大會未能通過決議時，法律允許在第二次會議中，當出席者占樓宇總值超過四分之一的份額，以出席者之多數票通過決議。然而，在實務上，要滿足第二次會議所需的決議份額仍有一定難度。

---

<sup>2</sup>一般情況下，更改分層所有權的設定憑證，必須全體業主一致議決通過。然而，倘獲得至少占樓宇總值三分之一份額的業主贊成時，則可請求法院作出批准以取代其餘業主的同意（《民法典》第 1321 條第 2 款）。

<sup>3</sup>業主大會議決提高管理規章所訂定的金錢處罰之最高限額，以不超過每樓宇單位每年所負擔的四個月固定開支總額的三倍為限。

基於此，有必要考慮降低業主大會通過決議所需的份額，以符合澳門的現實情況，促進業主大會通過決議，使管理工作得以暢順。故此，除上指的第(一)至第(五)項的通過決議所需份額的特別規定外，我們初步建議降低通過決議所需的份額至百分之十(10%)。希望藉本諮詢文本徵求公眾的意見，降低通過決議所需的份額至百分之十是否適當？

此外，尚有意見認為，有一些可能影響樓宇管理穩定性的決議，例如在法定期內罷免管理機關成員、在合同期內替換管理公司、決定管理模式和動用超過百分之五十共同儲備基金的款項等，應否同樣以百分之十的份額通過？或應以不同的份額通過？就這個問題，我們也希望聽取公眾的意見。

比較表

現行規定	修改建議
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 一般情況下，通過決議所需的份額要求：               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 於第一次會議，由占有份額超過樓宇總值一半之業主通過；</li> <li>- 於第二次會議，出席者的份額占樓宇總值之四分之一，並以出席者之多數票通過。</li> </ul> </li> <li>● 法律特別規定的情況下，通過決議所需的份額要求：               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 更改分層所有權的設定憑證，必須樓宇的全體業主一致議決通過；</li> <li>- 在樓宇的共同部分進行更新工程，必</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 一般情況下，通過決議所需的份額要求：               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 由占有份額超過樓宇總值百分之十的業主通過。</li> </ul> </li> <li>● 法律特別規定的情況下，通過決議所需的份額要求：               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 維持；</li> <li>- 維持；</li> </ul> </li> </ul>

現行規定	修改建議
<p>須由占樓宇總值至少三分之二份額的業主通過；</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 當樓宇部分損毀時，必須由占樓宇總值至少三分之二份額的業主通過而議決重建該樓宇；</li> <li>- 提高管理規章所訂定的金錢處罰之最高限額，必須由占樓宇總值至少三分之二份額的業主出席之大會議決通過；</li> <li>- 更改管理規章，必須由占份額超過樓宇總值一半的業主通過決議。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 維持；</li> <li>- 維持；</li> <li>- 維持。</li> </ul>

需討論的問題
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 降低一般情況下通過決議所需的份額至百分之十是否適當？</li> <li>● 尚有哪些事宜需要高於/低於百分之十的份額通過？(例如在法定期內罷免管理機關成員、在合同期內替換管理公司、決定管理模式、在樓宇外牆懸掛廣告和動用超過百分之五十共同儲備基金的款項等。)</li> </ul>

## 2.5. 通過上年度的帳目結算及制定本年的預算支出的時限

按《民法典》第 1344 條第 2 款規定，業主大會需在每年的 1 月份內通過上年度的帳目結算及本年度的開支預算。

但實際上，鑒於很多開支都是跨越每年的 12 月和 1 月（例如電費和水費），管理機關難以有足夠時間在 1 月份內完成上一年度的帳目結算，因此我們建議放

寬通過上年度的帳目結算及本年度的財務預算的時限，在意思自治的前提下，由業主大會透過決議或管理規章自行決定預算年度和帳目結算的期間，而每年 1 月份內通過上年度的帳目結算和本年度開支預算的規定則為候補性規定。

比較表

現行規定	修改建議
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 通過上年度的帳目結算及制定本年度支出預算的時限：</li> <li>- 每年的一月份內。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 通過上年度的帳目結算及制定本年度支出預算的時限：</li> <li>- 由業主大會透過決議或管理規章自行決定；</li> <li>- 每年一月份內通過上年度的帳目結算和本年度開支預算為候補性規定。</li> </ul>

### 3. 代理機制

按照本澳買賣不動產市場的交易習慣，在購買物業前，許多市民都會選擇以預約買賣合同訂定雙方的權利/義務，而發展商亦會在訂定預約買賣合同後，交付該單位，使獲交付單位者成為單位的預約取得人，或俗稱準業主。

按照《民法典》第 1343 條規定，上述已獲交付單位的準業主會獲得原業主對樓宇的平常管理權，並須承擔管理樓宇的開支。然而，法律並沒有明確界定哪些行為屬平常管理範圍，致使原業主及準業主間常有爭拗，例如當樓宇單位的入住率已達一半的情況下，準業主有否權力召開業主大會，就存在爭議。

鑒於準業主已獲交付有關單位，我們建議按照《民法典》第 251 條有關代理的規定，將準業主推定為原業主的代理人，使準業主能以原業主的名義作出一切管理樓宇的行為，明確準業主對樓宇共同部分管理的權責，方便樓宇的管理工作。

比較表

現行規定	修改建議
<ul style="list-style-type: none"><li>● 獲交付單位的預約取得人對樓宇管理的權責：<ul style="list-style-type: none"><li>- 獲得原業主對樓宇的平常管理權利。</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 獲交付單位的預約取得人對樓宇管理的權責：<ul style="list-style-type: none"><li>- 在沒有相反約定的情況下，推定為原業主的代理人，可以作出一切的管理行為。</li></ul></li></ul>



#### 4. 明確規定管理機關的組成及該機關作出法律行為的範圍

有關管理機關的組成，現行法例並沒有明確規定誰可成為管理機關的成員，因此，我們建議明確規定只有業主、獲交付單位的預約取得人及用益權人才可成為管理機關的成員，使市民更準確地適用法律。

另一方面，《民法典》第 1329 條規定，樓宇的共同部分由兩個機關負責管理，其一為業主大會(決議機關)，另一為管理機關(執行機關)。業主大會就涉及樓宇共同部分的管理問題作出決議，而管理機關則負責具體執行樓宇的管理工作。

按《民法典》第 1357 條至 1359 條的規定，管理機關的職務包括落實業主大會的決議、召集業主大會、為樓宇進行火險或其他風險的投保、為樓宇收取各項收入及作出各項開支、對業主或第三人提起訴訟、在涉及樓宇共同部分的訴訟中作為被訴人等。

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。

因此，我們建議明確界定管理機關可以作出的法律行為的範圍，包括：開設銀行戶口、簽訂勞動和勞務合同，並在條文中明確指出這些行為是以全體業主名義作出。

比較表

現行規定	修改建議
● 法律沒有明確規定。	● 明確規定管理機關的組成：

現行規定	修改建議
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 管理機關可作出的法律行為：</li> <li>- 對樓宇的任何業主或第三人提起訴訟；</li> <li>- 在涉及樓宇共同部分的訴訟中成為被訴人。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 只有業主、獲交付單位的預約取得人及用益權人才可成為管理機關的成員。</li> <li>● 管理機關可作出的法律行為：</li> <li>- 維持；</li> <li>- 維持；</li> <li>- 開設銀行戶口；</li> <li>- 簽訂勞動及勞務合同。</li> </ul>

## 5. 釐清管理機關與管理公司的關係及權責

原則上，管理機關的成員由業主組成，擁有法律所授予的職權，並須執行業主大會的決議，負責樓宇的管理工作。但由於各業主不可能把所有時間都投放於樓宇的看守、清潔等管理工作上，因此大部分樓宇的管理工作都會由管理公司負責。

根據《民法典》第 1356 條規定，也可以透過勞務合同聘請管理公司執行樓宇管理工作，而在合同中須具體列明管理公司應負責的工作範圍，且應在業主大會和管理機關的監督下履行職務。

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，有理解認為在這情況下，應同時存在業主大會（負責對樓宇管理的事宜作出決議）、管理機關（負責執行樓宇的管理工作）和管理公司（是受聘管理樓宇的服務提供者），亦有理解認為在這情況下，只有業主大會和管理公司。因此，實務中，有些樓宇的業主大會在選出管理機關並授權其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，有待進一步規範。

故此，我們建議於法律條文中明確規定管理機關與管理服務提供者(管理公司)是兩個不同的實體，並規定當業主大會明示許可時，才可將管理機關的職務授予管理公司，以釐清兩者的關係。

比較表

現行規定	修改建議
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 樓宇之管理由第三人擔任時，管理機關與管理公司的關係及權責：</li> <li>- 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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 樓宇之管理由第三人擔任時，管理機關與管理公司的關係及權責：</li> <li>- 明確規定管理機關與管理服務提供者(管理公司)是兩個不同的實體；</li> <li>- 當業主大會明示許可時，才可將管理機關的職務授予管理公司。</li> </ul>

## 6. 共同儲備基金的設立及管理

### 6.1. 明確規定共同儲備基金供款義務的開始時間

根據《民法典》第 1333 條規定，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，尤其當樓宇需要對共同部分進行一些緊急的維修工程，例如維修壞了的電梯、維修被颱風毀損的樓宇外牆等，便須動用共同儲備基金。

按現行法律規定，共同儲備基金的來源包括以下三方面：

- (一) 樓宇管理費的十分之一，但業主大會亦可議決訂定更大的數額；
- (二) 違反樓宇管理規章而生的金錢處罰帶來的收益；
- (三) 因欠交管理費的法定處罰所帶來的收益。

另一方面，根據《民法典》第 1332 條第 3 款 a)項的規定，由樓宇的業主負擔之樓宇的開支包括對共同儲備基金之供款。

由於現行制度沒有規定應何時開始向共同儲備基金作出供款。在實務上，對此有各種的不同理解，例如有意見認為只要樓宇開始收取管理費就有對基金供款的義務，亦有意見認為只要未召開業主大會設立共同儲備基金便不產生對基金的供款義務。

因此，我們建議明確規定共同儲備基金的開始供款時間，該供款義務自舉行首次業主大會後產生；由於第 1.1.項建議規定所有樓宇必須召開第一次業主大會，而第 2.1.項亦建議第一次業主大會必須通過年度預算，在這情況下明確規定共同儲備基金的供款須於第一次業主大會召開後作出，就可以確保共同儲備基金的存儲。

比較表

現行規定	修改建議
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 法律沒有明確規定。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 共同儲備基金的開始供款義務：                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 由第一次業主大會召開後產生。</li> </ul> </li> </ul>

## 6.2. 規定共同儲備基金的管理規則

關於共同儲備基金的管理和運作，現行法律只有簡單的規定。根據《民法典》第 1333 條第 3 款和第 4 款規定，應由業主大會負責制定共同儲備基金的管理規則，並由選出的管理機關按此進行管理。

因此，為了加強對共同儲備基金運作的監督，保障業主的權益，以及避免囤積過多共同儲備基金，我們建議法律明文規定：

- (一) 共同儲備基金必須存入專門戶口，與其他資金分開保管，實行專款專用，達到帳目清晰的效果；
- (二) 共同儲備基金僅可在業主大會決議後才可動用，任何未經業主大會決議或違反大會決議動用，均須負上民事及刑事責任；
- (三) 當共同儲備基金的總額累積達到上一年度開支的兩倍時，則業主大會可決議在一定時段內免除供款或減少基金的供款金額，從而避免因基金的滾存太多而引致的不規則情況。

比較表

現行規定	修改建議
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 共同儲備基金的管理規則：                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 由業主大會負責制定。</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 共同儲備基金的管理規則：                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 維持；</li> <li>- 共同儲備基金必須存入專門戶口，與其</li> </ul> </li> </ul>

現行規定	修改建議
	<p>他資金分開保管；</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 基金僅可在業主大會決議後才可動用，否則，須負上民事及刑事責任；</li> <li>- 當基金的總額累積達到上一年度開支的兩倍，則業主大會可決議在一段時段內免除供款或減少基金的供款金額。</li> </ul>

## 7. 以單行法的立法方式規範樓宇共同部分管理的法律制度

在澳門，早於 1966 年《民法典》第 1414 條至 1438 條已對樓宇的法律制度有所規範。其後，於 1996 年為配合社會發展頒佈了第 25/96/M 號法律，將樓宇的管理制度抽離《民法典》。直至 1999 年進行法律本地化的工作時又將該制度重新納入《民法典》之中。

基於本諮詢文本的各項建議，尤其是容許房屋局介入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是比較複雜、繁瑣和具體的，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。

有鑒於此，我們建議將關於樓宇共同部分的管理制度的規定抽離《民法典》，以單行法的形式作出規範，而分層所有權的設定及內容則繼續保留在《民法典》之中。

比較表

現行規定	修改建議
<ul style="list-style-type: none"><li>● 規範於《民法典》之中：</li><li>- 分層所有權的設定及內容；</li><li>- 樓宇共同部分之管理。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 規範於《民法典》之中：</li><li>- 分層所有權的設定及內容。</li></ul>



現行規定	修改建議
	<ul style="list-style-type: none"><li>● 規範於單行法之中：<ul style="list-style-type: none"><li>- 樓宇共同部分之管理。</li></ul></li></ul>

## 8. 引入管理費隨物移轉及告知義務

按《民法典》第 1332 條的規定，為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。

有意見認為應考慮承認屬物債權的流動性(reconhecimento da natureza ambulatória das obrigações reais)，將管理費視為屬物債權，同時，為保障買家的權利，引入告知義務，規定管理機關及管理公司在小業主的的要求下，有義務發出相關單位是否拖欠管理費的證明，在小業主具備取得相關證明文件的前提下，要求其在出售物業的法律行為中聲明單位之轉讓不帶任何負擔（包括管理費），或當有負擔時，指明是哪些負擔，確保買家在作出決定時有足夠的資訊，以決定是否購置或是否以某一價錢購置有關物業，因為當買家知道有欠費時，這欠費必然反映在價格上。在獲得足夠資訊前提下，管理費將隨物移轉，由新業主負責。如上述聲明不實，買家因此而支付的費用對賣家享有求償權，且賣家需負上民事及刑事責任。這樣，既可讓買家在購置物業後無須面對不必要的困擾，同時，亦能令樓宇的管理工作得以暢順。

### 需討論的問題

- 應否引入告知義務並規定管理費隨物移轉，由買家承擔賣家所拖欠的管理費？