

# 分層建築物管理 法律匯編



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau

房屋局  
Instituto de Habitação





# 分層建築物管理 法律匯編



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau

房屋局  
Instituto de Habitação

主編：山禮度

書名：分層建築物管理法律匯編

出版：澳門特別行政區政府房屋局

版次：第一版

發行情：800 本

出版日期：二零一九年五月

排版：施設計室

印刷：創意印刷有限公司

ISBN 978-99937-688-3-8

## 目 錄

- 序言 ..... 5
- 《民法典》  
第四章 共有 第五章 分層所有權  
(第一千二百九十九條至第一千三百二十六條) ..... 7
- 九月九日第 25/96/M 號法律  
《分層樓宇法律制度》  
(第三十七條至第四十二條，其餘條文已被《民法典》廢止)  
..... 25
- 澳門特別行政區第 14/2017 號法律  
《分層建築物共同部分的管理法律制度》 ..... 33
- 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》 ..... 81
- 澳門特別行政區第 12/2017 號法律  
《分層建築物管理商業業務法》 ..... 97
- 澳門特別行政區第 1/2018 號行政法規  
《分層建築物管理商業業務法施行細則》 ..... 123
- 六月十一日第 29/96/M 號法令  
《仲裁制度》 ..... 137
- 澳門特別行政區第 66/2011 號行政長官批示  
《設立樓宇管理仲裁中心》 ..... 165
- 十二月十七日第 6/99/M 號法律  
《都市房地產的使用規範》 ..... 177









# 《民法典》

## 第四章 共有 第五章 分層所有權

（第一千二百九十九條至第一千三百二十六條）



## 《共有》及《分層所有權》

(八月三日第 39/99/M 號法令核准的《民法典》  
第一千二百九十九條至第一千三百二十六條)

### 第四章 共有

#### 第一節 一般規定

##### 第一千二百九十九條 (概念)

一、如兩人或兩人以上同時在一物上擁有所有權，則存在共同所有權或共有。

二、各共同權利人或共有人對共有物所擁有之權利，份額雖可各異，質量必屬相同；然而，在設定依據中就份額之分配無相反指定時，推定各人所占份額相同。

##### 第一千三百條 (共有規則對其他方式之共同擁有權利之適用)

有關共有之規則，經作出必要配合後，適用於其他共同擁有權利之情況，但涉及該等權利之特別規定仍適用之。

第一千三百零一條  
(共有人之地位)

一、全體共有人須共同行使屬於單獨所有人之全部權利；各共有人得按其份額比例及以下各條之規定，分享共有物之利益及分擔有關負擔。

二、任何共同權利人均可請求第三人返還共有物，而第三人則不得以該物並非完全屬於該共同權利人而對抗之。

**第二節**  
**共有人之權利及負擔**

第一千三百零二條  
(共有物之使用)

一、就共有物之使用無訂立規章時，任何共有人均可使用之，但不能偏離該物之原定用途及剝奪其他共同權利人同樣享有之使用權利。

二、共有人中之一人使用共同物，不構成其對該物之單獨占有或對超過其份額之部分之占有；但占有之名義已轉變者除外。

第一千三百零三條  
(規章)

一、各共有人得透過全體一致同意之決定而通過一項訂定對共有物進行管理之方式及人選之規章，以及有關共有物之使用規則。

二、規章涉及須登記之財產時，必須載於有關登記內，方可對抗第三人。

三、規章涉及不須登記之財產時，不得以該等規章對抗嗣後出現之共同權利人而使其受損，但證明該等共同權利人在取得其身分時明知該規章之存在者除外；此外，亦不得以該等涉及不須登記之財產之規章對抗其他第三人，但證明第三人在參與涉及該財產之法律行為時明知該規章之存在者除外。

#### 第一千三百零四條 (共有財產之管理)

一、規章中未就共有財產之管理定出特別規則時，管理權屬全體共有人所有，任何共有人均可單獨作出為保存共有物所需之行為，而其他管理行為則須全體共有人共同作出。

二、然而，除下條 b 項所指之不可延誤之行為外，任一共有人均有權就另一共有人擬作出之保存行為提出反對，並由下款 a 項所指之多數共有人決定該反對是否成立。

三、除規章另有規定外，應共同作出之行為須取得所占份額超過以下價值之共有人之同意：

- a) 如屬一般管理行為，所占份額之價值超過共有物總值之一半；
- b) 如屬特別管理行為，所占份額之價值超過共有物總值之三分之二。

四、如未能取得法律所要求之多數，任何共有人均可要求法院處理，而法院須依衡平原則之判斷作出裁判。

第一千三百零五條  
(必須或急需作出之行為)

即使就一般之管理或屬特定種類之行為須經全部或多數共有人之同意方可進行，任何共有人均可：

- a) 要求採取為保持共有物之價值及效用所必須之管理行為，或在有必要時，聲請由法官命令採取之；
- b) 為避免即將發生之損害而作出緊急之管理行為。

第一千三百零六條  
(違反管理規則)

作出違反管理規則之行為之人須就其造成之損害承擔責任；如有關之管理規則可用以對抗該等行為之相對人，則該等行為可予撤銷。

第一千三百零七條  
(份額之處分及在份額上設定負擔)

一、各共有人均得處分其在共有財產中所占之全部份額或部分份額，但在未經其餘共有人同意時，不得轉讓共有物之特定部分或在其上設定負擔。

二、共有人如未經其餘共有人同意而對整個共有物或共有物之特定部分作出處分或在其上設定負擔者，視為對他人之物作出處分或設定負擔。

三、處分共有物之份額時，須遵守就處分該物所要求之方式。

第一千三百零八條  
(優先權)

一、任何共有人向第三人出賣其份額或以其份額作代物清償時，其他共同權利人享有優先權，且優先於其他法定優先權人。

二、第四百一十條至第四百一十二條之規定，經作出適當配合後，適用於共有人之優先權。

三、如有兩名或兩名以上行使優先權之人，則被轉讓之份額按各人所占之份額比例判給之。

### 第一千三百零九條 (優先權之訴)

一、就共有物之某一份額之出賣或以之作代物清償一事未獲通知之共有人，只要自其知悉有關轉讓之基本內容時起六個月內提出聲請，並在法院命令傳喚之批示作出後八日內，將應支付之價金連同按其受益程度而應支付之有關公證及登記手續費與相關之取得稅開支作出存放，即有權取得已轉讓之份額。

二、優先權及有關訴權不受轉讓之變更或廢止所影響，即使該變更或廢止係因自認或透過司法程序之和解而生者亦然。

### 第一千三百一十條 (必要改善)

一、共有人應按各人之份額比例支付為共有物之保存或收益而須作之開支，但共有人仍可透過放棄其權利以避免履行該負擔。

二、然而，如涉及經利害關係人本人認可之開支，則利害關係人對權利之放棄僅在經其餘共有人同意時方為有效，且如預計之開支最終未實現，則該放棄可予廢止。

三、共有人放棄權利時，須遵守為贈與而規定之方式，而其餘共有人均按其各自份額之比例受益。

第一千三百一十一條  
(要求分割之權利)

一、任何共有人均有權要求分割共有物；但有協議不將該物分割者除外。

二、訂立不分割共有物之期間不得超過五年；但可透過新協議將該期間延續一次或多次。

三、不分割共有物之條款，僅在下列情況下，方對第三人產生效力：  
a) 共有物係不動產或須登記之動產者，該條款在有關登記上載明；  
b) 共有物係無須登記之物者，該條款以具取得人簽名之書面聲明之方式在有關轉讓文件上載明。

第一千三百一十二條  
(分割之程序)

一、分割可依協議或訴訟法之規定為之。

二、屬協議之分割時，須遵守就有償轉讓共有物所要求之方式。

**第五章  
分層所有權**

**第一節  
一般規定**

第一千三百一十三條  
(一般原則)

分層建築物中具條件構成獨立部分之各單位，可按分層所有權制度分別屬於不同之所有人。



第一千三百一十四條  
(分層建築物之範圍)

一、分層建築物可由單一樓宇或一樓宇群構成。

二、為使一樓宇群能構成分層建築物，必須具有供分層建築物之全體或部分所有人使用之共同部分，以使各樓宇在功能上互相連結。

三、在上款所指之情況下，構成分層建築物之每一幢獨立建築物或獨立部分，如具有功能上之獨立性及本身之出口以通往分層建築物之某一共同部分或通往街道者，均視為樓宇，即使該建築物或獨立部分建築在共用之平台上亦然。

四、為着本章規定之效力，土地連同構成分層建築物之樓宇或土地連同構成分層建築物之樓宇群視為一個房地產。

第一千三百一十五條  
(分層所有權之標的)

一、本身構成一獨立部分之獨立單位，如與其他獨立單位相互區別及分離，且具有本身之出口以通往分層建築物之某一共同部分或街道者，可成為分層所有權之標的。

二、分層建築物中之車位，如其所占之空間被適當定界，且可直接通往分層建築物之某一共同部分或街道者，亦可成為獨立單位，即使該等車位之間並非相互區別及分離者亦然。

三、被適當定界之空間係指以不能除掉之方式劃分相鄰界限之分區範圍，當中標明本身之編號或名稱，且如屬附屬於某獨立單位或被撥作某獨立單位專用之車位，則亦須指明該單位之名稱。

### 第一千三百一十六條 (法定要件之欠缺)

一、欠缺設定分層所有權之法定要件者，將導致分層所有權之設定憑證無效及使有關房地產受共有制度約束，而各共同權利人獲得按第一千三百一十八條第一款之規定而定出之份額，或在無定出時，按有關單位之相對價值而確定其相應之份額。

二、分層建築物係由結構獨立之樓宇所組成之樓宇群構成時，如因不具備第一千三百一十四條第二款所規定之各項要件而導致設定憑證無效，則各樓宇受如同彼此非構成同一分層建築物時所受之制度約束。

三、設定憑證之無效，可由分層建築物之任一所有人主張之，或由任何具有個人、直接及正當利益之人主張之，而檢察院亦可在接獲負責核准或監管建築物之公共實體通知後主張之。

## 第二節 設定

### 第一千三百一十七條 (一般原則)

一、分層所有權得透過法律行為、行政行為、取得時效或司法裁判而設定。

二、透過行政行為設定分層所有權，係指將房地產指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。

三、在共有物之分割訴訟、在財產清冊之程序或其他程序中，法院得應任何共同權利人之聲請，透過司法裁判設定分層所有權，只要有關情況符合第一千三百一十五條所要求之各項要件。

### 第一千三百一十八條 (各單位的區分)

一、分層建築物之各獨立單位，須在分層所有權之設定憑證及有關房屋之說明書內以一獨立名稱或足以使各單位相互識別之資料加以區別，並按申請人定出之客觀標準定出每一單位之相對價值，其數值則以有關分層建築物總值之百分比或千分比表示之。

二、如分層建築物可受綜合管理制度約束，則在設定憑證上除須定出各單位在分層建築物中所占有的百分比或千分比的數值外，尚須定出各單位在其所屬的分層建築物子部分中所占有的百分比或千分比的數值。(\*\*)

三、由多於一獨立單位組成之樓宇，其每一獨立單位之名稱，係由其所在之樓層數目或有關樓層之慣用名稱與一按字母順序排列之大寫字母組成，又或由上述之樓層數目或慣用名稱與有關單位在其所在之樓宇樓層內獲賦與之編號組成。

四、應於每一獨立單位之入口處或接近入口處以可見及永久之方式標明其名稱。

(\*\*) 經第 14/2017 號法律分層建築物共同部分的管理法律制度修改後之行文。

第一千三百一十九條  
(各樓宇及分層建築物之各子部分之區分)

一、分層建築物係由一樓宇群組成者，不論其受何種管理制度約束，均須給予每一樓宇一個專有名稱，此名稱應按照有關樓宇的排列順序而由一個數字或大寫字母組成，或由其他慣用之表示組成。

二、上款之規定，經作出適當配合後，亦適用於由設定憑證按下條第二款 a 項及 b 項之規定而定出之分層建築物之各子部分；在該條 a 項所指之情況下，如分層建築物之各子部分並非與該建築物中之各幢樓宇相對應，則各子部分須採用可與樓宇名稱相區分之名稱。

第一千三百二十條  
(憑證上的其他記載)

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：

- a) 使一樓宇群組成的分層建築物能受綜合管理制度約束的條款，而在該條款中並為此目的劃分有關分層建築物的各子部分；(\*\*)
- b) 使單一樓宇組成的分層建築物能在符合第四款的規定下受綜合管理制度約束的條款，而在該條款中並為此目的劃分有關分層建築物的各子部分；(\*\*)
- 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。

(\*\*) 經第 14/2017 號法律分層建築物共同部分的管理法律制度修改後之行文。

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。

四、由單一樓宇組成的分層建築物，僅在其組成有關樓宇的各支部分符合下列條件時，方可受綜合管理制度約束：(\*\*)

- a) 由多個獨立單位組成；(\*\*)
- b) 具備獨立進出口；(\*\*)
- c) 具備供支部分使用的共同部分；(\*\*)
- d) 被指定一項專有且異於其他支部分的用途。(\*\*)

(\*\*) 經第 14/2017 號法律分層建築物共同部分的管理法律制度修改後之行文。

### 第一千三百二十一條 (憑證之更改)

一、分層所有權之設定憑證，得透過分層建築物之全體所有人一致議決通過而更改之，或得例外按第一千三百六十七條 e 項之規定，透過所涉及之分層建築物子部分之全體所有人一致議決通過而更改之；無論屬何種情況，有關決議均須在具有經認定簽名之文件內載明；如不遵守第一千三百一十四條及第一千三百一十五條之規定，則導致有關決議無效及適用經作出必要配合之第一千三百一十六條第三款之規定。

二、如有關更改設定憑證之方案未能獲得一致議決通過，但按有關情況而獲得至少占分層建築物或其有關子部分總值之三分之二之分層所有人之贊成票時，則可請求法院作出批准以取代其餘所有人之同意。

三、上款所指之可取代同意之批准，如導致違反法律規定或侵犯未給予同意之分層建築物所有人之應予重視之利益，則不得給予。

四、就涉及上條第二款 c 項及 d 項所指之內容，第一款所規定之必須全體所有人一致議決通過之規則，由必須獲得占分層建築物總值一半以上之所有人通過之規則取代。

五、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。

### 第一千三百二十二條 (獨立單位之合併或分割)

一、同一樓宇之兩個或兩個以上之單位合併為一，只要互為相鄰者，無須分層建築物之其餘所有人之許可。

二、如獨立單位與屬於車位或儲物房之單位合併，則無須符合上述有關相鄰之條件。

三、以上兩款之規定，經作出適當配合後，適用於單位之分割，但法律或設定憑證禁止分割，或定出其他必須符合方容許分割之準則者除外。

四、合併或分割單位之分層建築物所有人，有權透過載於經認定簽名之文件上之單方行為，將有關更改引入設定憑證內。

五、就獨立單位之合併或分割行為，利害關係人應分別通知負責核准或監管建築物之公共實體及負責徵收房地產稅項之實體，以便調整有關記述及房地產紀錄之內容，並應在三十日內通知樓宇之管理機關。

### 第三節 分層建築物所有人就有關房地產所擁有之權利及其限制

#### 第一千三百二十三條 (分層建築物之所有人就有關房地產所擁有之權利)

一、分層建築物之每一所有人係屬其所有之單位之唯一所有人，亦係有關分層建築物之共同部分之共有人。

二、上述兩項權利為不可分離之整體；任何一項權利不得與另一項分開轉讓，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。

#### 第一千三百二十四條 (分層建築物的共同部分)

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；
- 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的分層建築物，屬於分層建築物每一子部分之共同部分包括：(\*\*)

- a) 下款 a 項所指的部分，但以該部分在設定憑證中被視為有關子部分的一部分或被撥作供該子部分專用者為限；(\*\*)
- b) 第一款 d 至 h 項所指的部分，但以該部分屬於有關子部分的一部分或僅供該子部分專用者為限；(\*\*)
- c) 停車場的共用地方，但須供有關子部分專用，且具備本身出口以通往街道或通往分層建築物或其子部分之共同部分；(\*\*)
- d) 地基、柱、支柱、主牆、外牆及所有構成單一子部分結構的部分；(\*\*)
- e) 其他作為有關子部分的一部分或供該子部分專用的共同部分。(\*\*) )

五、對於受綜合管理制度約束的分層建築物，屬於分層建築物整體的共同部分包括：(\*\*)

(\*\*) 經第 14/2017 號法律分層建築物共同部分的管理法律制度修改後之行文。



- a) 對作為構成分層所有權基礎的土地的權利、附屬各樓宇的天井及花園，以及由分層建築物的不同子部分所共用的平台，但在設定憑證中，被視為屬於某子部分的一部分或被撥作供該子部分專用者除外；(\*\*)
- b) 第一款 d 至 h 項所指的部分，但以該部分非屬於某子部分的一部分，亦非僅供某子部分專用者為限；(\*\*)
- c) 停車場中非上款 c 項所指的其他共用地方；(\*\*)
- d) 地基、柱、支柱、主牆、外牆及所有構成分層建築物各子部分的共同結構部分；(\*\*)
- e) 其他供分層建築物整體專用的各物，包括樓宇或樓宇的部分。(\*\*)

(\*\*) 經第 14/2017 號法律分層建築物共同部分的管理法律制度修改後之行文。

### 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。

第一千三百二十六條  
(優先權及分割之權利)

分層建築物之所有人對各單位之轉讓不享有優先權，對共同部分亦不享有請求分割之權利。

九月九日第 25/96/M 號法律

《分層樓宇法律制度》

（第三十七條至第四十二條，其餘條文已被  
《民法典》廢止）



## 第 25/96/M 號法律

九月九日

### 分層樓宇法律制度

立法會按澳門組織章程第三十條一款 c 條之規定，制定具有法律效力的條文如下：

第一條至第三十六條 \*

\* 已廢止 - 請查閱：第 39/99/M 號法令

### 第五章 關於登記的規定

#### 第三十七條 (單位說明書)

一、為着第四條第三款規定的目的而提交的圖則，應附同該樓宇所有人及負責的建築師簽名並載有下列事項的獨立單位說明書：

- a) 倘有的樓宇名稱及以街道、倘有的門牌編號及四至，以說明其位置；
- b) 用以興建樓字的地段面積，並說明有上蓋及無上蓋的面積；
- c) 倘有的物業登記局的說明編號；
- d) 按照第五條所規定的獨立單位特徵；
- e) 列出第十條第二款所指，且屬有關樓宇的共有部份；
- f) 對分層所有人可能給予有關共有部分的權利，尤以關於停車位、天台或院落的使用。

二、在第六條規定的情況下，尤其是當屬於分階段之建築時，應向組成綜合大廈的每一幢樓宇逐幢作出上款 d 項的敘述；此情況下，給予每幢樓宇一個名稱或特定編號、及訂定以綜合大廈總價之百分率或千分率表示的相對價值。

三、倘修改圖則影響到單位的個別化或獨立單位的價值，須呈交按本條第一款規定簽名的新說明書；經核准修改後，土地工務運輸司為著註記目的依職權將之通知物業登記局。

四、修改圖則的建築師與所有人同對圖則與適用法律的規定相符負連帶責任。

五、不按以上各款規定辦理，或將大廈的不足以被區別及視為獨立之部分列為獨立單位，或按照通過的條件是用作共用的圖則及其修改者，不能獲核准。

### 第三十八條 (用於登記的文件)

一、按第四條第三款規定之構成分層物業的登記是根據獨立單位說明書的證明書、或載有指明經土地工務運輸司接納及核准該圖則的決定，或任何經該司發出且可證明此核准的文件的副本或影印本行之。

二、所有人或任何利害關係人得申請發給圖則的說明書或核准圖則及其修改的決定的證明，而不管有否批示，必須在十天內發出。

第三十九條  
(按性質的臨時登記)

一、倘構成分層樓宇及其修改的登記的申請在圖則核准後，大廈建築竣工前才按照第四條第三款作出者，登記則為按性質的臨時登記。

二、上款所指登記倘也非屬因疑問的臨時登記，則有效期為三年，且根據使用准照及證明樓宇曾在房屋記錄登記或為達致此目的所作報告的文件轉為確定性。

三、透過維持臨時性的原因的宣告，任何利害關係人得申請臨時登記作同期的續期。

四、在相應的樓宇說明中，建築物及所計劃的獨立單位的附註，因取決於本條第一款所指登記，以「計劃中工程」的敘述為之；待此登記轉為確定性後，作出工程完竣的附註。

五、不論曾成為臨時性或確定性登記依據的圖則，其變更所引致有關登記的修改，將透過附註作出。

#### 第四十條

##### (由多幢樓宇組成的綜合大廈的登記)

一、倘分層樓宇係按第六條規定由多幢樓宇組成的綜合大廈而構成者，除一般說明外，須另行分立每一座的說明，對每一座也列明其內每一獨立單位。

二、綜合大廈的一般說明內，須列明組成大廈的名稱或座數，每座佔總體價值的百分率，以及所有座內的共有部分。

三、在作出相應座的說明內，載明一般說明的編號，跟隨列出座別編號或不同的名稱。

四、倘大廈分階段建造，而每一階段相應於不同的座或幢，對計劃的綜合大廈構成分層樓宇的登記，得以每一座或幢的說明而申請作登記。

五、構成分層樓宇的登記內，除載明每一單位的相對價值外，亦應載明每一座的相對價值。



第四十一條  
(登記及使用准照)

- 一、按第四條第三款規定，構成分層樓宇的臨時登記屬強制性。
- 二、申請登記一經正確地附同第三十八條第一款所指文件，登記不能被拒絕，也無須取決於提交與分層樓宇無關的任何其他資料。
- 三、使用准照的給付視乎出示已作第一款規定的登記證明。

第六章  
最後及過渡規定

第四十二條  
(房屋紀錄的登記)

- 一、檢查筆錄獲認可及使用准照發出後，土地工務運輸司將依職權向財政司送交有關筆錄及說明書副本，作房屋記錄登記之用。
- 二、土地工務運輸司須將上款所指送交通知利害關係人。
- 三、在不妨礙第一款規定的情況下，任何利害關係人得在求財政司辦理將樓宇在房屋紀錄內登記。

第四十三條至第四十八條 \*

\* 已廢止 - 請查閱：第 39/99/M 號法令

一九九六年七月三十一日通過。

立法會主席 林綺濤

一九九六年九月二日頒布

著頒行。

護理總督 李必祿

澳門特別行政區  
第 14/2017 號法律

《分層建築物共同部分的  
管理法律制度》



## 澳門特別行政區

### 第 14/2017 號法律

#### 分層建築物共同部分的管理法律制度

立法會根據《澳門特別行政區基本法》第七十一條（一）項，制定本法律。

#### 第一章 一般規定

##### 第一條 標的及範圍

一、本法律訂定分層建築物共同部分的管理法律制度。

二、分層建築物的管理，包括一切旨在促進及規範分層建築物共同部分的使用、收益、安全、保存及改良的行為，亦包括按本法律規定屬於分層建築物各機關職責範圍的其他行為。

三、本法律訂定的制度不影響特別制度的適用，尤其根據第 10/2011 號法律《經濟房屋法》的規定而建造的樓宇的管理制度。

##### 第二條 管理制度

一、分層建築物的管理受簡單管理制度約束，但按下款規定可採用綜合管理制度的情況除外。

二、僅在下列任一情況下，方可採用綜合管理制度：

- (一) 分層所有權的設定憑證中載有《民法典》第一千三百二十條第二款 a 項或 b 項所指的條款；
- (二) 分層建築物有兩幢或多幢的樓宇，而每幢樓宇由十個以上的獨立單位組成，並在分層所有權的設定憑證中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值。

三、在上款規定的任一情況下，於分層建築物其中一個子部分的所有人大會選出本身的管理機關前，分層建築物的管理須受簡單管理制度約束。

四、在綜合管理制度下的分層建築物子部分是指：

- (一) 屬《民法典》第一千三百二十條第二款 a 項所指的情況，在分層所有權的設定憑證上定為屬分層建築物的各支部分；
- (二) 屬《民法典》第一千三百二十條第二款 b 項所指的情況，在分層所有權的設定憑證上定為組成有關樓宇的各支部分；
- (三) 屬第二款 (二) 項所指的情況，組成分層建築物的各樓宇。

### 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。

## 第二章 簡單管理制度

### 第一節 分層建築物所有人在管理上的權利、義務及負擔

#### 第四條 分層建築物所有人的權利

分層建築物所有人有以下權利：

- (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獲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) 法律賦予的其他權利。

## 第五條 分層建築物所有人的義務

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；
- (四) 繳付分層建築物的負擔；
- (五) 法律規定的其他義務。

## 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，但有權要求用益權人或預約取得人償還所作出的全部開支。

### 第七條

#### 分層建築物的負擔

一、分層建築物的負擔是指為分層建築物共同部分的使用、收益、安全、保存及改良所需的開支、為支付屬共同利益的服務所需的開支，以及法律所指的其他開支，只要有關開支獲適當證明及說明理由。

二、由分層建築物所有人承擔的分層建築物負擔包括：

- (一) 為分層建築物共同部分提供清潔服務、為分層建築物提供看守服務、為分層建築物管理提供服務、為共同部分投保，以及為集體設施，尤其升降機、供水、排水、供電、防火、空調、通風、排煙、燃氣及通訊等設施的保養及管理而支付的固定及定額開支；
- (二) 為共同部分所耗用的電力及水而支付的固定但不定額開支及其他類似開支；
- (三) 因公共當局批給土地而引致的負擔或其他類似性質的負擔；
- (四) 為分層建築物共同儲備基金的供款；
- (五) 因對共同區域及集體設施進行修補或保存工作而引致的未被包括在有關服務及保養合同的風險範圍的非預見性開支；
- (六) 因更新工程而引致的開支；
- (七) 為支付屬共同利益的服務而作出的其他開支。

## 第八條 分層建築物負擔的分擔及繳付

一、除分層所有權的設定憑證另有規定外，對分層建築物負擔的分擔適用下列規則：

- (一) 撥作分層建築物某一或某些所有人專用的共同部分的負擔，由該名或該等所有人承擔；
- (二) 分層建築物的其他負擔，由全體分層建築物所有人按其獨立單位在分層建築物總值中所占的百分比或千分比攤分。

二、上條第二款（一）至（四）項規定的分層建築物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通過的預算而確定。

三、除非所有人大會有相反決議，上款所指的定期給付按月作出，且應最遲於每月十日向管理機關支付並索取收據，否則適用經作出必要配合後的《民法典》第九百九十六條第一款、第二款及第五款的規定。

## 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：

- (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、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倘有的權利，其可要求所有人提供適當及足夠的款項作擔保。

## 第十條 共同儲備基金

一、必須設立分層建築物的共同儲備基金，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，以及進行共同部分的保存及修補工作而產生的必要開支。

二、歸入此基金的款項包括：

- (一) 分層建築物所有人的供款；
- (二) 按第二十一條規定科處金錢處罰的所得；
- (三) 因拖欠定期給付而依法須支付的損害賠償；
- (四) 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。

三、分層建築物所有人向共同儲備基金作出的供款金額，相當於用以支付第七條第二款（一）至（三）項規定的分層建築物的負擔的定期給付數額的十分之一，並在通過預算時確定，但所有人大會議決高於法定數額的供款金額者除外。

四、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。

五、共同儲備基金的管理規則及可由該基金支付的開支，由分層建築物所有人大會通過。

六、必須為共同儲備基金開立專門的銀行帳戶。

## 第十一條 招牌或廣告的裝設

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。

二、在不影響第四款規定的適用下，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) 適用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。

四、分層所有權的設定憑證可要求第二款所指的招牌、廣告或其支撐物及組件的裝設，須取得分層建築物所有人大會許可，而該許可取決於按第二十九條第三款規定通過的決議。

五、第二款的規定，不適用於用作居住或機動車輛停泊用途的獨立單位。

六、裝設招牌、廣告或其支撐物及組件，不得妨礙任何分層建築物所有人使用其本身的物或共有物。

## 第十二條

### 在地面層獨立單位外牆作出的改善

一、下列人士可在地面層獨立單位的外牆及在其本身的出入口作出與在該單位所營業務有關的改善，而無須經分層建築物所有人大會許可：

- (一) 所有人；
- (二) 適用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。

二、上款所指的人士須承擔作出改善的費用且不得因此而享有賠償的權利。

三、適用經作出必要配合後的上條第四款至第六款的規定。

## 第十三條

### 民事責任

一、按第十一條規定裝設招牌、廣告或其支撐物及組件，又或按上條規定作出改善的人士：

- (一) 有義務保存、維修和拆除相關的招牌、廣告或其支撐物及組件，以及支付所有相關的費用；
- (二) 就招牌、廣告或其支撐物及組件或改善對共同部分或第三人造成的損害負責。

二、如由獨立單位的持有人裝設招牌、廣告或其支撐物及組件，或作出改善，則該獨立單位的持有人及權利人須就有關招牌、廣告或其支撐物及組件或改善對共同部分或第三人造成的損害負連帶責任。

## 第十四條 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。

四、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。

五、凡可妨礙分層建築物的任何所有人使用其本身的物或共有物的更新工程，均不可進行。

六、沒有投贊成票通過更新工程決議的分層建築物所有人，仍須分擔有關工程的開支，但經司法程序認定其拒絕支付為合理除外。

七、如更新工程屬奢侈性質，或與分層建築物的價值不相稱，則視有關拒絕支付為合理。

八、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。

### 第十五條 必要及緊急的修補

一、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。

二、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。

三、因修補而作出的開支，應以共同儲備基金的款項支付或償還，但屬第八條第一款（一）項規定的情況除外。

四、如共同儲備基金沒有足夠的款項，管理機關或分層建築物所有人可根據第八條第一款（二）項的規定，要求未支付因修補而產生的開支的分層建築物所有人立即償還有關開支的尚餘欠款。

### 第十六條 在共同部分進行對使用獨立單位屬必要的工程

一、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的水、電、空調、暖氣、燃氣、通訊及類似的設備、設施的運作及使用屬必要或有益改善，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。

二、有意進行上款所指工程的分層建築物所有人應：

- (一) 在樓宇入口的大堂及進行工程範圍附近的顯眼處張貼有關通知十五日，且準確指出將進行工程的類別；
- (二) 如屬有在任的管理機關成員的情況，尚應以書面方式通知管理機關其意向。

三、自張貼通知之日起十五日後，分層建築物所有人方可進行有關工程，但如屬必要及緊急的工程，則可立即進行並應儘快張貼有關通知。

四、如管理機關或任何分層建築物所有人認為第一款所指的工程妨礙其他分層建築物所有人使用其本身的物或共有物，又或損害其重要利益，可根據訴訟法的規定促成或聲請採取適當的保全措施，以確保受威脅或被侵害的權利得以實現。

五、分層建築物所有人須承擔工程所引致的開支，亦須對在工程進行期間所造成的損害，又或因建造上的瑕疵或保存上的缺陷而造成的損害負責。

## 第十七條 保險

一、為建築物投保火險屬強制性，不論獨立單位或共同部分均須投保。

二、火險的保險金額，不得低於主管當局所定出的金額，如無定出該金額，則不得低於由分層建築物所有人大會定出的金額。

三、就每一單位的投保應由有關分層建築物所有人進行，而就共同部分的投保則應由分層建築物所有人大會指定的人進行。



四、如分層建築物所有人未能證實在分層建築物所有人大會所定的期間或無定出該期間時，在管理機關定出的合理期間內，已為其獨立單位以不低於第二款所定的金額投保，則管理機關應進行投保，並有權向有關分層建築物所有人追回保費。

五、分層建築物所有人大會可決定就其他風險進行投保。

### 第十八條

#### 分層建築物負擔的債務的執行憑證

分層建築物所有人大會就第七條規定的分層建築物的負擔而議決應繳的數額的會議錄，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，則對分層建築物所有人或其他受該決議約束的人構成執行憑證。

### 第十九條

#### 訴訟外解決爭議

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。

### 第二十條

#### 分層建築物的規章

一、有十個以上獨立單位的分層建築物，應具備一份分層建築物的規章，以規範共同部分的使用、收益、安全、保存及改良。

二、在分層建築物所有人大會第一次會議中，分層建築物所有人須就分層建築物的規章的制定及通過的程序進行議決，但已有分層建築物的規章或在該會議中通過有關規章的情況除外。

三、如未作出上款規定的決議，或自上款所指會議日起經過六個月仍未制定規章草案，則由管理機關制定規章的草案及召集分層建築物所有人大會的會議，大會經分析上述草案及由分層建築物所有人提出的其他草案後，議決通過分層建築物的規章。

四、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。

五、分層建築物規章的修改，取決於分層建築物所有人大會按第二十九條第三款規定通過的決議。

六、分層建築物所有人、對分層建築物的獨立單位擁有權利的第三人，以及獨立單位的任何占有人或單純的持有人，均受規章約束。

## 第二十一條 金錢處罰

一、對不遵守《民法典》關於分層所有權的規定、本法律的規定、分層建築物的規章的規定、分層建築物所有人大會的決議或管理機關的決定的情況，分層建築物所有人大會可在有關分層建築物的規章內定出金錢處罰，而不論有否其他可科處的處罰。

二、分層建築物所有人大會具職權科金錢處罰，但大會可將該職權授予管理機關。

三、對每一分層建築物所有人或其他受分層建築物的規章約束的人作出的處罰的數額，每年不可超過由有關獨立單位承擔的分層建築物的四個月的負擔，但在獲得票數至少占分層建築物總值三分之二的分層建築物所有人出席的所有人大會中議決通過另一不超過上述限額三倍的上限者除外。

## 第二節 分層建築物的管理

### 第一分節 分層建築物所有人大會

#### 第二十二條 分層建築物所有人大會的職權

分層建築物所有人大會尤其具職權就以下事宜作出決議：

- (一) 組成管理機關；
- (二) 管理機關成員的報酬；
- (三) 選舉及罷免管理機關成員；
- (四) 通過上年度的帳目；
- (五) 通過本年度的預算，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；
- (六) 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；
- (七) 通過共同儲備基金的管理規則；
- (八) 通過以共同儲備基金支付的開支；
- (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) 許可裝設招牌、廣告或其支撐物及組件及廢止該許可；
- (十五) 投保火險及其他保險；
- (十六) 許可分層建築物共同部分的更新工程；
- (十七) 通過及修改分層建築物的規章；
- (十八) 訂立、單方終止及解除分層建築物管理服務的合同；
- (十九) 更改分層所有權的設定憑證。

### 第二十三條 召集會議

一、如分層建築物所有人大會尚未舉行第一次會議，則只要出現下列任一情況，實際管理分層建築物的自然人或法人必須召集該會議：

- (一) 分層建築物的半數獨立單位已移轉；
- (二) 分層建築物的百分之三十的獨立單位已被占用；
- (三) 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。

二、上款規定的會議議程必須載有以下事項：

- (一) 選舉管理機關成員；
- (二) 通過本年度的預算，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；
- (三) 通過第三條第三款規定的分層建築物管理機關的名稱；
- (四) 如有必要但仍未有分層建築物的規章，則須通過該規章，或通過有關制定及通過規章的程序；
- (五) 通過火險合同的保費。

三、分層建築物所有人大會須於每年一月份舉行由管理機關召集的會議，以便通過上年度的帳目及本年度的預算；但分層建築物所有人大會的決議或規章另訂定其他日期者除外。

四、經管理機關或至少占分層建築物總值十分之一的分層建築物所有人召集時，亦須舉行分層建築物所有人大會的會議。

五、在按第一款及第三款或按第四十條第二款及第五款規定應召集會議但仍未召集的情況下，任何分層建築物所有人均可召集會議或聲請法院命令有責任召集的人召集會議。

## 第二十四條 召集書

一、分層建築物所有人大會召集書應於舉行會議前，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，連續張貼二十日。

二、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。

三、召集書須以其中一種正式語文書寫，如有部分分層建築物所有人只懂另一種正式語文，則應儘可能附同相應的譯本。

四、召集書必須載有以下事項：

- (一) 舉行會議的日期、時間及地點；
- (二) 會議議程；
- (三) 接收第二十六條規定的代理文書的地址。

五、如議程包括通過上年度的帳目或本年度的預算，則召集書亦應指出分層建築物所有人大會只要有出席會議的分層建築物所有人的過半數票即可通過有關事宜的決議。

## 第二十五條 召集書附同的文件

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) 本年度預算的草案；
- (三) 分層建築物管理服務方案；
- (四) 規章或修改規章的草案；
- (五) 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，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，尤其該等地點應儘可能位於樓宇或每幢樓宇入口的大堂。

## 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。

## 第二十七條 出席登記

一、在出席名單上須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、辦理出席登記時應：

- (一) 透過分層建築物所有人或其代理人出示身份證明文件，確認其身份；
- (二) 要求分層建築物所有人或其代理人在出席名單上簽名；
- (三) 就每一項須以書面投票方式作出的決議，按下條規定向每一分層建築物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明：

- (一) 所涉及的一個或多個獨立單位；
- (二) 一個或多個獨立單位在分層建築物總值中所占的百分比或千分比。

四、由召集人負責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。

五、如部分分層建築物所有人僅懂其中一種正式語文，而另一部分所有人只懂另一種正式語文，召集人應儘可能安排一名傳譯人員於辦理出席登記及進行會議期間在場。

## 第二十八條 投票

一、每一分層建築物所有人在分層建築物所有人大會上按其獨立單位在分層建築物總值中所占的百分比或千分比擁有相應的票數。

二、投票是透過上條第二款（三）項所指的選票指出意向而作出，但分層建築物所有人大會可議決或分層建築物的規章可規定採用其他能確定每一出席或被代理的分層建築物所有人的投票意向的投票方式。

## 第二十九條 法定份額

一、除法律另有規定外，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。

二、就以下事宜的決議，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二十五：

- （一）罷免管理機關成員；
- （二）通過由共同儲備基金支付的開支；
- （三）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；
- （四）根據第四十九條第四款及第五款規定，單方終止提供分層建築物管理服務的合同。

三、就以下事宜的決議，須至少取得分層建築物總值的過半數票通過：

- （一）在第十一條第一款（二）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；
- （二）修改分層建築物的規章。

四、涉及在共同部分進行更新工程的決議，須至少取得分層建築物總值三分之二的票數通過。

五、如召集分層建築物所有人大會會議是為通過上年度的帳目或本年度的預算，且在召集書中明確指出只要有出席的分層建築物所有人的過半數票即可通過就有關事宜的決議，則分層建築物所有人大會可按該票數作出有關決議。



### 第三十條 關於更新工程或要求一致通過的決議

一、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。

二、要求分層建築物所有人一致通過的決議，如在至少占分層建築物總值三分之二的分層建築物所有人出席的大會中獲得全體出席所有人的贊成票，且其後按照以下數款的規定獲缺席的全部分層建築物所有人通過，亦視為經全體分層建築物所有人一致通過有關決議。

三、決議須在十日內以具收件回執的掛號信通知全部缺席的分層建築物所有人。

四、分層建築物所有人須自收到信函起六十日內，以書面方式將其贊同或反對的意向通知分層建築物所有人大會；有關通知應送達信函所載的發信人地址，但在有關信函中就發出該通知指示另一地址除外。

五、分層建築物所有人的緘默，視為贊成通過按第三款規定獲通知的決議。

六、要求一致通過的決議，如缺席的分層建築物所有人未接獲上述信函，或有關決議雖未取得全體出席的分層建築物所有人一致通過，但仍能至少取得分層建築物總值三分之二的分層建築物所有人的贊成票，可向法院申請以其批准取代其餘分層建築物所有人的同意。

七、上款所指的取代同意的批准，如導致違反法律規定或侵犯未給予同意的分層建築物所有人應予重視的利益，則不得給予。

### 第三十一條 會議主席的選舉

一、按第二十七條第二款規定完成有關程序後，須在出席會議的分層建築物所有人中，以出席者的過半數票通過的決議選出會議主席，但分層建築物的規章另有規定者除外。

二、如有需要，會議主席可在出席會議的分層建築物所有人中委任最多兩名秘書，以協助其執行職務。

三、完成第一款規定的選舉後，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占分層建築物總值的份額，以通過議程中的每項決議。

### 第三十二條 會議錄

一、在會議中擔任主席的人，必須繕立分層建築物所有人大會會議錄；如其不繕立，則由管理機關成員負責繕立。

二、會議錄應至少載有以下事項：

- (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的票數在分層建築物總值中所占的百分比；
- (四) 所建議決議的實質內容及有關表決的結果，並列明贊成票、對票及棄權票的百分比；
- (五) 分層建築物所有人要求時，明確指出其投票意向；
- (六) 繕立會議錄者的簽名。

三、與分層建築物所有人大會會議相關的所有文件，例如會議錄、出席名單及代理文書，由管理機關負責保管，但分層建築物所有人大會另有決議者除外。

四、上款所指文件應由管理機關或分層建築物所有人大會為此目的而指定的人提供予第六款所指人士查閱。

五、分層建築物所有人大會的會議錄副本，應在會議舉行後的十日內，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，又或在分層建築物所有人的共同通道中的某一地點張貼，為期至少十五日；如有部分分層建築物所有人只懂另一種正式語文，應儘可能附同相應的譯本。

六、在會議錄上經適當記錄的各項決議，對分層建築物所有人、對有關獨立單位擁有權利的第三人，以及對獨立單位的任何占有人或單純的持有人，均具有約束力。

### 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認別資料。

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存。

### 第三十四條 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：

- (一) 違反公共秩序、善良風俗或旨在保護公共利益的法律規定；
- (二) 所涉及的事宜按法律或其性質無須經分層建築物所有人大會作出決議；
- (三) 未經所需的票數通過；
- (四) 在未經召集的分層建築物所有人大會會議上通過，但屬第三款規定的情況除外；
- (五) 罷免在任管理機關成員前選出新管理機關。

二、除上款規定的情況外，因標的、召集分層建築物所有人的程序或大會運作上出現不當情事而違反法律或規章的分層建築物所有人大會的決議，均可撤銷。

三、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議程，則因就涉及不屬議程範圍的事項作出決議而導致的非有效性，亦獲補正。

### 第三十五條

#### 就非有效決議提出爭辯的正當性及期間

一、對分層建築物所有人大會的非有效決議，下列人士具有提出爭辯的正當性：

- (一) 任何未就該決議投贊成票的分層建築物所有人；
- (二) 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；
- (三) 任何具個人、直接及正當利益的其他權利人；
- (四) 管理機關或其成員，只要執行該決議會導致其負上刑事或民事責任；
- (五) 檢察院，只要屬於上條第一款（一）項所指的情況。

二、對屬召集上的不當情事或一般導致決議非有效的程序上的不當情事，只有具投票權的人方可主張。

三、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；無需執行或已執行的決議，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。

四、對於未經適當召集出席分層建築物所有人大會會議的所有人，或在決議未經適當公開的情況，上述期間僅自有關分層建築物所有人知悉決議之日起開始計算，但不可在決議通過一年後方開始計算。

### 第三十六條

#### 就決議提起爭議的訴訟制度

一、可按訴訟法的規定聲請中止決議的效力。

二、在爭議有關決議有效性的訴訟中，由管理機關或分層建築物所有人大會為此目的而指定的人擔任被告的分層建築物所有人的代理人，但管理機關為原告者除外。

### 第三十七條 第三人權利的保護

一、宣告分層建築物所有人大會決議無效或撤銷有關決議，不影響在執行該決議而作出的行為中第三人善意取得的權利。

二、如第三人在取得權利之日明知或應知導致決議無效或可撤銷的原因，則不屬善意。

## 第二分節 管理機關

### 第三十八條 組成及報酬

一、管理機關可由一名或多名成員組成；屬多於一百個獨立單位的分層建築物，須由至少三名成員組成。

二、屬分層建築物所有人及適用第六條規定的用益權人及預約取得人，方可成為管理機關成員。

三、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。

四、管理機關成員不可委任他人代理執行其職務。

五、管理機關成員的報酬按分層建築物所有人大會的決議的規定及條件支付。

### 第三十九條 選舉及罷免

一、管理機關成員由分層建築物所有人大會選出，但不影響第三款規定的適用。

二、在選出管理機關成員的會議中，分層建築物所有人大會亦可選出有關候補成員。

三、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集的分層建築物所有人大會會議中沒有選出有關成員；
- (二) 所有管理機關成員均處於下條第四款規定的情況而未有召集分層建築物所有人大會會議進行新選舉。

四、必須具備合理理由，方可按第二十九條第二款規定經分層建築物所有人大會議決罷免管理機關成員，或因任何分層建築物所有人提起訴訟而作出的司法裁判罷免管理機關成員。

五、為適用上款的規定，合理理由尤指管理機關成員出現下列任一情況：

- (一) 嚴重或重複地違反其職責；
- (二) 在執行職務時，因執行有關職務而犯罪；
- (三) 欠缺執行職務的能力。

### 第四十條 任期

一、管理機關成員的任期不可超過三年，且須透過分層建築物所有人大會的另一決議方可續任，任何超過三年期限的任期均視為縮短至三年。

二、管理機關應在任期屆滿前至少三個月，召集分層建築物所有人大會會議，以便選出管理機關成員。

三、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。

四、在管理機關成員死亡、失蹤、長期無能力或被罷免，或不再屬分層建築物所有人，又或不再適用第六條規定，須按選出候補人的決議所載的順序進行替補。

五、如無候補人且因出現上款規定的情況而未能達至管理機關作出決定所需的法定人數，則在任的成員應立即召集分層建築物所有人大會會議，以便選出一名或多名管理機關成員執行職務至其餘的管理機關成員的任期屆滿為止。

六、如無候補人但仍可達至管理機關作出決定所需的法定人數，則在任的管理機關成員應將選出管理機關成員的事宜納入緊接的分層建築物所有人大會的議程中，以便選出一名或多名成員執行職務至其餘的管理機關成員的任期屆滿為止。

#### 第四十一條 會議

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：

- (一) 由管理機關成員選舉其中一名成員為主席；
- (二) 如表決時票數相同，主席所投的票具決定性；
- (三) 管理機關經主席或過半數成員召集而舉行會議；
- (四) 管理機關的決定僅在過半數成員出席下方可作出，且須經出席會議的成員的過半數通過。



## 第四十二條 會議錄及決定的公開

- 一、必須繕立管理機關會議的會議錄，其內應至少載有以下事項：
- (一) 會議的地點、日期、開始及結束時間及議程；
  - (二) 主持會議者的姓名；
  - (三) 所建議決定的實質內容及有關表決的結果；
  - (四) 所有出席會議成員的簽名。

二、管理機關的會議錄副本，應在會議舉行後的十日內，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，又或在分層建築物所有人的共同通道中的某一地點張貼，為期至少十五日；如有部分分層建築物所有人只懂另一種正式語文，應儘可能附同相應的譯本。

## 第四十三條 職務

- 一、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) 確保維持車位標界及車位本身識別；
- (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) 就召集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。

二、在沒有在任管理機關成員的情況下，分層建築物所有人大會可在分層建築物所有人及在適用第六條規定的用益權人及預約取得人當中指定一人或多人開立銀行帳戶、繳付費用或作出其他特定行為，但不影響第四十九條規定的適用。

#### 第四十四條

##### 代理分層建築物所有人作出的行為

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。

#### 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經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授予管理機關特別權力除外。

#### 第四十六條 檢查權及分層建築物所有人許可的取代

一、管理機關可指定任何一名成員進入分層建築物中任何非屬獨立單位的部分進行檢查，但進入獨立單位則須徵得有關分層建築物所有人的許可。

二、檢查旨在查證：

- （一）是否有必要進行屬共同利益的工程；

(二) 供水、燃氣、電力、污水及雨水下水道系統的運作及安全是否符合法律規定。

三、如檢查後得出的結論是有必要在獨立單位內進行工程，則管理機關經考慮施工的緊急性，在取得有關分層建築物所有人就施工的日期及時段作出同意後，可命令施工。

四、進入獨立單位的許可可透過司法裁判取代；如法院認為有必要，亦可在該裁判中就施工情況作出規定。

五、如未能取得分層建築物所有人就施工日期及時段的同意，且上款所指的裁判無足夠的規定，則可提起司法訴訟以取代該同意。

#### 第四十七條

##### 管理機關成員的義務

一、管理機關成員應謹慎及善意地執行職務，而其所作出的行為應符合分層建築物所有人的利益。

二、除法律或分層建築物的規章規定的義務外，管理機關成員必須：

- (一) 創設條件使分層建築物所有人在有需要時能與其聯絡；
- (二) 平等及公平對待分層建築物所有人。

三、如適用，管理機關成員終止職務時，應將下列文件交予在任或接替其職務的成員：

- (一) 其所管領的所有文件、設備及其他屬分層建築物的財產；
- (二) 分層建築物所有人或第三人對分層建築物的債務清單；
- (三) 服務提供者的資料及該服務提供者所持有的相關文件清單；
- (四) 涉及共同部分的保險合同的相關資料；
- (五) 截至職務終止日的帳目報告。

## 第四十八條

### 對管理機關行為向所有人大會提出申訴

一、如管理機關本身的行為及其為執行分層建築物所有人大會決議而作出的行為可能損害分層建築物的利益、分層建築物所有人本身的利益或第三人的個人、直接及正當利益，可向分層建築物所有人大會提出申訴。

二、提出申訴的分層建築物所有人或具個人、直接及正當利益的第三人，應請求管理機關將申訴所針對的行為列入下次分層建築物所有人大會會議的議程，以便進行討論。

三、收到請求後，管理機關須將對上款所指事宜的討論列入下次分層建築物所有人大會會議的議程，但經考慮所涉及的利益後，亦可為討論有關事宜而根據第二十三條第四款規定召集大會會議。

四、分層建築物所有人大會維持、變更或廢止申訴所針對的管理機關行為的決議具確定性。

## 第三分節

### 提供分層建築物管理服務

## 第四十九條

### 與商業企業主訂立的合同

一、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：

- (一) 協助管理機關成員執行其職務；
- (二) 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。

二、分層建築物所有人大會應至少就以下事宜作出決議：

- (一) 提供服務者的識別資料；
- (二) 合同期間；
- (三) 合同的標的，包括明細列出所協議的事項及工作；
- (四) 服務的回報、支付的條件及方式。

三、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。

四、如任一方當事人沒有以書面方式通知另一方當事人終止合同的意向，則在合同期間屆滿後，以一年期間不斷續期，但合同另有規定者除外。

五、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；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，否則，合同自作出通知後，經過所欠的預先通知期間方終止。

六、任何條款規定提供服務者有權在合同不續期時取得補償者，均視為無效。

## 第五十條

### 由發展商選出的管理實體

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。

## 第三章 綜合管理制度

### 第一節 分層建築物所有人在管理上的權利、義務及負擔

#### 第五十一條 準用

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，且按以下各條規定作出更改後，亦適用於綜合管理制度。

#### 第五十二條 預約取得人的權利及義務

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作出；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。

#### 第五十三條 負擔的分擔及繳付

一、分層建築物子部分共同部分的負擔，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。

二、如分層建築物整體的共同部分的管理由聯合管理機關負責，每一分層建築物所有人須就分層建築物整體的共同部分的負擔向其所屬的分層建築物子部分管理機關支付；但分層所有權的設定憑證、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者除外。

## 第五十四條 儲備基金

除須為分層建築物整體的共同部分設立共同儲備基金外，尚須為分層建築物的每一子部分共同部分設立專屬的儲備基金，而每一儲備基金須有專門的銀行帳戶。

## 第五十五條 分層建築物子部分的規章

一、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共同部分為標的及適用範圍的本身規章。

二、如分層建築物的規章與分層建築物子部分的規章的條款適用於同一事實，在發生衝突的情況下，如屬法律賦予該子部分所有人大會負責的事宜，優先適用分層建築物子部分規章的條款。

三、如分層建築物子部分未有本身的規章，由經作出必要配合後的分層建築物的規章規範。

## 第二節 所有人大會

### 第五十六條 分層建築物子部分所有人大會的職權

一、涉及分層建築物子部分共同部分或供該子部分專用的共同部分的使用、收益、安全、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分層建築物所有人作出。



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

- (一) 第二十二條（一）至（十五）項規定的事宜；
- (二) 通過不損害其餘子部分之分層建築物所有人的重要利益的更新工程；
- (三) 通過及更改該分層建築物子部分之規章；
- (四) 根據第四十九條之規定及目的，就分層建築物子部分之範圍，訂立、單方終止及解除提供分層建築物管理服務之合同；
- (五) 通過修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之分層建築物所有人的正當利益之內容；
- (六) 法律、分層所有權設定憑證或規章規定之其他事宜，以及涉及有關子部分重要利益之事宜。

三、分層建築物子部分所有人大會尚可議決在分層建築物整體之共同部分作出保存行為，只要第三條第二款（二）項所指的機關無作出或拒絕作出行為，且不出作出保存行為會影響分層建築物整體之重要利益。

## 第五十七條

### 分層建築物所有人大會之職權

分層建築物所有人大會尤其就以下事宜作出決議：

- (一) 第二十二條規定之涉及分層建築物整體之共同部分之事宜；
- (二) 第二十二條規定之涉及分層建築物子部分之共同部分之事宜，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之職權為止；
- (三) 對分層建築物子部分之共同部分作出保存行為，只要子部分之機關無作出或拒絕作出行為，且不出作出保存行為會影響分層建築物整體之重要利益。

## 第五十八條 所有人大會的會議

一、分層建築物所有人可參與其獨立單位所屬的分層建築物子部分所有人大會會議及投票。

二、第二十三條的規定經配合以下兩款的規定後，適用於分層建築物所有人大會及其子部分所有人大會會議。

三、分層建築物所有人大會的第一次會議的議程應包括第二十三條第二款（三）至（五）項規定的事宜，且如分層建築物管理機關未以聯合管理機關的方式運作，則該會議的議程亦應包括該條第二款（一）及（二）項規定的事宜。

四、在不影響第二十三條第一款至第三款及第五款的規定下，如經分層建築物子部分管理機關或至少占該子部分總值十分之一的分層建築物所有人召集，亦須舉行分層建築物子部分所有人大會的會議。

## 第五十九條 所有人大會的召集及運作

一、第二十四條至第二十七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，但不影響以下兩款的規定。

二、如分層建築物管理機關以聯合管理機關的方式運作，則分層建築物子部分管理機關在分層建築物所有人大會就第二十二條（四）及（五）項所指事宜作出的決議中，代理有關子部分的分層建築物所有人，直至有關分層建築物子部分所有人大會廢止該代理權為止。

三、在上款規定的情況下，僅在分層建築物子部分所有人大會將廢止代理權一事通知聯合管理機關後，方可召集該分層建築物子部分的獨立單位的分層建築物所有人。

## 第六十條 票數歸屬

### 一、每一分層建築物所有人擁有：

- (一) 在分層建築物所有人大會上按分層建築物所有人的獨立單位在分層建築物總值中所占的百分比或千分比相應的票數；
- (二) 在分層建築物子部分所有人大會上按分層建築物子部分所有人的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相應的票數。

二、在上條第二款規定的情況下，每一分層建築物子部分的管理機關在分層建築物所有人大會上按其子部分在分層建築物整體中所占的百分比或千分比擁有相應的票數。

## 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。

## 第三節 管理機關

### 第六十二條 適用制度

第二章第二節第二分節規定的制度，適用於分層建築物管理機關，且經作出必要配合後，亦適用於分層建築物子部分管理機關，但不影響本節規定的適用。

### 第六十三條 聯合管理機關

一、分層建築物管理機關由各子部分的管理機關組成的聯合管理機關的方式運作，但屬下列任一情況除外：

- (一) 分層建築物所有人大會選擇選出管理機關成員；
- (二) 因一個或多個分層建築物子部分未有由獲選的管理機關成員或沒有由法院委任的管理機關成員組成的管理機關運作而不能組成聯合管理機關；
- (三) 在聯合管理機關執行職務時無法運作，尤其因不具備法定份額進行議決。

二、聯合管理機關由人數相當於分層建築物子部分數目的成員組成，而分層建築物每一子部分的管理機關指定其中一位成員在聯合管理機關中執行職務。

三、聯合管理機關每一成員按有關子部分在分層建築物整體中所占的百分比或千分比，在聯合管理機關的決定中擁有相應的票數。

四、除分層建築物的規章另有規定外：

- (一) 由聯合管理機關成員選出其中一名成員為主席；
- (二) 表決時票數相同，主席所投的票具決定性；
- (三) 聯合管理機關經主席或過半數成員召集而舉行會議；
- (四) 聯合管理機關的決定僅在出席成員的票數總和超過分層建築物總值的半數時方可作出，且須經出席會議的成員所擁有的多數票通過。

五、在聯合管理機關成員死亡、失蹤、長期無能力或被罷免，或不再屬分層建築物所有人，又或不再適用第六條的規定，則指定該名成員的分層建築物子部分管理機關應在六個月內指定另一名替代成員，該名替代成員於聯合管理機關的任期與其在所屬的分層建築物子部分管理機關的任期在同一日屆滿。

六、在上款規定的情況下，聯合管理機關具備第四款（四）項所要求的法定份額時繼續運作，即使分層建築物子部分管理機關沒有指定替代成員亦然。

七、如分層建築物子部分管理機關未有在六個月內指定替代成員，並因此不能達至第四款（四）項所要求的法定份額而使聯合管理機關無法運作，則於該期間屆滿後，聯合管理機關在任的成員應召集分層建築物所有人大會會議，以便選出管理機關成員。

八、如未按上款規定召集分層建築物所有人大會的會議，任何分層建築物所有人均可召集會議或聲請法院命令任一負責人召集會議，又或聲請法院委任管理機關成員。

#### 第六十四條 管理機關的職務

一、分層建築物管理機關的職務包括：

- （一）召集分層建築物所有人大會會議；
- （二）執行涉及分層建築物整體的共同部分的第四十三條規定的職務；
- （三）執行涉及分層建築物子部分共同部分的第四十三條規定的職務，直至該子部分所有人大會選出的管理機關成員按第五款的規定開始執行職務為止。

二、分層建築物每一子部分的管理機關執行經作出必要配合後的第四十三條規定的職務，該等職務僅限於涉及有關子部分共同部分或供該子部分專用的共同部分的管理，但不影響以下數款規定的適用。

三、如分層建築物子部分的管理機關代表屬該子部分的獨立單位的分層建築物所有人參與分層建築物所有人大會會議，則須將該大會上通過的決議及作為決議基礎的所有資料通知該等所有人，或將可供查閱有關決議及資料的地點通知該等所有人。

四、分層建築物每一子部分的管理機關，可就分層建築物整體的共同部分，作出分層建築物管理機關未作出的必要及緊急的修補行為。

五、在分層建築物子部分管理機關選出成員之日，如該子部分共同部分是由分層建築物管理機關負責管理，則有關分層建築物子部分管理機關成員僅在分層建築物管理機關任期屆滿後，方可開始執行職務。

#### 第六十五條 對管理機關行為的申訴

就分層建築物子部分管理機關所作的行為，可向該子部分所有人大會提出申訴，而就分層建築物管理機關所作的行為，則可向分層建築物所有人大會提出申訴。

### 第四章 過渡及最後規定

#### 第六十六條 所有人大會的會議

在本法律生效前已召集的分層建築物所有人大會及分層建築物子部分所有人大會會議，適用舊法例的規定。

#### 第六十七條 管理機關

按舊法例規定選出的在任分層建築物管理機關或分層建築物子部分管理機關，應自本法律生效之日起三個月內，向房屋局申請寄存已舉行選舉管理機關成員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錄副本。

## 第六十八條 已裝設的招牌或廣告

一、在本法律生效之日，已裝設在樓宇的共同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及獲得准照續期，無須遵守第十一條第一款的規定。

二、上款所指的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按第二十九條第二款及第三款的規定作出決議要求拆除或更換招牌、廣告或其支撐物及組件，但第十一條第二款規定的情況除外。

## 第六十九條 既得權利

如承租人在本法律生效之日已按《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，則有關規定繼續適用，直至租賃合同終止為止。

## 第七十條 修改《民法典》

八月三日第 39/99/M 號法令核准的《民法典》第一千三百一十八條、第一千三百二十條及第一千三百二十四條修改如下：

“第一千三百一十八條  
(各單位的區分)

一、 [ …… ]

二、如分層建築物可受綜合管理制度約束，則在設定憑證上除須定出各單位在分層建築物中所占有的百分比或千分比的數值外，尚須定出各單位在其所屬的分層建築物子部分中所占有的百分比或千分比的數值。

三、 [ …… ]

四、 [ …… ]

第一千三百二十條  
(憑證上的其他記載)

一、 [ …… ]

二、 [ …… ]

- a) 使一樓宇群組成的分層建築物能受綜合管理制度約束的條款，而在該條款中並為此目的劃分有關分層建築物的各子部分；
- b) 使單一樓宇組成的分層建築物能在符合第四款的規定下受綜合管理制度約束的條款，而在該條款中並為此目的劃分有關分層建築物的各子部分；
- c) [ …… ]
- d) [ …… ]

三、 [ …… ]

四、由單一樓宇組成的分層建築物，僅在其組成有關樓宇的各支部分符合下列條件時，方可受綜合管理制度約束：

- a) 由多個獨立單位組成；
- b) 具備獨立進出口；
- c) 具備供支部分使用的共同部分；
- d) 被指定一項專有且異於其他支部分的用途。



第一千三百二十四條  
(分層建築物的共同部分)

一、 [ …… ]

二、 [ …… ]

三、 [ …… ]

四、對於受綜合管理制度約束的分層建築物，屬於分層建築物每一子部分的部分包括：

- a) 下款 a 項所指的部分，但以該部分在設定憑證中被視為有關子部分的一部分或被撥作供該子部分專用者為限；
- b) 第一款 d 至 h 項所指的部分，但以該部分屬於有關子部分的一部分或僅供該子部分專用者為限；
- c) 停車場的共用地方，但須供有關子部分專用，且具備本身出口以通往街道或通往分層建築物或其子部分的部分；
- d) 地基、柱、支柱、主牆、外牆及所有構成單一子部分結構的部分；
- e) 其他作為有關子部分的一部分或供該子部分專用的部分。

五、對於受綜合管理制度約束的分層建築物，屬於分層建築物整體的部分包括：

- a) 對作為構成分層所有權基礎的土地的權利、附屬各樓宇的天井及花園，以及由分層建築物的不同子部分所共用的平台，但在設定憑證中，被視為屬於某子部分的一部分或被撥作供該子部分專用者除外；
- b) 第一款 d 至 h 項所指的部分，但以該部分非屬於某子部分的一部分，亦非僅供某子部分專用者為限；
- c) 停車場中非上款 c 項所指的其他共用地方；
- d) 地基、柱、支柱、主牆、外牆及所有構成分層建築物各子部分的部分；
- e) 其他供分層建築物整體專用的各物，包括樓宇或樓宇的部分。”

第七十一條  
制度的檢討

本法律於生效三年後檢討。

第七十二條  
廢止

廢止《民法典》第一千三百二十七條至第一千三百三十六條，以及第一千三百三十八條至第一千三百七十二條。

第七十三條  
對被廢止的規定的提述

在現行法例中對被上條廢止的《民法典》規定的提述及準用，均視為對本法律規定的分層建築物共同部分的管理法律制度的相應規定的提述及準用。

第七十四條  
生效

本法律自公佈後滿一年起生效。

二零一七年八月八日通過。

立法會主席 賀一誠

二零一七年八月十八日簽署。

命令公佈。

行政長官 崔世安

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》



## 第 41/95/M 號法令

八月二十一日

鑑於四月十二日第 13/93/M 號法令對房屋發展合同制度引進了深入修改，故有必要對規範以該制度所建樓宇共有部分之管理規則作出修正及調整。

因此，本法規以明確及在某些方面以嶄新之方式確定公共行政當局在監督樓宇共有部分管理之合規範性任務中之職責，尤其是對分層所有人及對行使管理職能實體之違法行為，以評定人之身分作出干預，或對財政及預算規則作出干預。

另外，規定成立由大會選出之管理委員會，並賦予其廣泛之行為權力，以便更有效地維護分層所有人之利益。

基於此；

經聽取諮詢會意見後；

總督根據《澳門組織章程》第十三條第一款之規定，命令制定在澳門地區具有法律效力之條文如下：

### 第一章 一般規定

#### 第一條 (範圍)

本法規規範以房屋發展合同制度所建樓宇之管理。

## 第二條 (門廳)

樓宇應有一個稱為門廳之空間，作為信件之遞交中心及向分層所有人提供一般資訊之中心，且在門廳內張貼以葡文及中文書寫之會議召集書、年度預算草案、年度報告及帳目，以及有關樓宇共有部分管理之其他文件。

## 第三條 (管理責任)

一、在執行第一次分層所有人大會之決議前，樓宇共有部分之管理應由獲土地批出之企業負責。

二、獲土地批出之企業得直接管理樓宇之共有部分，或在不轉移其責任之情況下，與專門從事該等管理業務之企業訂立提供服務之合同。

三、提供管理服務之費用由澳門房屋司（葡文縮寫為 IHM）核准，但獲土地批出之企業必須於使用准照發出日之兩個月前，將管理費用提案呈交澳門房屋司。

四、如有正當之特殊理由，澳門房屋司得以直接判給之方式訂立提供樓宇共有部分管理服務之合同。

## 第四條 (監察權)

澳門房屋司得監察樓宇共有部分之管理，並要求履行所適用法律及規章所載之義務。

## 第二章 分層所有人大會

### 第五條 (分層所有人第一次大會)

一、澳門房屋司促進並安排分層所有人第一次大會之舉行，且向分層所有人宣傳應了解之所有法律及規章。

二、大會主席團由三名成員組成，分別有澳門房屋司之代表、樓宇共有部分管理企業之代表及出席大會之分層所有人之代表。如有必要，應有翻譯員在場負責翻譯之工作。

三、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。

### 第六條 (平常大會)

一、大會由管理委員會召集，及在公布第十一條 f 項所指之報告及帳目後，於第一季度結束前舉行會議，討論並通過上一曆年之有關帳目及通過本年度之開支預算。

二、由三名成員組成之大會主席團，如選擇選舉之方式，得在管理委員會成員中選出。

## 第七條 (召集)

一、在舉行會議最少二十日前，將召集通知書寄給各分層所有人，並將之張貼於門廳。

二、以葡文及中文書寫之通知書，應載有舉行會議之日期、時間、地點及大會之議事日程。

## 第八條 (運作)

一、大會僅得於預定時間及有三分之一分層所有人出席之情況下運作，如大會議決，則得在比預定時間推遲三十分鐘，且不管出席人數為多少亦得運作。

二、如不論出席人數多少大會仍不運作，視作在一星期後之同一時間及地點重新召集會議，但在此情況下，不論人數多少大會亦得作出決議。

三、決議由出席之分層所有人或其代表透過簡單多數票作出。

四、每一獨立單位為一票。

五、分層所有人如不能出席，得由受權人代表之；而授權書只須以信件方式致大會主席團，但該授權書應具被代表人經認定之簽名。

六、大會之決議應載於會議紀錄上，並在十五日內於門廳公布，且以信件方式投遞給所有缺席之分層所有人及澳門房屋司。



## 第九條 (決議之爭執)

一、違反現行法律或規章之大會決議，得在任何出席之分層所有人聲請下撤銷，但該等分層所有人須未讚同該決議，並對該事宜所作投票曾作解釋性聲明；或在澳門房屋司之聲請下撤銷，但僅以澳門房屋司非為分層所有人之情況為限。

二、出席大會之分層所有人，自作出決議日起計十日內，或缺席之分層所有人，自收到通知日起計十日內，得由其中一名或多名分層所有人，或由澳門房屋司，向管理委員會要求在二十日內，召集一次特別大會，以廢止可撤銷之決議。

三、提起撤銷之訴之權利自特別大會作出決議日起計三十日後喪失，或自作出決議日起計六十日後喪失，但後者僅以未要求舉行特別大會之情況為限。

四、根據訴訟法，亦得聲請中止執行決議。

## 第三章 管理

### 第十條 (管理職能)

一、管理職能由分層所有人管理委員會行使，或由為此而訂立管理合同之專門實體行使。

二、管理委員會欲與另一實體訂立樓宇共有部分之管理合同，應於終止正在履行管理職責實體之職能之六十日前通知，並應指定轉移權力之日期、時間及地點，且應知會澳門房屋司。

三、管理委員會具有本法規規定之權力，並獲賦予執行大會之決議及在五分之一分層所有人要求下召集特別大會之權限。

四、對澳門房屋司及樓宇共有部分管理實體而言，管理委員會代表分層所有人之權利及義務。

### 第十一條 (管理行為)

樓宇共有部分管理實體之管理行為如下：

- a) 向各分層所有人收取有關獨立單位因土地批出所對應之租金，並存放於本地區之專門機關；
- b) 收取本法規所定擔保之相應金額；
- c) 結清公共區域及電梯運作所引致之水費及電費；
- d) 向分層所有人收取第二十二條所指開支之份額；
- e) 對於已支付應由分層所有人負責且在本法規內規定之費用，有權要求其償還；
- f) 每年二月前，應在門廳張貼上年度有關管理之報告及帳目。

### 第十二條 (管理之一般義務)

管理之一般義務尤其為：

- a) 使分層所有人履行第十六條第二款所指之義務；
- b) 使分層所有人為其獨立單位購買火災保險或續保；如分層所有人尚未投保或續保，有權向各分層所有人收取保險費金額；
- c) 為樓宇之公共設備購買火災保險或續保；
- d) 實施樓宇共有部分之維修工程；

- e) 不論是否由分層所有人負責，亦得在獨立單位內實施對樓宇安全及居住性必不可少之工程，但僅以分層所有人接獲通知後，拒絕實施工程者為限；
- f) 使消防設備、電梯、水泵及其他公共設備保持良好之運作狀態，並與專門企業訂立合同以提供技術及養護服務；
- g) 注意樓宇公共區域之照明，並進行必要之維修及更換；
- h) 清潔公共區域，以保持良好外觀及清除所有障礙物；
- i) 按預定時間提供收集垃圾之服務，並將之存放於樓宇之垃圾收集箱內，但僅以樓宇沒有排放垃圾管道之情況為限；
- j) 安排及實施門廳之服務，注意分層所有人之安全及其財產之安全；
- l) 在發生火災時，禁止使用電梯；
- m) 將影響樓宇結構或主正面外形美觀之單位改動情況，通知土地工務運輸司；
- n) 透過在門廳張貼或其他認為方便之途徑，向分層所有人宣傳本法規之規定及不遵守規定可科處之處罰；
- o) 應向澳門房屋司舉報違反本法規之情況，以科以罰款。

### 第十三條 (檢查權)

一、管理實體為檢查之目的，得進入樓宇之任何部分，但進入獨立單位須獲分層所有人之許可。

二、不獲分層所有人許可進入其住宅之情況，可透過普通管轄法院之許可彌補。

三、檢查之目的如下：

- a) 檢查是否有必要進行共同利益之工程；
- b) 檢查是否遵守本法規及有關水、瓦斯、電、下水道及排雨水系統之運作及安全之其他法規。

四、如檢查後須實施工程，則應與分層所有人就進行工程之日期及每日工作時間達成協議，以儘量減少所帶來之不便，但須考慮實施工程之緊迫性。

五、如不能達成上款所指之協議，則澳門房屋司有權限在聽取各方意見後，定出進行工程之日期。

#### 第十四條 (對分層所有人之約束)

管理實體在執行本法規時所作出之行為及決定對分層所有人具約束力。

### 第四章 分層所有人之權利及義務

#### 第十五條 (分層所有人之權利)

在不影響有關分層所有權法律制度之法律所定權利之情況下，分層所有人之權利為：

- a) 在收到鑰匙後，仔細檢查單位，並將所發現之異常情況通知管理實體；
- b) 在分層所有人大會選出管理委員會之成員；
- c) 直接或透過管理委員會向管理實體呈交有關其所提供之管理服務之適當及有依據之聲明異議；
- d) 樓宇共有部分之管理由管理委員會負責時，則直接向澳門房屋司呈交聲明異議；
- e) 按本法規之規定，促使召集特別大會；
- f) 在收到澳門房屋司就有關違反本法規之舉報而作之通知後十日內，呈交答辯書。

## 第十六條 (分層所有人之義務)

### 一、分層所有人之義務為：

- a) 繳付有關獨立單位因土地批出所對應之租金；
- b) 根據第二十二條之規定，按其所擁有之單位數目之比例繳付樓宇共有部分之費用；
- c) 在收取單位之鑰匙時，應繳付相等於兩倍共有部分管理月費之擔保金；
- d) 在收到有關獨立單位之鑰匙後一個月內，以購買單位之實際價格，訂立火災保險合同，並應於訂立合同或合同續簽後十五日內將合同副本呈交予樓宇共有部分管理部門；如不遞交該等副本，則須向樓宇共有部分管理部門繳付由其代為訂立之火災保險合同之保險費。

### 二、分層所有人亦有義務遵守管理實體之規定，尤其是：

- a) 應在規定時間內收集垃圾並將之裝入塑料袋或管理部門指定之專用容器內而置於各獨立單位門口，但僅以樓宇無排放垃圾管道之情況為限；
- b) 不得將垃圾拋出窗外，亦不得將之倒於公共區域及電梯內；
- c) 不得在公共區域內存放及堆積物品；
- d) 不允許十歲以下之未成年人在無成人陪伴之情況下乘坐電梯；
- e) 不得使用由於其性質可能對共有部分之安全，或衛生造成危害之物品；
- f) 在單位內不得飼養對分層所有人造成滋擾之家畜；
- g) 不得改動外窗及外牆；
- h) 不得裝設不符合澳門房屋司所定標準之安全花柵及晾衣架；
- i) 不得在指定地點以外，安裝空調機及抽氣扇；
- j) 不得在樓宇之門及外牆，以及公共區域內張貼公告或廣告，但在用於商業活動之區域及不影響市政條例關於此方面規定之情況不在此限；
- l) 不得在有關獨立單位內實施可影響樓宇結構，或瓦斯、水、下水道及排雨水系統良好運作之工程。

## 第五章 處罰

### 第十七條

(對共有部分管理實體科以之罰款)

- 一、對共有部分管理實體得科以以下罰款：
  - a) 不遵守第十六條第二款 d 項至 i 項之規定者，罰款澳門幣 2,000.00 元；
  - b) 不遵守第十二條 1 項及 m 項，以及第十六條第二款 a、b 及 c 項之規定者，罰款澳門幣 5,000.00 元。

二、違反第十二條規定之職責者，罰款澳門幣 5,000.00 元。

三、在六個月內發生兩個或兩個以上可構成科處罰款之事實者，罰款額應加一倍。

### 第十八條

(對分層所有人科以之處罰)

- 一、對分層所有人得科以以下罰款：
  - a) 不遵守第十六條第二款 a、b、e、g、h 及 l 項之規定者，罰款澳門幣 1,000.00 元；
  - b) 不遵守本法規之其他規定者，罰款澳門幣 500.00 元。

二、如不履行者為金錢債務，罰款金額相當於債務之金額。

三、如連續違反不作為之義務，罰款額按日計算直至違反該義務之行為終止，或直至回復遵守不作為之義務之情況。

四、除科以罰款外，違法者亦應負責賠償對其他分層所有人所造成之損害。

第十九條  
(罰款之科處程序及其繳付)

一、澳門房屋司在收到舉報或發現違反本法規之行為時，應通知違法者於十日內呈交對該舉報所載事實之答辯書。

二、如所呈交之答辯書與事實根本不符，澳門房屋司應進行簡易調查以查明事實真相。

三、罰款之科處屬澳門房屋司司長之權限，而對科以罰款之決定得由違法者或被科以罰款者提起司法爭執。

四、澳門普通管轄法院對上款所指之上訴之審理及裁判具有管轄權。

五、如自應繳付日起計十日內，不繳付罰款者，適用有關以費用及罰款之民事執行訴訟之制度，並以科處罰款之批示證明作為執行名義。

第二十條  
(屢次不遵守)

如屢次不遵守法定管理義務，澳門房屋司得促使召集分層所有人大會，以替換共有部分之管理實體。

## 第六章 財政管理

### 第二十一條 (年度預算)

一、共有部分管理實體必須於每年十月三十日前，將下一曆年之管理預算呈交澳門房屋司及分層所有人管理委員會。

二、列出可預見之收入及開支，開支項目內應載有經管理實體及管理委員會協定，並由分層所有人大會通過之支付提供管理服務費用之負擔。

### 第二十二條 (分層所有人之負擔)

一、共有部分之開支由每一分層所有人按比例支付，並包括：

- a) 確定及固定開支：有關提供清潔及保安之服務費用，公共設備（如電梯、水泵、天線、對講機及防火設備）之保養費用，公共設備及樓宇公共區域之火災保險費用，以及管理企業固定服務費用之份額；
- b) 確定但可變之開支：公共區域之水電費用；
- c) 不可預見之開支：未包括於公共部分及公共設備保養及維修合同內之維修工程風險可能引致之費用。

二、經分層所有人大會協調之每月所給付之固定金額，用作支付上款 a 項及 b 項所指之費用，且應於每月十日前繳付，並收取收據。

三、本條第一款 c 項所指為非常開支，並應於接到付款通知後三十日內繳付。



### 第二十三條 (準備金)

一、設立準備金以支付不可預見之高額開支，尤其是維修樓宇共有部分及公共設備之開支。

二、準備金包括：

- a) 根據本法規對分層所有人及對共有部分管理實體所科之罰款所得；
- b) 根據第十六條第一款 c 項之規定，由分層所有人繳付之擔保金；
- c) 營運年度之決算結餘。

三、由分層所有人平常大會確定撥出部分準備金金額，作為支付第二十二條第一款 c 項所指之開支。

### 第二十四條 (負擔之調整)

通過每月給付調整之事宜，由分層所有人平常大會於每年經考慮預算提案及估計營運之結餘後為之。

## 第七章 最後及過渡規定

### 第二十五條 (現存之土地批出合同)

一、本法規之規定不終止在其開始生效前所訂立之用於建造房屋之土地批出合同內有關樓宇共有部分管理之權利及義務。

二、如發現不提供土地批出合同所規定之服務，澳門房屋司或管理委員得作出干預及召集分層所有人大會。

### 第二十六條 (補充法律)

本法規未規範之所有情況，得補充適用《民法典》。

### 第二十七條 (廢止)

廢止十一月二十五日第 245/85/M 號訓令。

一九九五年八月三日核准

命令公佈

總督 韋奇立

澳門特別行政區  
第 12/2017 號法律

《分層建築物管理商業業務法》



## 澳門特別行政區

### 第 12/2017 號法律

#### 分層建築物管理商業業務法

立法會根據《澳門特別行政區基本法》第七十一條（一）項，制定本法律。

#### 第一章 一般規定

##### 第一條 標的

本法律訂定在澳門特別行政區准入和從事分層建築物管理商業業務的規範。

##### 第二條 定義

為適用本法律及補充法規的規定，下列用語的含義為：

- （一）“分層建築物管理商業業務”：是指分層建築物管理企業主以營利為目的及以有償方式從事的分層建築物共同部分管理業務；
- （二）“分層建築物管理企業主”：是指具備有效的相關准照而從事上項所指業務的自然人商業企業主或公司；
- （三）“技術主管”：是指具備本法律規定的任職要件，負責對分層建築物管理商業業務提供技術指導的自然人。

## 第二章 分層建築物管理商業業務准照

### 第一節 准照的發給、中止和註銷

#### 第三條 准照

- 一、從事分層建築物管理商業業務須經房屋局發給准照。
- 二、分層建築物管理商業業務准照有效期為三年，可按相同期間續期。
- 三、分層建築物管理商業業務准照不得移轉。
- 四、如轉讓商業企業或將其租賃他人，擬繼續經營分層建築物管理商業業務的企業主須持有有效的准照。

#### 第四條 發給和續發准照的要件

- 一、須同時符合下列要件，方獲發和續發自然人商業企業主分層建築物管理商業業務准照：
  - (一) 至少有一名具備本法律規定任職要件的技術主管；
  - (二) 具備適當資格；
  - (三) 未被宣告無償還能力；
  - (四) 未因任何稅捐及稅項而結欠澳門特別行政區債務；
  - (五) 已按本法律的規定提供擔保。

二、須同時符合下列要件，方獲發和續發公司分層建築物管理商業業務准照：

- (一) 住所設於澳門特別行政區；
- (二) 公司所營事業包括從事分層建築物管理商業業務；
- (三) 公司資本不少於本法律所定的金額；
- (四) 至少有一名具備本法律規定任職要件的技術主管；
- (五) 公司及其行政管理機關成員、董事或經理具備適當資格；
- (六) 未被宣告破產；
- (七) 公司機關據位人未被宣告無償還能力，又或該公司的行政管理機關成員、董事或經理未曾為導致宣告破產的行為而負責；
- (八) 未因任何稅捐及稅項而結欠澳門特別行政區債務；
- (九) 已按本法律的規定提供擔保。

三、在准照有效期內，自然人商業企業主或公司亦須符合第一款或第二款規定的發給和續發准照的要件。

四、為適用第一款（三）項，以及第二款（六）及（七）項的規定，即使利害關係人曾被宣告破產或無償還能力，如其已獲恢復權利，無須考慮有關宣告。

## 第五條 適當資格

一、為適用上條第一款（二）項及第二款（五）項的規定，如利害關係人無出現下列任一情況，視為具適當資格：

- （一）依法禁止從事商業業務；
- （二）在破產或無償還能力訴訟程序中被宣告禁止從事商業業務，但僅以有關禁止尚未終止且尚未宣告恢復權利者為限；
- （三）曾被確定裁判判處三年以上徒刑，但依法已獲恢復權利者除外；
- （四）因違反第十九條第一款（八）項規定的義務而曾被科罰款，又或曾屬因違反該項規定而被科罰款的分層建築物管理企主的行政管理機關成員、董事或經理；
- （五）根據第二十七條的規定，曾被科處禁止從事業務的附加處罰，又或屬科處有關附加處罰的分層建築物管理企業主的行政管理機關成員、董事或經理，且正處於禁止期間。

二、為適用上款（四）項的規定，如已完全履行因最近一次處罰而產生的義務，且履行義務與提出申請期間相隔超過兩年，無須考慮有關行政違法行為。

## 第六條 公司資本

為適用第四條第二款（三）項的規定，公司資本金額不得少於澳門幣二十五萬元。



## 第七條 中止准照

一、在下列情況下，中止分層建築物管理商業業務准照：

- (一) 准照持有人提出申請；
- (二) 准照持有人不再符合第四條第一款（一）、（四）或（五）項，或第二款（一）至（四）、（八）或（九）項規定的發給和續發准照的任一要件，且未能於第三款規定的補正期內作出補正；
- (三) 對准照持有人科處第二十七條規定為期一至九個月禁止從事全部分層建築物管理商業業務的附加處罰；
- (四) 對准照持有人採取第二十八條第一款（一）項規定的防範性中止全部業務的保全措施。

二、應准照持有人按上款（一）項的規定申請中止准照，在其准照有效期內有關中止期不得連續或間斷超過十二個月。

三、屬第一款（二）項規定的情況，須通知准照持有人有關原因以及補正的方式及期間，而補正期間不得超過一個月；屬因不符合至少有一名具備本法律規定任職要件的技術主管的要件而被中止准照的情況，則有關的補正期間不得超過兩個月。

## 第八條 取消中止

在下列情況下，應分層建築物管理商業業務准照持有人的申請，可取消中止准照：

- (一) 屬上條第一款（一）項規定的情況，在中止期屆滿後，准照持有人擬再從事業務；
- (二) 屬上條第一款（二）項規定的情況，導致中止的不當情事已補正；
- (三) 屬上條第一款（三）或（四）項規定的情況，禁止期屆滿。

## 第九條 註銷准照

在下列情況下，註銷分層建築物管理商業業務准照：

- (一) 准照持有人提出申請；
- (二) 准照持有人不再符合第四條第一款（二）或（三）項，或第二款（五）至（七）項規定的發給和續發准照的任一要件；
- (三) 准照中止期間屆滿且未取消中止；
- (四) 准照持有人死亡或消滅；
- (五) 藉提供虛假聲明、虛假資料或其他不法途徑而獲發准照；
- (六) 對准照持有人科處第二十七條規定為期十個月至一年禁止從事全部分層建築物管理商業業務的附加處罰。

## 第十條 中止和註銷准照的效果

一、如分層建築物管理商業業務准照中止，則准照持有人不得在中止期內從事有關業務。

二、如分層建築物管理商業業務准照註銷，則准照持有人須立即終止從事有關業務。

三、在特殊情況下，房屋局可延遲執行上述中止或註銷准照的決定，以確保分層建築物管理的持續和交接過渡，但最長不得延遲超過六個月。

## 第二節 技術主管任職要件

### 第十一條 任職要件

- 一、技術主管須同時符合下列任職要件：
  - (一) 具行為能力；
  - (二) 至少具高中學歷；
  - (三) 修讀由勞工事務局開辦的物業管理專業技術人員培訓課程且成績及格；
  - (四) 具備適當資格；
  - (五) 未被宣告無償還能力。
  
- 二、技術主管在從事有關職務期間，須符合上款規定的要件。

三、為適用第一款（三）項的規定，具高等教育文憑、學士或以上學歷的人士如在有關文憑或學位課程中所修讀的科目成績及格，且該科目與勞工事務局開辦的物業管理專業技術人員培訓課程中相關科目的性質相同，則實際負責教學的機構可豁免其修讀該培訓課程或科目。

四、為適用第一款（四）項的規定，第五條的規定經適當配合後適用之。

五、為適用第一款（五）項的規定，即使利害關係人曾被宣告無償還能力，如其已依法獲恢復權利，無須考慮有關宣告。

## 第十二條 擔任職務

一、分層建築物管理企業主與技術主管的勞動合同，須以書面方式訂立，但委任其行政管理機關成員、董事或經理擔任技術主管職務者除外。

二、分層建築物管理企業主的行政管理機關成員、董事或經理可擔任技術主管職務，但須符合本法律規定的任職要件。

### 第十三條 工作證

一、分層建築物管理企業主須為屬下的技術主管發出工作證。

二、為發出工作證的目的，分層建築物管理企業主須審查技術主管是否具備任職要件。

三、第一款所指的工作證應載有技術主管的姓名、所屬的分層建築物管理企業主的名稱及准照編號，以及附有持證人的照片。

## 第三章 擔保制度

### 第十四條 擔保的提供和喪失

一、分層建築物管理企業主須根據本法律及補充法規的規定提供擔保。

二、如分層建築物管理企業主因第九條（五）及（六）項規定的情況而被註銷准照，導致喪失全部已提供的擔保。

### 第十五條 擔保金額

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

## 第十六條 提供擔保的方式

一、提供擔保，得以現金存款、銀行擔保或保證保險的方式為之。

二、以現金存款方式提供的擔保，須存於澳門特別行政區的其中一間庫房代理銀行，並應指明有關款項的用途。

三、以銀行擔保方式提供的擔保，分層建築物管理企業主須提交由依法獲許可在澳門特別行政區從事業務的信用機構發出的文件，確保企業主在根據第十四條第二款的規定而喪失擔保時，有關信用機構即時支付房屋局要求的且以擔保金額為上限的款項。

四、以保證保險方式提供的擔保，分層建築物管理企業主須提交由依法獲許可在澳門特別行政區經營該類保險的實體發出的保險單，確保企業主在根據第十四條第二款的規定而喪失擔保時，有關實體即時支付房屋局要求的且以擔保金額為上限的款項。

五、所提供的銀行擔保及保證保險，不得受解除條件或解除期限約束。

六、分層建築物管理企業主須承擔因擔保所引致的一切開支。

## 第十七條 擔保的證明文件

一、分層建築物管理企業主應向房屋局提交有效擔保的證明文件。

二、在中止或終止分層建築物管理商業業務後的三個月內，擔保仍然有效。

三、在上款所指的期間並無發現分層建築物管理企業主因根據第十四條第二款的規定而被註銷准照的情況，房屋局應依職權解除有關擔保。

## 第四章 從事分層建築物管理商業業務

### 第十八條 一般原則

分層建築物管理企業主須遵守一切適用於分層建築物管理商業業務的法律及補充法規的規定。

### 第十九條 從事業務的義務

一、除本法律及補充法規規定的義務外，分層建築物管理企業主尚須遵守下列義務：

- (一) 依法召集分層建築物所有人大會的首次會議；
- (二) 更新分層建築物管理商業業務的檔案並至少保存五年；
- (三) 按照合同約定為分層建築物共同部分結清應繳的水電費，並為其投保火險和續保；
- (四) 按照合同約定為消防設備及電梯與專門企業訂立合同，以提供技術和養護服務；
- (五) 按照合同約定為分層建築物所有人大會或管理機關預備及提交帳目、編製年度收支預算，提交其建議進行的工作的說明報告，以說明繳付預算開支和徵收預算收入的需要，以及提交預算執行計劃；
- (六) 如無上項所指的約定，須為所管理的每一分層建築物就其管理商業業務和範疇編製相關年度的收支預算，提交上年度有關管理的報告及帳目並張貼於分層建築物入口的大堂；
- (七) 如終止合同：
  - (1) 就單方終止合同或不予續期而失效的日期，提前以書面方式通知他方和房屋局，並在分層建築物入口大堂張貼通告；
  - (2) 自作出上述通知之日起最多六個月內，或於該期間內直至有接管者為止提供約定的管理服務，但屬第七條及第九條規定的情況除外；

(八) 在不影響上項及下條規定的情況下，分層建築物管理合同終止或管理服務終止、分層建築物管理商業業務終止、分層建築物管理商業業務准照中止或註銷時，撤出所管理的分層建築物，並自終止之日起三十日內將管理服務及其所保管的關於分層建築物的相關文件，尤其截至業務終止之日的、分層建築物所有人所負的或第三人對分層建築物所負的債務的聲明書，交予分層建築物所有人大會、管理機關或其代表。

二、分層建築物管理企業主在履行上款（一）、（三）至（八）項及下條所指的義務時，確保有技術主管的指導及意見。

## 第二十條 終止分層建築物管理關係所引致的義務

在上條第一款（七）項未包括的任何分層建築物管理關係中，提供服務者須：

- （一）就終止提供管理服務的意向，提前以在分層建築物入口大堂張貼通告的方式通知分層建築物所有人並以書面方式通知房屋局；
- （二）自作出上述通知之日起至少六個月內，或於該期間內直至有接管者為止繼續提供管理服務，但屬第七條及第九條規定的情況除外。

## 第二十一條 對房屋局的義務

- 一、分層建築物管理企業主，必須於三十日內就下列事宜通知房屋局：
  - （一）所涉及的破產或無償還能力訴訟程序，自知悉之日起計；
  - （二）終止其業務，自終止之日起計；
  - （三）第四條第一款或第二款規定的發給或續發准照的要件變更，自發生變更之日起計；
  - （四）商業名稱及住所變更，以及任一行政管理機關成員、董事或經理的委任或職務終止，自有關事實發生之日起計；



(五) 為發出准照的目的的技術主管的任職要件變更，自知悉之日起計。

二、分層建築物管理企業主必須向房屋局提供下列資料：

- (一) 就涉及其不遵守本法律或補充法規以及從事業務要件的訴訟程序，須自使訴訟程序終結的判決或裁判轉為確定之日起三十日內，將該判決或裁判的副本送交房屋局；
- (二) 應要求並在規定的期間，提供與履行本法律及補充法規所規定的義務有關的一切資料。

三、分層建築物管理企業主須在房屋局行使監察職權時作出必要配合，允許其進入與業務有關的設施及從事業務的分層建築物的共同部分以及提供涉及分層建築物公共設施的使用、公眾安全、公共衛生、財務活動等方面的重要文件、資料。

## 第五章 監察及處罰制度

### 第二十二條 公共當局的權力

一、房屋局的人員執行監察職務時，具有公共當局的權力，並可依法請求警察當局及行政當局提供所需的協助，尤其在執行其職務時遇反對或抗拒的情況。

二、上款所指的人員應持有工作證；有關工作證的式樣以公佈於《公報》的行政長官批示核准。

### 第二十三條 職權

房屋局局長具職權科處行政違法行為的處罰。

### 第二十四條 未持有有效准照而從事業務

一、未持有有效准照而從事分層建築物管理商業業務者，科澳門幣五萬元至五十萬元罰款。

二、在分層建築物管理商業業務准照中止或註銷後，從事分層建築物管理商業業務者，科澳門幣五萬元至四十萬元罰款。

### 第二十五條 不具備任職要件

分層建築物管理企業主，讓不具備任職要件的人從事技術主管職務，就每一人，科澳門幣二千元至二萬元罰款。

### 第二十六條 其他違法行為

一、違反第十九條第一款（一）、（八）項，第二十一條第一款及第二款的規定者，科澳門幣一萬五千元至十五萬元罰款。

二、違反第十九條第一款（二）、（七）項及第二十條的規定者，科澳門幣一萬元至十萬元罰款。

三、違反第十一條第二款、第十二條第一款、第十三條、第十九條第一款（三）至（六）項及第二款的規定者，科澳門幣五千元至十萬元罰款。

### 第二十七條 附加處罰

除科罰款外，因應行政違法行為的嚴重程度及其行為人的過錯程度，尚可科處為期一個月至一年禁止分層建築物管理企業主從事全部或部分分層建築物管理商業業務。

### 第二十八條 保全措施

一、如有跡象顯示可能或作出危及分層建築物安全、公眾安全、公共衛生、分層建築物財務活動的行為，經考慮行為的嚴重程度及其行為人的過錯程度後，可對行為人採取下列保全措施：

- （一）防範性中止全部或部分分層建築物管理商業業務；
- （二）中止審議已向房屋局提出的發給准照的申請。

二、根據上款規定實施的保全措施按情況生效至：

- （一）經房屋局決定或司法裁判取消有關措施為止；
- （二）開始實施禁止分層建築物管理企業主從事業務的附加處罰為止。

三、第一款所指的保全措施自作出實施有關措施的決定之日起為期最長一年，但不影響上款規定的適用。

## 第二十九條 違令罪

構成普通違令罪的情況：

- (一) 不遵守第二十一條第三款規定的義務；
- (二) 不遵守根據第二十七條規定科處的附加處罰；
- (三) 不遵守根據上條第一款（一）項規定採取的保全措施。

## 第三十條 法人的責任

一、法人，即使屬不合規範設立者，以及無法律人格的社團，須對其機關或代表以其名義且為其集體利益而作出本法律所規定的行政違法行為承擔責任。

二、如行為人違抗有權者的明示命令或指示而作出行為，則排除上款所指的責任。

三、第一款所指實體的責任，不排除相關行為人的個人責任。

### 第三十一條 連帶責任

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

### 第三十二條 累犯

一、自處罰的行政決定已轉為不可申訴之日起兩年內實施相同性質的行政違法行為者，視為累犯。

二、屬累犯的情況，罰款額下限提高四分之一，罰款額上限則維持不變。

### 第三十三條 履行尚未履行的義務

如因未履行義務而導致構成行政違法行為，而該等義務尚可能履行時，則科處處罰和繳付罰款並不免除違法者履行有關義務。

### 第三十四條 程序

一、一旦發現行政違法行為，房屋局須組成卷宗和提出控訴，並將控訴通知違法者。

二、控訴通知內須訂定十五日的期間，以便違法者提出辯護。

三、罰款須自作出處罰決定通知之日起十五日內繳付。

四、喪失的擔保金、罰款所得為房屋局的收入。

### 第三十五條 舉報義務

一、所有公共部門或機構，均應就本法律規定的任何行政違法行為，向房屋局舉報。

二、公共部門或機構的工作人員有義務就其執行職務時或因有關職務而知悉本法律規定的任何行政違法行為，向房屋局舉報。

## 第六章 最後及過渡規定

### 第三十六條 電子系統

有關分層建築物管理商業業務准照的申請、發給、續發、中止、取消中止、註銷等程序，以及必須通知房屋局事宜及其相應的回覆，得以電子系統進行。

### 第三十七條 通知方式

一、所有通知均按《行政程序法典》的規定作出，但不影響以下兩款的特別規定的適用。

二、通知得以單掛號信按下列地址作出，並推定應被通知人自信件掛號日起第三日接獲通知；如第三日並非工作日，則推定自緊接該日的首個工作日接獲通知：

- (一) 房屋局的檔案所載的最後住所，如應被通知人為分層建築物管理企業主；
- (二) 應被通知人曾在本法律所規定的行政違法行為程序中指定的通訊地址或住址。

三、在因證實可歸咎於郵政服務的事由而令應被通知人在推定接獲通知的日期後接獲通知的情況下，方可由應被通知人推翻上款所指的推定。

### 第三十八條 個人資料

一、根據本法律的規定收集、保存、處理和轉移個人資料時，應遵守第 8/2005 號法律《個人資料保護法》的規定。

二、為審查申請人是否符合發給准照的要件，房屋局可要求任何公共部門或機構提供其認為對分析申請屬必要的文件或資料，並根據第 8/2005 號法律的規定，可採用包括資料互聯在內的任何方式，核實其認為屬必需的個人資料。

三、房屋局的人員須就其執行職務時根據本法律的規定所知悉的個人資料，遵守職業保密義務，不得將之透露或用於非為執行本法律所規定的監察職務的其他目的，即使在終止其勞務聯繫後亦然。

### 第三十九條 記錄及公佈

一、房屋局須為每一從事分層建築物管理商業業務的自然人商業企業主編製檔案，並記錄以下事實：

- (一) 姓名、商業名稱及住所；
- (二) 身份證明文件種類及編號；
- (三) 技術主管的工作證資料；
- (四) 尚有的商業登記編號；
- (五) 持有的准照編號及有效期；
- (六) 擔保金額及識別號碼；
- (七) 關於准照的發給和續發的申請不獲批准。

二、房屋局須為每一從事分層建築物管理商業業務的公司編製檔案，並記錄下列事實：

- (一) 商業名稱及住所；
- (二) 公司行政管理機關成員、董事或經理的身份資料；
- (三) 技術主管的工作證資料；
- (四) 商業登記編號；
- (五) 持有的准照編號及有效期；
- (六) 公司資本額；
- (七) 擔保金額及識別號碼；
- (八) 關於准照的發給和續發的申請不獲批准。



三、為發出業務准照的目的，房屋局須為每一技術主管編製檔案，並記錄下列事實：

- (一) 姓名及住所；
- (二) 身份證明文件種類及編號；
- (三) 修讀物業管理專業技術人員培訓課程且成績及格的課程名稱；
- (四) 與有關技術主管有聯繫的分層建築物管理企業主的識別資料；
- (五) 工作證資料。

四、房屋局應在以上三款所指的檔案記錄下列事實：

- (一) 按本法律及補充法規的規定須通知房屋局的事實；
- (二) 中止准照；
- (三) 取消中止准照；
- (四) 註銷准照；
- (五) 保全措施、行政違法行為及按本法律規定所科處的處罰。

五、房屋局每年須藉資訊途徑公佈和更新持有分層建築物管理商業業務准照的企業主名單，有關名單尤須包括企業主的商業名稱、技術主管的姓名，以及准照的編號及有效期。

#### 第四十條

##### 分層建築物管理商業業務臨時准照

一、在本法律公佈之日，從事類似分層建築物管理商業業務的自然人商業企業主，如符合第四條第一款（二）至（四）項規定的要件，可獲發自然人商業企業主分層建築物管理商業業務臨時准照。

二、在本法律公佈之日，從事類似分層建築物管理商業業務的公司，如符合第四條第二款（一）、（二）、（五）至（八）項規定的要件，可獲發公司分層建築物管理商業業務臨時准照。

三、分層建築物管理商業業務臨時准照的有效期，自本法律生效之日起為期三年，在下列任一情況下失效：

- (一) 有效期屆滿；
- (二) 臨時准照持有人獲發第三條所指的准照。

四、臨時准照的持有人，須在上款所指的有效期限屆滿時符合本法律規定的相關要件，並獲發第三條所指准照，方可繼續從事分層建築物管理商業業務。

五、本法律及補充法規所定的准照制度，經適當配合後適用於臨時准照制度。

#### 第四十一條

##### 豁免技術主管任職要件

在本法律生效日之前三年至後三年，已實際從事類似技術主管職務累計滿三年，並修讀了由勞工事務局開辦的物業管理專業技術人員培訓課程且成績及格者，可自本法律生效之日起三年內提出申請豁免第十一條第一款（二）項規定的任職要件。

## 第四十二條 召集分層建築物所有人大會

分層建築物管理商業業務准照持有人，如其所管理的分層建築物尚未依法召集所有人大會的首次會議，應自本法律生效之日起三年內依法召集。

## 第四十三條 補充法律

對本法律未予特別規定的事宜，因應有關事宜的性質，補充適用《民法典》、《商法典》、《行政程序法典》、《刑法典》及十月四日第52/99/M 號法令《行政上之違法行為之一般制度及程序》的規定。

## 第四十四條 補充法規

- 一、為執行本法律所需的補充法規，由行政法規制定。
- 二、上款規定的行政法規尤對下列事宜作出規範：
  - (一) 本法律規定的分層建築物管理商業業務准照的申請、發給、續發、中止、取消中止和註銷的行政程序，以及電子系統；
  - (二) 從事分層建築物管理商業業務的補充規則；
  - (三) 監察對本法律及補充法規的遵守情況。

第四十五條  
生效

- 一、本法律自公佈後滿一年起生效，但不影響下款規定的適用。
- 二、自本法律公佈翌日起房屋局可啟動發出准照的行政程序。

二零一七年八月七日通過。

立法會主席 賀一誠

二零一七年八月十日簽署。

命令公佈。

行政長官 崔世安

澳門特別行政區  
第 1/2018 號行政法規

《分層建築物管理  
商業業務法施行細則》



## 澳門特別行政區

### 第 1/2018 號行政法規

#### 分層建築物管理商業業務法施行細則

行政長官根據《澳門特別行政區基本法》第五十條（五）項及第 12/2017 號法律《分層建築物管理商業業務法》第四十四條的規定，經徵詢行政會的意見，制定本補充性行政法規。

#### 第一章 一般規定

##### 第一條 標的

本行政法規旨在訂定第 12/2017 號法律的施行細則。

##### 第二條 職權

- 一、房屋局具職權就下列事宜組成卷宗和作出決定：
  - （一）發給和續發分層建築物管理商業業務准照的申請；
  - （二）中止、取消中止和註銷分層建築物管理商業業務准照；
  - （三）科處第 12/2017 號法律規定的行政處罰。
  
- 二、房屋局局長具職權對上款所指的申請、程序及處罰作出決定。

## 第二章 業務的准入

### 第三條 申請發給准照

一、申請發給分層建築物管理商業業務准照，須向房屋局提出。

二、如申請發給自然人商業企業主分層建築物管理商業業務准照，申請書須附同下列文件，但屬由房屋局按第 12/2017 號法律第三十八條第二款的規定取得的文件除外：

- (一) 身份證明文件影印本；
- (二) 營業稅開業申報證明文件影印本及倘有的商業登記證明影印本；
- (三) 申請人所作的聲明書，以聲明其符合第 12/2017 號法律第四條第一款（二）項有關具備適當資格的規定；
- (四) 申請人所作的聲明書，以聲明其符合第 12/2017 號法律第四條第一款（三）項有關未被宣告無償還能力的規定；
- (五) 刑事紀錄證明書；
- (六) 技術主管的身份證明文件影印本；
- (七) 技術主管的勞動合同影印本，但屬申請人或其經理擔任技術主管職務的情況除外；
- (八) 未因任何稅捐及稅項而結欠澳門特別行政區債務的證明文件；
- (九) 根據第 12/2017 號法律第十四條至第十七條的規定已提供擔保的證明文件；
- (十) 技術主管所作的聲明書，以聲明其符合第 12/2017 號法律第十一條第一款（一）項有關具行為能力的規定；
- (十一) 技術主管的學歷證明書影印本；
- (十二) 技術主管所作的聲明書，以聲明其符合第 12/2017 號法律第十一條第一款（四）項有關具備適當資格的規定；



- (十三) 技術主管修讀由勞工事務局開辦的物業管理專業技術人員培訓課程且成績及格的證明文件影印本；
- (十四) 技術主管的刑事紀錄證明書；
- (十五) 技術主管所作的聲明書，以聲明其符合第 12/2017 號法律第十一條第一款（五）項有關未被宣告無償還能力的規定。

三、如申請發給公司分層建築物管理商業業務准照，申請書須附同下列文件，但屬由房屋局按第 12/2017 號法律第三十八條第二款的規定取得的文件除外：

- (一) 商業登記證明，包括經適當更新的公司設立文件及章程的影印本；
- (二) 公司行政管理機關成員、董事或經理的身份證明文件影印本；
- (三) 公司行政管理機關成員、董事或經理的刑事紀錄證明書；
- (四) 申請人所作的聲明書，以聲明公司符合第 12/2017 號法律第四條第二款（五）項有關具備適當資格的規定；
- (五) 公司行政管理機關成員、董事或經理所作的聲明書，以聲明其符合第 12/2017 號法律第四條第二款（五）項有關具備適當資格的規定；
- (六) 申請人所作的聲明書，以聲明公司符合第 12/2017 號法律第四條第二款（六）項有關未被宣告破產的規定；
- (七) 申請人所作的聲明書，以聲明公司機關據位人符合第 12/2017 號法律第四條第二款（七）項有關未被宣告無償還能力的規定；
- (八) 公司行政管理機關成員、董事或經理所作的聲明書，以聲明其符合第 12/2017 號法律第四條第二款（七）項有關未曾為導致宣告破產的行為而負責的規定；
- (九) 技術主管的勞動合同影印本，但屬委任其行政管理機關成員、董事或經理擔任技術主管職務的情況除外；
- (十) 營業稅開業申報證明文件的影印本；
- (十一) 上款（六）項、（八）至（十五）項所指的文件。

四、為審查的目的，房屋局在有需要時可要求申請人出示有關的文件正本，以便核對；除第二款及第三款所指的文件外，房屋局尚可為有助審查是否符合發給准照的要件而要求申請人說明或提交其他文件或資料。

五、以上各款所指文件，須以澳門特別行政區的任一正式語文書寫；如以其他語言書寫，須附同根據《公證法典》第一百八十二條至第一百八十四條規定作成的法定譯本，但獲房屋局豁免譯本者除外。

六、遞交發給准照申請時，須繳付由公佈於《澳門特別行政區公報》（下稱“《公報》”）的行政長官批示訂定的費用；如未獲批准發給准照，則將有關費用退回申請人。

#### 第四條 分析申請

一、房屋局分析申請卷宗，以核對有關卷宗文件是否齊備，並審查申請人是否符合發給准照的要件。

二、如申請人欠缺提交申請所需的文件，房屋局得以電子郵件通知申請人在指定的期間補交文件。

三、如申請人在指定的期間未補交申請所需的文件或未填補文件上的缺漏，則不接納有關申請。

## 第五條 發給准照

一、如申請人符合發給准照的要件，房屋局得以電子郵件通知申請人在指定的時間遞交經公證認定簽名的申請書正本和攜帶有關申請文件的正本或以郵遞的方式遞交經公證認定簽名的申請書正本及有關申請文件的正本或認證繕本，以便房屋局的人員核對，但上述經公證認定簽名的申請書正本已遞交或有關申請文件的正本已經房屋局核對的情況除外。

二、經核實有關申請卷宗的文件與正本一致後，房屋局將以電子郵件發出電子分層建築物管理商業業務准照給申請人。

三、上款所指的電子准照式樣，由房屋局局長的批示核准。

## 第六條 適用制度

第三條至第五條的規定經適當配合後，適用於分層建築物管理商業業務准照的續發、中止、取消中止、註銷等程序，以及必須通知房屋局的事宜。

## 第七條 續發准照

一、申請續發分層建築物管理商業業務准照，須由利害關係人於准照有效期屆滿前最後三個月內向房屋局提出，但不影響第三款規定的適用。

二、申請續發准照，須附同申請人所作的經公證認定簽名的聲明書，以聲明其仍然符合第 12/2017 號法律第四條第一款或第二款規定的發給和續發准照的要件。

三、如在准照有效期屆滿前六至三個月內提出續發准照的申請，則續發准照的費用可獲部分豁免，有關豁免的費用以公佈於《公報》的行政長官批示訂定。

## 第八條 中止准照

一、屬第 12/2017 號法律第七條第一款（一）項規定的情況，分層建築物管理商業業務准照持有人須向房屋局申請中止有關准照。

二、屬第 12/2017 號法律第七條第一款（二）項規定的情況，房屋局須按該法律第七條第三款的規定通知分層建築物管理商業業務准照持有人有關原因，以及補正的方式及期間。

三、屬第 12/2017 號法律第七條第一款（三）及（四）項規定的情況，則中止准照的期間相應地為實施禁止從事全部分層建築物管理商業業務的附加處罰或防範性中止全部業務的保全措施的期間。

## 第九條 取消中止

一、申請取消中止准照，須由分層建築物管理商業業務准照持有人向房屋局提出，並附同申請人所作的經公證認定簽名的聲明書，以聲明其仍然符合第 12/2017 號法律第四條第一款或第二款規定的發給和續發准照的要件。

二、屬下列情況，在房屋局確認准照持有人符合發給和續發准照的要件後，方可批准申請取消中止准照：

- (一) 准照中止期屆滿前申請取消中止；
- (二) 准照中止期屆滿前補正導致中止的不當情事，並申請取消中止；
- (三) 受禁止從事全部分層建築物管理商業業務的附加處罰或防範性中止全部業務的保全措施的禁止期間屆滿。

## 第十條 註銷准照

屬第 12/2017 號法律第九條（一）項規定的情況，分層建築物管理商業業務准照持有人須向房屋局申請註銷有關准照。

### 第十一條 技術主管的培訓課程

一、勞工事務局須預先將第 12/2017 號法律第十一條第一款（三）項所指的培訓課程的大綱內容送交房屋局，聽取該局意見。

二、第 12/2017 號法律第十一條第三款所指的豁免修讀培訓課程或科目的申請，須向實際負責教學的機構提出。

## 第三章 電子系統

### 第十二條 使用方式及條件

一、使用房屋局電子系統服務的申請人，須親往房屋局辦理登記和領取啟動服務的密碼；但屬首次申請發給准照的情況除外。

二、在房屋局指定的互聯網網站輸入啟動服務的密碼啟動電子系統服務，以便取得使用電子系統服務的通行密碼。

三、除上述所指的使用方式及條件外，房屋局尚可指定其他的使用方式及條件。

### 第十三條 法律價值

一、根據本行政法規的規定寄送和處理的電子申請書，等同於以紙張形式提交的申請書，並產生同等的法律效力。

二、使用通行密碼，等同於手寫簽署。

三、為適用上款的規定，通行密碼等同於手寫簽署，須取決於使用者在接納服務時與房屋局所達成的協定，且使用者須在協定聲明已知悉使用通行密碼的後果和使用時應有的安全防範措施。

#### 第十四條 上傳文件

提交電子申請書，須掃描有關申請須附同的相關文件，並以電子方式上傳，但不影響房屋局要求申請人出示相關文件正本核對。

#### 第十五條 安全

作為安全防範措施，在未有預先通知的情況下，如出現懷疑濫用通行密碼的情況，房屋局有權在有關使用者確認或更改其通行密碼前中止使用該密碼；如有理由相信電子系統服務被不當使用且損害到利害關係人的利益，房屋局有權暫時中止電子系統服務。

### 第四章 過渡及最後規定

#### 第十六條 存款憑單及銀行擔保的式樣

第 12/2017 號法律第十六條第二款及第三款所指的存款憑單和銀行擔保的式樣，由房屋局局長的批示核准。

## 第十七條 違法行為的審查

一、房屋局的公務人員接獲答辯書和採取倘有的措施以查明是否存有行政違法行為後，須將卷宗及其編製的建議書一併呈交房屋局局長審查。

二、如被控訴人在第 12/2017 號法律第三十四條第二款規定的期限不呈交答辯書，上款所指人員須將卷宗及其編製的建議書一併提交房屋局局長審查。

## 第十八條 費用

一、第 12/2017 號法律及本行政法規所定的行政程序，以及其他旨在使該法律及本行政法規的規定能妥善執行的行政程序，有關費用均須按以公佈於《公報》的行政長官批示規定者繳付。

二、按本行政法規的規定徵收的費用構成房屋局的收入。

## 第十九條 表格

本行政法規所指的申請、聲明及通知，均須藉房屋局提供的紙張或電子表格為之。



## 第二十條 分層建築物管理商業業務臨時准照

一、符合第 12/2017 號法律第四十條第一款或第二款規定的自然人商業企業主或公司，可向房屋局申請發給分層建築物管理商業業務臨時准照。

二、如申請人屬自然人商業企業主，分層建築物管理商業業務臨時准照的申請書須附同第三條第二款（一）至（五）項及（八）項所指的文件，以及自第 12/2017 號法律公佈之日已從事類似分層建築物管理商業業務的證明文件。

三、如申請人屬公司，分層建築物管理商業業務臨時准照的申請書須附同第三條第二款（八）項及第三款（一）至（八）項及（十）項所指的文件，以及自第 12/2017 號法律公佈之日已從事類似分層建築物管理商業業務的證明文件。

四、本行政法規所定的准照制度經適當配合後，適用於臨時准照制度。

五、電子分層建築物管理商業業務臨時准照的式樣，由房屋局局長的批示核准。

六、遞交發給臨時准照申請時，須繳付由公佈於《公報》的行政長官批示訂定的費用，如未獲批准發給臨時准照，則將有關費用退回申請人。

## 第二十一條 臨時准照持有人申請發給准照

一、如申請人屬自然人商業企業主分層建築物管理商業業務臨時准照持有人，申請發給分層建築物管理商業業務准照，除遞交申請書外，尚須附同第三條第二款（六）項、（七）項、（九）至（十五）項所指的文件，以及申請人所作的經公證認定簽名的聲明書，以聲明其仍然符合第 12/2017 號法律第四十條第一款規定的分層建築物管理商業業務臨時准照的要件。

二、如申請人屬公司分層建築物管理商業業務臨時准照持有人，申請發給分層建築物管理商業業務准照，除遞交申請書外，尚須附同第三條第二款（六）項、（九）至（十五）項及第三款（九）項所指的文件，以及申請人所作的經公證認定簽名的聲明書，以聲明其仍然符合第 12/2017 號法律第四十條第二款規定的分層建築物管理商業業務臨時准照的要件。

三、本行政法規所定的准照制度經適當配合後，適用於分層建築物管理商業業務臨時准照持有人申請發給分層建築物管理商業業務准照。

## 第二十二條 申請豁免技術主管任職要件

第 12/2017 號法律第四十一條所指的申請豁免技術主管任職要件，須由分層建築物管理商業業務准照的申請人或持有人提出。

## 第二十三條 生效

一、本行政法規自公佈翌日起生效，但下款的規定除外。

二、第六條至第十一條、第十七條、第二十一條及第二十二條的規定自第 12/2017 號法律生效之日起生效。

二零一八年一月五日制定。

命令公佈。

行政長官 崔世安

六月十一日  
第 29/96/M 號法令  
《仲裁制度》



## 第 29/96/M 號法令

六月十一日

八月二十九日第 112/91 號法律通過之《澳門司法組織綱要法》容許設立仲裁庭並設非司法性質之方法及方式以排解衝突，且賦予總督命令公布執行該法規所需之補足法規之權限，而該項工作近年來一直在進行中。

隨著該項工作之進行，認為現正是修正《民事訴訟法典》第四卷所載之仲裁庭法律制度之適當時候。

因此，現核准內部仲裁之新法律制度，使本地區具備一現代化及符合法律工作者及經濟參與人需要之法律規範。

事實上，本法規不僅考慮到本地區之實況，亦考慮到某些國家之法例、多項國際協約以及專門機構之規定在仲裁範疇內所引進之改善。

在本法規所包含之幾項結構性原則中，最為顯著者為廣泛採納當事人自治原則，並使屬公共秩序之規定減至最少。

基於此：

經聽取諮詢會意見後：

總督為充實八月二十九日第 112/91 號法律所定之法律制度及根據《澳門組織章程》第十三條第三款之規定，命令制定在澳門地區具有法律效力之條文如下：

## 第一章 自願仲裁

### 第一節 一般規定

#### 第一條 (爭議提交仲裁)

爭議之當事人，不論為自然人或法人，得透過協議將爭議提交仲裁，由一名或數名仲裁員解決之。

#### 第二條 (仲裁標的)

一、不涉及不可處分權利之任何爭議均可成為仲裁標的；但特別法規  
定應提交司法法院或必要仲裁處理者，不在此限。

二、下列爭議尤其不得為仲裁標的：

- a) 爭議已因本案裁判轉為確定而獲解決；但涉及解決在該裁判內  
未載明之關於其日後執行之問題者，不在此限；
- b) 引致檢察院參與訴訟之爭議，在該訴訟內當事人因無訴訟必要  
之能力，在法庭不能依靠自身為行為，而需要檢察院之代理者。

#### 第三條 (適用之法律；衡平原則之援用)

仲裁員依據現有法律審判；但當事人在仲裁協議中或在隨後訂立之書  
面協議內，明示准許仲裁員依衡平原則審判者，不在此限；書面協議應在  
接受第一名仲裁員之前訂立。

## 第二節 仲裁協議

### 第四條 (種類)

一、當事人將爭議提交一名或數名仲裁員解決所依據之仲裁協議，得以下列任一形式為之：

- a) 約定以現存之爭議為標的，包括正受司法法院審理之爭議，以仲裁協定形式；
- b) 約定以某一特定法律關係可能產生之爭議為標的，不論是否屬合同關係，以仲裁條款形式。

二、仲裁協議得在合同內載明或在單獨之協議內訂明。

三、如仲裁協議載於合同內，主合同之無效不必然引致仲裁協議之無效；但顯示如無該協議，主合同即不成立者，不在此限。

### 第五條 (能力)

一、具有行為能力之人均有訂立仲裁協議之能力。

二、特別法允許或仲裁協議以涉及民事或商事性質法律關係之爭議為標的時，澳門地區及其他公法人均有訂立仲裁協議之能力。

## 第六條 (形式)

一、仲裁協議應以書面作出，否則無效。

二、當仲裁協議載於當事人所簽署之文件或能證明仲裁協議存在之往來書信、專線電報、電報、圖文傳真或其他電訊方式之文件內，均視為具有書面形式；當一方當事人聲稱存在仲裁協議而他方當事人未在答辯書內提出爭執時，則當事人在仲裁過程中之陳述書內之合意，亦視為具有書面形式。

三、上款所指文件得直接包含仲裁協議，或包含一條款指出載有仲裁協議之文件。

四、當事人在仲裁協議內提及某專門仲裁機構之規章時，該規章視為仲裁協議本身之組成部分。

## 第七條 (標的)

一、仲裁協定應明確訂出爭議之標的及指定仲裁員，或最低限度指出指定仲裁員之方式。

二、仲裁條款應明確指出可能發生之爭議所涉及之法律關係。

三、當事人對有關爭議之標的意見不一時，由仲裁庭確定之。

四、仲裁協議內訂定一方當事人在指定一名或數名仲裁員方面有任何特權時，視為無此訂定。

五、違反本條第一款及第二款之規定，引致仲裁協議無效。



第八條  
(廢止)

一、仲裁協議得在作成仲裁裁決之日前，由雙方當事人簽署文件予以廢止。

二、仲裁庭如已設立，當事人必須將廢止仲裁協議之協議通知仲裁庭。

三、仲裁協議之廢止不免除向仲裁員支付原約定之服務費；如無此方面之規定，則按第十九條第四款所指收費表內所訂之金額支付。

第九條  
(失效)

一、遇有下列情況時，仲裁協議對其所涉及之爭議失效：

- a) 仲裁員死亡、自行迴避或長期不能擔任職務，或仲裁員之指定無效且未按本法規之規定作出替換者；
- b) 屬合議庭而仲裁員所作之決議未獲得按照仲裁協議或本法規規定所需之多數；
- c) 裁決未在仲裁協議或隨後協議所訂之期間或本法規所指之候補期間內作出。

二、自然人之死亡或法人之消滅不會使其所訂立之仲裁協議失效，亦不會使仲裁程序終止；但協議另有訂定者除外。

### 第三節 仲裁庭

#### 第十條 (組成)

一、仲裁庭得由獨任仲裁員或單數之數名仲裁員組成。

二、當事人在仲裁協議或隨後之書面協議內無訂定仲裁員人數時，仲裁庭則由三名仲裁員組成。

三、當事人指定雙數仲裁員時，則由被指定之仲裁員協議選定另一名仲裁員以組成仲裁庭；未能達成協議時，該指定則按第十六條之規定為之。

#### 第十一條 (仲裁員之指定)

一、當事人應在仲裁協議或隨後簽署之書面協議內指定組成仲裁庭之一名或數名仲裁員，或訂定選定仲裁員之方式。

二、如仲裁協議就仲裁員之指定並無訂定，亦無指定或選定方式之約定，則每一方當事人指定一名仲裁員；如約定每一方當事人指定一名以上仲裁員，則雙方所指定之人數必須相同。

三、依據上款規定被指定之仲裁員協議選定另一名仲裁員以設立仲裁庭。

四、在上款所指情況下，被指定之仲裁員未能就另一名仲裁員之人選達成協議時，適用第十六條之規定，並由法院所任命之仲裁員出任仲裁庭首席仲裁員。

五、屬專門機構負責仲裁者，適用有關規章之規定。

第十二條  
(仲裁員之要件)

一、仲裁員應為具有完全行為能力之自然人。

二、仲裁協議或當事人隨後之書面協議指定一法人作為仲裁員，而該法人屬專門機構時，仲裁工作之籌組應由該法人按其規章為之；在其餘情況下，該指定視為並無訂定。

三、仲裁協議或當事人隨後之書面協議訂定在設立仲裁庭前應預先進行調解時，曾擔任調解人職務之人不得擔任仲裁員之職務；但當事人另有約定者，不在此限。

第十三條  
(接受之自由；自行迴避)

一、被指定為仲裁員之人得自由拒絕接受該指定。

二、被指定者擬接受指定時，應自作出指定通知起十日內，以書面向雙方當事人表示接受指定。

三、被指定者毫無保留作出顯示有意擔任仲裁員職務之行為，即使在上款所指期間屆滿前作出者，亦視為接受該指定。

四、接受該指定後，僅在基於嗣後發生之原因而使被指定者不能擔任有關職務時，自行迴避方為正當；但當事人對自行迴避之請求另有約定者，不在此限。

五、接受仲裁員職務之人無合理理由推辭擔任職務時，應對由此造成之損害負責。

#### 第十四條 (迴避；拒卻)

一、民事訴訟法所訂之迴避、聲請迴避及自行迴避制度適用於仲裁員，但不妨礙下款規定之適用。

二、仲裁員僅得因指定後所出現之原因而被拒卻；但仲裁員非由當事人直接指定或當事人在嗣後始知悉有關迴避之原因時，則指定前發生之原因，亦得作為被拒卻之理由。

三、被指定為仲裁員之人，一旦獲知可引致其被拒卻之情況後，應立即通知當事人，且僅在當事人同意時，始得接受或繼續擔任有關職務。

四、在仲裁協議或當事人隨後之協議內無其他訂定時，擬拒卻一名仲裁員之一方當事人，應在獲悉有關指定或任命、仲裁庭之設立或迴避事由之存在後十五日內，將拒卻之原因通知他方當事人及已指定或任命之仲裁員。

五、如當事人未訂定拒卻之決定方法，則交由普通管轄法院就拒卻作出裁判，對此不得上訴；但被拒卻之仲裁員選擇辭去其職務或他方當事人接受拒卻者，不在此限。

六、仲裁程序中止至對拒卻作出最後決定為止。

## 第十五條 (設立)

一、仲裁庭之設立係按仲裁協議或當事人隨後之書面協議為之；如無訂定，則遵守以下數款之規定。

二、擬把爭議提交仲裁庭之一方當事人應以具收件回執之掛號信或能證明收件人收件之其他書面文件，將該事實通知他方當事人。

三、上款所指之通知應指明有關仲裁協議，如未在協議內確定爭議標的，亦應清楚予以指出。

四、當事人負責指定一名或數名仲裁員時，擬將爭議提交仲裁之一方當事人應在通知書內載明所指定之一名或數名仲裁員以及邀請他方當事人作出同樣之指定。

五、訂定應由獨任仲裁員仲裁時，應在通知書內載明建議指定之人及邀請他方當事人對該建議表明其立場。

六、訂定由第三人指定一名或數名仲裁員而該指定尚未作出時，擬將爭議提交仲裁庭之一方當事人應通知第三人在所定期間內作出指定；如未訂出該期間，則在接獲通知後十五日內作出指定，並應將該指定通知雙方當事人。

## 第十六條 (仲裁員之任命)

一、凡未能依照以上數條之規定指定一名或數名仲裁員時，則由普通管轄法院作出有關任命；但當事人另有訂定者，不在此限。

二、當事人得在上條第二款及第六款所指之通知作出三十日後，或於第十條第三款及第十一條第二款、第三款及第四款所規定之情況下，在指定最後一名仲裁員三十日後，聲請該任命。

三、在任命通知作出後五日內，當事人得以第十四條所指之任何依據，要求替換由法院任命之仲裁員。

四、對普通管轄法院所作出之任命不得透過上訴爭執。

## 第十七條 (仲裁員之替換)

任一仲裁員死亡、自行迴避、被拒卻或不能擔任職務或因任何理由使指定無效時，應按照經作出適當配合後適用於指定或任命之規則進行替換；但約定不得替換者，不在此限。

## 第十八條 (仲裁庭之首席仲裁員)

一、如仲裁庭由一名以上仲裁員組成，而當事人並無選定首席仲裁員或以書面訂定有關選定方式，且無出現第十一條第四款所規定之情況時，首席仲裁員應由該等仲裁員互選產生。

二、不能選定首席仲裁員時，則由普通管轄法院依照經作出適當配合後之第十六條之規定選定。

三、仲裁庭首席仲裁員有權指定一名秘書或秘書處人員、準備卷宗、指揮預審、下令進行辯論，以及制定合議庭終局裁決；但當事人另有約定者，不在此限。

### 第十九條 (報酬及負擔)

一、仲裁協議或當事人簽署之協議內，應載明仲裁員及其他參與仲裁之人之報酬，以及當事人就用於開支之預支費或備用金及仲裁終結前應付之負擔之分擔；但當事人所遵守之仲裁規章對此已有規定者，不在此限。

二、仲裁協議無訂定或當事人無協議時，應按仲裁裁決之規定承擔最後之負擔。

三、一方當事人不當拒絕支付其應繳部分時，預支費或備用金得由他方當事人代為支付。

四、仲裁協議並無訂定，而當事人就有關事宜不能達成協議時，仲裁員及其他參與仲裁之人之報酬，按總督以批示核准之收費表訂定。\*

\* 已更改 - 請查閱：第 19/98/M 號法令

## 第四節 仲裁程序

### 第二十條 (仲裁程序之一般原則)

在仲裁程序之任何階段及對每一步驟，應遵守下列原則：

- a) 在仲裁程序中，當事人應獲絕對平等對待，且任一方當事人應有行使其權利之機會；
- b) 就爭議及仲裁程序中所出現之問題，在確保適用辯論原則之前提下，任一方當事人應有充分機會支持其主張及表達其觀點；
- c) 被訴人須被傳喚作出答辯，且得根據民事訴訟法所允許之情況，在仲裁協議或當事人隨後之協議範圍內提出反訴；
- d) 在作出終局裁決之前，應聽取雙方當事人口頭或書面意見；
- e) 應提前足夠時間以掛號信或其他約定之方式，通知當事人有關仲裁庭審查證據之聽證及討論待決法律問題之會議之日期及地點，以及所有陳述書、陳述、聲請、所提交文件及裁決。

### 第二十一條 (程序之規則)

一、當事人得在仲裁協議內或在隨後之書面協議內，約定仲裁應遵守之程序規則，以及仲裁庭之運作地點，而書面協議應在接受第一名仲裁員前訂立。

二、當事人得約定適用某一專門機構所制定之仲裁規章；籌組仲裁工作交由該等機構負責時，此約定視為存在。

三、當事人就仲裁應遵守之程序規則或仲裁庭之運作地點無約定時，由仲裁員確定之。



第二十二條  
(當事人之代理)

一、當事人得自由指定代理其本人或在仲裁庭提供援助之人士。

二、在仲裁條款內，如當事人訂定排除律師參與仲裁程序之規定，視為無此訂定；但該條款所引用之仲裁專門機構規章有此規定者，不在此限。

三、第十二條第三款之規定經作出適當配合後，適用於本條所指之事宜。

第二十三條  
(當事人之無所行動)

一、原訴人被通知應提交載明其主張之陳述書而不提交時，仲裁程序將不予進行；在此情況下，原訴人應負擔設立仲裁庭之費用。

二、被訴人在指定期間內不提出答辯時，仲裁庭應證實已作出傳喚及應下令有關程序繼續進行，而不將被訴人之無所行動視為接受原訴人之主張；但另有訂定者，不在此限。

三、如當事人之一方被傳喚出席聽證而不出席或不提供書面證據時，仲裁庭應依據所取得之證據資料，下令繼續進程序，但不妨礙第二十五條規定之適用。

四、如訂定應在仲裁之前進行調解，仲裁庭應要求原訴人出示曾召集該調解之證據。

五、如未作出此召集，仲裁庭應中止有關程序最多三十日，以便原訴人展開召集該調解之必要工作。

六、如原訴人在上款所指程序之中止期間內，不召集調解，仲裁程序將不予進行，且原訴人應負擔設立仲裁庭之所有費用。

七、如原訴人證實曾召集調解，即使有關召集因不可歸責於原訴人之原因而未實現，仲裁程序仍應繼續進行。

#### 第二十四條

(保全程序；臨時措施或保全措施)

一、在設立仲裁庭之前或之後向司法法院聲請採取保全程序與仲裁協議並無抵觸，且在任何情況下該聲請均不引致放棄仲裁。

二、保全程序之聲請人應為設立仲裁庭採取必需之措施，該措施應在民事訴訟法為提起保全程序所依據之司法訴訟所規定之期間內為之。

三、仲裁庭得應任一方當事人之請求，下令雙方遵守仲裁庭認為對爭議標的為適當之臨時措施或保全措施，或要求任一方當事人作出與該等措施有關之適當擔保；但當事人另有約定者，不在此限。

四、如上款所指仲裁庭之決定不被遵守，仲裁庭得要求普通管轄法院下令執行仲裁庭之決定。

## 第二十五條 (證據)

一、在仲裁程序內得採用民事訴訟法所接納之任何證據。

二、曾擔任有關爭議調解人職務之人不得以證人身分作證或出任鑑定人；但當事人另有約定者，不在此限。

三、仲裁庭得依職權或應任一方當事人之聲請，尤其是當為收集證據需當事人或第三人之表示意思之行為，而其拒絕提供合作時，要求普通管轄法院協助收集證據。

四、對呈交予法院之證據之結論，應在以書面記載或以其他適當之方式記錄後，送交仲裁庭。

## 第五節 仲裁裁決

### 第二十六條 (期間)

一、在仲裁協議或書面協議內，當事人得定出仲裁庭作出裁決之期間或定出該期間之訂定方式，而書面協議應在接受第一名仲裁員前訂立。

二、如無訂定，裁決之期間為六個月。

三、上兩款所指期間，自指定或任命最後一名仲裁員之日起計算；但另有訂定者除外。

四、裁決之期間得經當事人書面協議延長一次或多次。

五、迴避、請求拒卻、自行迴避或需要替換一名仲裁員，以及一方當事人之死亡或消滅，均導致作出裁決之期間中止，該中止之狀況持續至不確定之因素或無仲裁員之情況終結，或有關當事人之繼承人繼承資格被確認為止。

六、第十三條第五款之規定適用於不合理阻礙在所定期間內作出裁決之仲裁員。

## 第二十七條

(關於本身管轄權之決定)

一、仲裁庭得依職權就其管轄權作出決定，並得為此對仲裁協議或其所屬合同是否存在、有效以及其效力作出審查。

二、對無管轄權之抗辯應在被訴人第一份答辯書內或提交該答辯書之前提出；但另有訂定者除外。

三、仲裁庭得選擇即時審理上款所指之抗辯或在終局裁決時審理之。

四、一方當事人指定一名仲裁員時，不剝奪該當事人提出仲裁庭為無管轄權之可能性。

## 第二十八條

(仲裁程序之中止；捨棄、自認或和解)

一、作出終局裁決之前，當事人得在仲裁程序之任何階段共同約定將仲裁程序中止一段特定之期間，但不得逾六十日；該中止係透過經雙方當事人簽署後致仲裁庭之聲明書為之。

二、上款所指之中止將導致第二十六條所指期間中止相同時間。

三、原訴人捨棄作出之請求、被訴人對請求作出自認以及雙方為終止爭議而訂立之和解，均得自由進行。

四、請求之捨棄不影響被訴人提起反訴。

五、在第三款所指情況下，應由仲裁裁決確認有關行為，並適用第三十條之規定。

### 第二十九條 (仲裁庭決議)

一、如仲裁庭係由一名以上仲裁員組成，仲裁庭之裁決取決於表決之多數，且所有仲裁員均應參與決議；但下款之規定除外。

二、仲裁協議或隨後簽署之書面協議得規定以特定多數作出決議，或不能取得必需之多數時，則由首席仲裁員自行決定或問題之解決係按首席仲裁員所投之票之意向決定，而該書面協議應在接受第一名仲裁員前訂立。

### 第三十條 (形式及內容)

一、仲裁庭之終局裁決係以書面為之，並由仲裁員簽名。

二、屬一名以上仲裁員參與之仲裁程序，有關裁決應載有仲裁庭多數成員之簽名，並應註明其他成員無簽名之原因。

三、如在裁決時出現落敗票，該等落敗票應在裁決書內寫明且作出適當之認別。

四、裁決書應載明：

- a) 當事人及仲裁員之身分資料；
- b) 仲裁協議之提及；
- c) 爭議之標的；
- d) 仲裁地點、作出裁決之地點及日期；
- e) 仲裁員之簽名、落敗票及第二款所指之其他事項；
- f) 第十九條所規定之仲裁負擔之訂定及分擔。

五、裁決應說明理由。

第三十一條  
(更正或澄清)

一、無約定其他期間時，任一方當事人得自終局裁決通知日起三十日內，請求更正任何錯漏、誤算或相同性質之錯誤，或澄清裁決依據或裁決部分之含糊或模稜兩可之處。

二、任一方當事人在同一份聲請書內僅得請求更正或澄清一次。

三、仲裁庭得在第一款所定期間內依職權更正任何錯漏、誤算或相同性質之錯誤。

四、聽取他方當事人意見後，仲裁庭應對更正或澄清之請求作出決定。

五、上款所指之決定視為仲裁裁決之補充及組成部分。

第三十二條  
(存放)

一、將裁決通知當事人後，如無任何更正或澄清之請求，仲裁庭首席仲裁員應命令將裁決書正本存放在普通管轄法院辦事處，並將有關存放事宜通知當事人。

二、如當事人另有書面訂定或屬機構仲裁而有關規章另有規定，則免除該存放。

### 第三十三條 (仲裁員權力之消滅)

仲裁員之權力在終止有關爭議之裁決書之存放通知發出後消滅，屬免除有關存放且無更正或澄清之請求時，則於第三十一條第一款所定期間屆滿後消滅。

### 第三十四條 (透過上訴爭執)

一、仲裁協議或當事人隨後簽署之書面協議得訂定一上訴仲裁審級，但必須訂明提出上訴之條件及期間、上訴之方式及審理上訴之仲裁實體之組成，否則該上訴之訂定無效；但當事人引用之仲裁機構規章對上述事宜已有規定者，不在此限。

二、當事人亦得在仲裁協議或在隨後簽署之書面協議內訂定對仲裁裁決之上訴應向高等法院提出，且在程序上適用民事訴訟法之相應規定，而書面協議應在接受第一名仲裁員前訂立。

三、許可仲裁員按衡平原則審判時不得透過上訴爭執，即使當事人約定可上訴亦不得為之。

第三十五條  
(裁決已確定之案件及執行效力)

- 一、仲裁裁決於不能請求更正、澄清或透過上訴爭執時，視為確定。
- 二、仲裁裁決具有與普通管轄法院判決相同之執行效力。

第三十六條  
(執行及反對)

- 一、仲裁裁決之執行由普通管轄法院按照民事訴訟法之規定進行。
- 二、被執行人得按照民事訴訟法之規定反對仲裁裁決之執行。

第六節  
仲裁裁決之無效及撤銷

第三十七條  
(無效)

- 一、遇下列情況，仲裁裁決無效：
  - a) 因非涉及當事人可處分之權利而使有關爭議不能循仲裁途徑解決；
  - b) 未依據第二十條 c 項之規定傳喚被訴人，且被訴人未參與有關程序；
  - c) 因仲裁庭審理不屬其管轄範圍內之問題或未對應審理之問題審查；
  - d) 裁決違反公共秩序原則。
- 二、如在裁決內對提交仲裁之事項之決定，得與未提交或不當提交仲裁之事項之決定分開，則上款 c 項之規定僅引致該裁決之部分無效。



三、任何利害關係人或檢察院得隨時主張仲裁裁決無效；司法法院得隨時依職權宣告仲裁裁決無效。

四、就仲裁裁決無效所作出之裁判得向高等法院提起上訴。

### 第三十八條 (撤銷)

一、當事人未約定透過上訴對仲裁裁決爭執時，該裁決僅得由普通管轄法院以下列任一情況為依據予以撤銷：

- a) 任一方當事人無訂立仲裁協議之能力，或出現第二條第二款 b 項所規定之情況；
- b) 裁決係由無管轄權或不符合規則設立之仲裁庭作出；
- c) 在仲裁程序中違反第二十條所指之原則而嚴重影響爭議之解決，但不妨礙第三十七條第一款 b 項規定之適用；
- d) 違反第三十條第一款及第四款 e 項之規定而欠缺仲裁員之簽名；
- e) 對裁決未說明理由。

二、當事人在仲裁過程中已獲知上款 b 項所指之撤銷依據，且可主張而未及時主張時，則該依據不得由該當事人主張。

三、當事人約定透過上訴爭執時，應在該上訴之範圍內審理本條第一款所指撤銷之依據。

### 第三十九條 (撤銷制度)

一、任一方當事人得自仲裁裁決通知日起三十日內向普通管轄法院提起司法訴訟，聲請撤銷仲裁裁決。

二、撤銷之訴之待決不妨礙依照仲裁庭之裁決提起執行之訴，而為所有法律效力，該項待決等同於僅具有移審效力之上訴之待決。

三、對撤銷之訴之裁判得向高等法院提起上訴。

## 第二章 \*

### 行政上之司法爭訟範疇內之自願仲裁

\* 已更改 - 請查閱：第 110/99/M 號法令

#### 第三十九 - A 條 (範圍)

在行政上之司法爭訟範疇內，得以仲裁方式審判涉及下列內容之問題：

- a) 行政合同；
- b) 行政當局、其機關據位人、公務員或服務人員因其公共管理行為造成之損失之責任，包括實現求償權；
- c) 具財產內容之權利或受法律保護之利益，尤其是應以稅捐名義以外之其他名義支付之金額。

#### 第三十九 - B 條 (仲裁庭之組成及運作)

一、仲裁庭係依據經作出必要配合之上一章之規定組成及運作。

二、上一章之規定中提及任何初級法院及民事訴訟法時，均視為分別指行政法院及行政訴訟法。

#### 第三十九 - C 條 (建議作出、接受及簽訂仲裁協議以及指定仲裁員之權限)

一、如總督欲以仲裁方式審判本地區現為或將為一方當事人之爭議，應建議私人接受有關仲裁協議。

二、如私人欲依據上款規定以仲裁方式審判爭議，應建議總督接受有關仲裁協議。

三、本地區對仲裁協議之接受或拒絕，係由總督在六十日期間內以批示作出。

四、在上款所指期間內未作出上述批示，即視為拒絕仲裁協議。

五、如接受仲裁協議，則總督有權簽訂仲裁協議及指定本地區有權指定之仲裁員。

六、如其他公法人現為或將為爭議中之一方當事人，則有關執行機關或等同機關之主席有以上各款所指權限。

### **第三章 \*** **必要仲裁**

\* 已更改 - 請查閱：第 110/99/M 號法令

#### **第四十條** **(制度)**

一、如仲裁係由特別法所規定者，則應遵守該特別法之規範。

二、如無此等規範，則遵守以上各章適用部分之規定。\*

\* 已更改 - 請查閱：第 110/99/M 號法令

## 第四章 \* 最後及過渡規定

\* 已更改 - 請查閱：第 110/99/M 號法令

### 第四十一條 (機構自願仲裁)

總督透過法令，訂定具管轄權在本地區進行一般或專門性質之機構自願仲裁之實體之認可條件，以及訂定重新審查上述許可之規則及在合理解釋之情況下廢止該等許可之規則。

### 第四十二條 (廢止)

廢止下列規定：

- a) 《民事訴訟法典》第四卷第一千五百零八條至第一千五百二十八條《仲裁庭》之規定，該法典由一九六一年十二月二十八日第 44129 號法令所核准，且公布於一九六二年十月九日第四十期《政府公報》副刊；
- b) 《海外訴訟費用法典》第三十六條及第四十七條之規定，該法典由一九六一年七月二十日第 43809 號命令所核准，且公布於一九六一年八月十九日第三十三期《政府公報》；

- c) 經二月三日第 88/70 號訓令所修改之一九六四年四月三十日第 45698 號法令所核准之《勞動訴訟費用法典》第三章第一節及第三十一條之規定，以上訓令及法令均公布於一九七零年三月十四日第十一期《政府公報》；
- d) 經二月二日第 87/70 號訓令所修改之一九六三年十二月三十日第 45497 號法令所核准之《勞動訴訟法典》第十五條之規定，以上訓令及法令均公布於一九七零年三月十四日第十一期《政府公報》。

#### 第四十三條

(對《民事訴訟法典》之修改)

《民事訴訟法典》第八百一十四條 b 項修改如下：

- b) 如雙方當事人未約定可提起上訴，以裁決之無效或可撤銷。

第四十四條  
(開始生效)

本法規自一九九六年九月十五日起開始生效。

一九九六年五月二十九日核准

命令公布

總督 韋奇立

澳門特別行政區  
第 66/2011 號行政長官批示  
《設立樓宇管理仲裁中心》





## 第 66/2011 號行政長官批示

行政長官行使《澳門特別行政區基本法》第五十條賦予的職權，作出本批示。

一、設立樓宇管理仲裁中心，其受載於本批示附件的《樓宇管理仲裁中心規章》所規範，有關附件為本批示的組成部份。

二、樓宇管理仲裁中心自本批示生效之日起六十日後開始運作。

三、本批示自公佈翌日起生效。

二零一一年三月二十八日

行政長官 崔世安

### 附件 樓宇管理仲裁中心規章

#### 第一章 標的、組成及總部

##### 第一條 標的

樓宇管理仲裁中心，下稱仲裁中心，旨在透過調解、仲裁方式，促進解決在澳門特別行政區發生的樓宇管理爭議。

## 第二條 樓宇管理爭議的概念

樓宇管理爭議是指在分層建築物管理方面產生的爭議，尤其是分層建築物所有人、管理機關及管理實體之間，有關分層建築物的所有人大會的決議的有效性或樓宇管理的開支的爭議。

## 第三條 組成

一、仲裁中心的組成如下：

- (一) 資料及調解組；
- (二) 仲裁委員會。

二、仲裁中心由房屋局提供技術及行政支援，為此由房屋局指定一名負責人。

## 第四條 資料及調解組

一、資料及調解組的職權包括：

- (一) 提供技術及行政性資料；
- (二) 與當事人及尚有的對立利害關係人進行聯繫及提供適當的法律協助；
- (三) 進行在仲裁中心組成卷宗及程序步驟的所需措施；
- (四) 促進當事人之間的調解；
- (五) 進行結算及收取程序費用；
- (六) 確保有關仲裁中心的行政組織工作。

二、資料及調解組由房屋局專業技術人員組成。

## 第五條 仲裁委員會

一、對於當事人沒有作調解的爭議，或在調解中無法達成協議的爭議，由仲裁委員會審理及作出裁決。

二、仲裁委員會由最多七名的單數成員組成，包括一名房屋局代表、一名實際從事法律工作至少滿八年的法學士，以及具經驗和專業資格而確保公正無私和合適的、且具聲望的民間社團代表。

三、仲裁委員會成員和其候補人，以及委員會主席由運輸工務司司長應房屋局建議，透過批示委任。

四、仲裁委員會成員不在或須迴避時，由其候補人替代。

五、仲裁委員會成員及其候補人可以兼職制度擔任工作。

六、仲裁委員會成員及其候補人有權因參與在仲裁程序中召開的會議而依法收取出席費。

## 第六條 總部

仲裁中心於房屋局內運作。

## 第二章 一般規定

### 第七條 仲裁協議

- 一、將爭議提交仲裁中心審理及裁決取決於當事人的協議。
- 二、仲裁協議須以書面作出，且須表達當事人將爭議提交仲裁中心解決的意向。
- 三、在仲裁裁決作出前，可透過各當事人簽署的書面協定，廢止仲裁協議，但須通知仲裁中心。

### 第八條 自願性及無償性

將爭議提交仲裁中心屬自願性質，且當事人無須為有關程序承擔費用。

### 第九條 在程序中的代理

當事人可自行參與維護爭議的利益，毋須強制性委託律師。

## 第十條 保密義務

當事人及所有因執行職務而有接觸仲裁程序的人士均須遵守保密義務，但法律另有規定或當事人另有書面協定者除外。

## 第十一條 會議的地點

一、調解會議及仲裁裁決在仲裁中心進行。

二、經考慮證據提出的特殊條件或性質，仲裁委員會可例外地決定在其他地點舉行仲裁裁決的會議。

## 第三章 程序步驟

### 第十二條 表格的使用

卷宗文件，尤其是仲裁聲請書及答辯狀，一般是以仲裁中心提供的專用表格提交。

### 第十三條 通知及期間

一、通知均以單掛號信方式作出，但不影響第二十二條的規定。

二、通知自掛號日起計第三日視為作出，如第三日並非工作日，則在緊接該日的首個工作日視為作出。

三、本規章所指的期間屬連續性，並無任何中止。

四、在周六、周日或公眾假期結束的期間順延至緊隨的第一個工作日。

五、任何期間自事件發生之日起開始進行計算者，該日不計算在內。

#### 第十四條 申請

一、任何利害關係人擬透過調解或仲裁方式解決爭議，應向仲裁中心遞交聲請書，有關聲請書尤須載明爭議的各當事人的身份資料、仲裁標的、倘有的對立利害關係人的身份資料、簡要地闡述事實及請求、並提述已提出或將會提出的證據方法。

二、上款所述的聲請書將連同附隨的資料編成卷宗，而該等資料須由卷宗制作人編號及簡簽。

三、一切程序活動均在卷宗紀錄。

#### 第十五條 答辯

一、被聲請當事人可在指定進行調解會議的日期前提交書面答辯，又或在調解會議或裁決會議中作口頭答辯。

二、如欠缺答辯，則證據由仲裁委員會自由評價，但不會導致對所提及事實的承認。

## 第十六條 證據方法

一、在仲裁程序中可提出法律接納的任何證據，在仲裁裁決會議前提出有關證據是當事人的責任，包括人證或鑑定證據。

二、各當事人的證人數目不得超過三人，但仲裁委員會應當事人在裁決會議前提出的請求而另有決定者，不在此限。

三、仲裁委員會可主動或應當事人的請求：

- (一) 收集當事人的個人陳述；
- (二) 向第三人聽證；
- (三) 要求呈交其認為必要的文件；
- (四) 指定一名或多名鑑定人，並確定其任務和收集其陳述或報告；
- (五) 命令進行直接檢驗或審查。

四、所有仲裁委員會的會議，均須提前最少五日通知當事人。

## 第十七條 會議的召集

一、調解及裁決會議須以書面方式並提前最少五日召集當事人。

二、召集書內須載明第十五條所規定的答辯權、第十六條第一款及第二款所述的資料，以及進行調解或裁決會議的日期及地點。

## 第十八條 調解

- 一、提交答辯的期間屆滿，仲裁中心邀請當事人透過調解解決爭議，並通知當事人進行調解會議的日期及地點。
- 二、如當事人在五日內不作回覆，則被視為拒絕調解邀請。
- 三、調解是透過資料及調解組進行。
- 四、調解會議結束後，須立即將卷宗移交仲裁委員會對調解協議進行確認；若無調解協議，仲裁委員會對爭議進行仲裁裁決。

## 第十九條 調解協議的確認

- 一、調解協議的有效性取決於下列各項條件的成就：
  - (一) 當事人或透過具作出該項行為權力的受託人的參與；
  - (二) 當事人的訴訟能力；
  - (三) 調解標的成立；
  - (四) 有關爭議屬於仲裁中心的管轄及權限範圍；
  - (五) 關於所爭論實質關係的其他前提的成就。
- 二、調解協議是保密的，但各當事人另有其他意思表示除外。
- 三、由仲裁委員會確認的協議與仲裁裁決具有同等價值。

## 第二十條 和解

在仲裁裁決會議結束前，各當事人可透過和解終止程序，且須繕立於會議紀錄及移交仲裁委員會確認，而和解與仲裁裁決具有同等價值。



## 第二十一條 仲裁裁決

一、如無法進行調解，或在調解的過程中爭議無法解決，可作出仲裁裁決。

二、有關仲裁裁決會議的進行，須根據第十七條第一款的規定，通知當事人。

三、在提出證據階段結束後，仲裁委員會立即作出裁決，裁決以書面繕錄或經口述載於會議紀錄，但因處理的問題的複雜性而未能立即作出裁決者，則須在五日內作出裁決。

四、仲裁裁決書須列明當事人及其他的參與人的身份資料、爭議性質的摘要及具說明理由的裁決。

五、仲裁委員會須根據現行法律規定作出裁決，但當事人在仲裁協議或裁決會議中選擇採用衡平原則者，不在此限，在此情況下則須放棄對仲裁裁決的上訴。

## 第二十二條 裁決的通知及其執行效力

一、仲裁裁決作出後，將在五日內以雙掛號郵件通知當事人，如當事人在場，則透過卷宗的書錄通知，並將書錄的影印本遞交或郵寄予當事人。

二、仲裁裁決與初級法院作出的判決具有同等的執行效力。

三、仲裁裁決存於房屋局。

### 第二十三條 更正或澄清

一、如無約定其他期間，則任何一方當事人可在獲通知仲裁裁決之日起三十日內，向仲裁委員會請求更正任何錯漏、誤算或相同性質的錯誤或澄清裁決依據或裁決部份的含糊或模稜兩可之處。

二、任何一方當事人在同一份聲請書內，僅可請求更正或澄清一次。

三、仲裁委員會在第一款所指的期間內，可依職權更正任何錯漏、誤算或相同性質的錯誤。

四、經聽取他方當事人的意見後，仲裁委員會對更正或澄清的請求作出決定。

五、上款所指的決定視為仲裁裁決的補充及組成部分。

## 第四章 最後規定

### 第二十四條 判處支付為提出證據所引致的開支

仲裁程序進行期間，如證實程序被濫用或所提出的聲請明顯理據不足，仲裁委員會可判處提出聲請的當事人向被聲請實體支付為提出證據所引致的開支。

### 第二十五條 補充法律

本規章未規範的情況，補充適用六月十一日第 29/96/M 號法令有關自願仲裁的規定。

十二月十七日  
第 6/99/M 號法律

《都市房地產的使用規範》



## 第 6/99/M 號法律

十二月十七日

### 都市房地產的使用規範

立法會根據《澳門組織章程》第三十一條第三款 d 項及第三十條第一款 c 項的規定，制訂具有法律效力的條文如下：

#### 第一章 都市房地產的使用

##### 第一節 一般制度

###### 第一條 (房地產的一般用途)

- 一、都市房地產，不妨礙其他指定合法用途，可一般用於：
- a) 住宅或居住用途；
  - b) 工業用途，包括根據三月二十二日第 11/99/M 號法令規定從事的工業場所及工業單位的活動，以及作為倉庫用途；
  - c) 商業用途；
  - d) 服務、寫字樓及自由職業用途；
  - e) 酒店及同類活動用途；
  - f) 社會、集體或公共設備用途；
  - g) 機動車輛停泊用途。

二、為著本法律的效力，在用作住宅或居住用途的都市房地產從事的加工製造業活動，只要其工作在下列情況下進行，不視作工業用途：

- a) 主要為手工作業；
- b) 工作由不超過五人、與從事工業者共同生活的血親或姻親進行；  
以及
- c) 根據第二章規定，不構成滋擾鄰居的事實。

## 第二條 (一般原則)

在不妨礙特別法例和下列各條的規定，將都市房地產同時或一併用於超過一種一般性使用目的屬合法。

## 第三條 (禁止)

一、禁止將指定作第五條規定用途的都市房地產同時或一併用於其他用途。

二、上款規定亦適用於：

- a) 非以分層所有權制度興建的樓宇的支部或部分；
- b) 以分層所有權制度興建的樓宇的獨立單位；
- c) 以分層所有權制度興建的單一樓宇的支部，只要符合民法典第一千三百二十八條第三款規定的要件；
- d) 以分層所有權制度興建的樓宇群。

#### 第四條 (房地產特定用途的來源)

一、指定都市房地產用途的說明係以下列來源作出：

- a) 在長期租借和租賃的批給、無償批給、和透過准照先占的情況下，在本地區簽署的有關設定文書內；
- b) 在地上權、永佃權、用益權、使用及居住權的情況下，在有關設定依據內；
- c) 屬分層所有權的情況，在有關設定依據或分層建築物管理規章內；
- d) 在租賃、轉租、使用借貸、合同地位的讓與、商業企業或工業場所經營的讓與或移轉的情況下，在有關合同內；
- e) 在有依據的占有情況下，在有關依據內。

二、在無依據的占有情況下，都市房地產的用途由以前的占有依據決定，或無占有時由所有權的依據或相當或包涵於占有情況的其他物權或債權的依據決定。

#### 第五條 (受載於使用准照用途的約束)

都市房地產、其部分或單位用作上條所指用途，應遵照載於有關使用准照的用途。

第六條  
(使用准照)

- 一、為著本法律的效力，下列者構成使用准照：
- a) 為居住、為先占及為先占和居住，由一九四六年十二月三十一日第 966 號立法性法規通過的「澳門殖民地都市建築總章程」第十一章規定發出的准照；
  - b) 為居住、為先占及為先占和居住，由一九六三年七月三十一日第 1600 號立法性法規通過的「都市建築總章程」第六篇第三章規定發出的准照；
  - c) 由八月二十一日第 79/85/M 號法令核准的「都市建築總章程」第五十條及第五十一條規定發出的使用准照。
- 二、上款 a、b 項所規定的准照，分別涉及：
- a) 在居住准照的情況下，第一條 a 項所訂的用途；
  - b) 先占准照的情況下，在第一條所列舉的任何一種用途，但 a 項除外；
  - c) 在先占及居住准照的情況下，按第二條及第三條的規定所指的多種用途。
- 三、倘屬一九四六年十二月三十一日前建成的都市房地產，適用經必需配合的由八月二十一日第 79/85/M 號法令核准的「都市建築總章程」第四十七條至第五十一條的規定，以強制彌補欠缺的使用准照。



第七條  
(有異於指定用途的使用)

一、禁止房地產的任何不當使用。

二、每當都市房地產、其部分或單位的所有人、長期租借、租賃或無償批給的承批人、透過准照的先占人、地上權人、永佃權人、用益權人、使用權人或有使用權的居住人、分層建築物所有人、承租人、轉承租人、使用借貸人、合同地位受讓人、商業企業或工業場所經營的受讓人或移轉人、或具正當性占有人，作出下列行為時，都市房地產視為不當使用：

- a) 在不改變房屋之形態或實質下使其用途在法律上或實質上異於上述各條規定的用途，或當法律要求有行政准照時從事有異於准照內所指之活動；
- b) 容許第三者將房地產按上項用途使用或享用；
- c) 房地產的使用或享用，或容許第三者對房地產的使用或享用違反下章規定。

三、只有臨時持有人或占有人才被視為第三者；以惡意或暴力轉變占有的依據而取得的占有不視為第三者。

## 第八條 (監察)

一、土地工務運輸司有監察遵守本節規定的權限，但屬第十二條所規定的情況時，不妨礙「都市建築總章程」第五十一條第三款的規定。

二、負責監察職務的土地工務運輸司的人員當在執行該等職務時享有公共當局的權力。

## 第九條 (程序)

一、土地工務運輸司須對違反第七條第一款的每一行為作出有關筆錄，並將之連同明確被違反之規則在八日內通知違反者。

二、倘上述違反情況不能合法化，土地工務運輸司司長須在同一時限內著令違反者即時停止不當使用。

三、倘上述違反情況可變為合法化，須訂出期限，以便違反者按其意願遞交建議採取有關合法化的措施計劃。

四、在訂出的時限內不遞交上款所指計劃或計劃不獲批准，又或不按已通過的計劃內所訂期限及條件執行載於計劃內的措施，如維持不當使用的情況，土地工務運輸司司長須採取必要措施，以便停止有關使用。

## 第十條 (輕微違反)

一、不按上條規定終止都市房地產、其部分或單位的不當使用者，作輕微違反論，科最高一百二十日罰金。

二、上款規定並不妨礙適用其他相應的處罰，但屬刑法典第一百二十六條所指情況者除外。

三、因第一款所規定的事實而提起的程序，為著時效效力，在一年後即消滅。

四、時效期限由既遂事實終止的日期起計。

## 第二節 例外制度

### 第十一條 (在一九八六年前開始的使用)

倘屬一九八六年一月一日前已開始使用的都市房地產、其部分或單位，即使屬不當使用，第九條及第十條均不適用，但不妨礙下一節及下一章內的規定。

## 第三節 普通制度

### 第十二條 (行政准照的發出)

倘都市房地產的用途是符合從事某項或某些須由有權限的公共實體為有關目的而發出准照、事先許可、核准、追認或確認的活動之目的，則適用第一節整個制度，而不論開始使用的日期為何。

## 第二章 鄰居關係

### 第十三條 (標的)

一、本章的規定在鄰居關係事宜上規範第七條第二款所指的一切法律地位的利用。

二、本章的規定完全適用於第三條第二款所指情況。

### 第十四條 (滋擾的事實)

除民法典第一千二百六十六條的規定外，從事不法活動，以及缺乏或不具備公共衛生、清潔及健康、防火安全和人身及財產安全條件的情況超過鄰居可容忍限度者，亦構成滋擾鄰居的事實。

### 第十五條 (檢查)

一、查察是否存在滋擾鄰居的事實，屬檢查委員會的權限；該委員會在土地工務運輸司內運作，並由其司長擔任主席。

二、視乎滋擾的性質，委員會還可包括下列由土地工務運輸司司長委派的成員：

- a) 一名繕寫檢查筆錄的土地工務運輸司的代表；
- b) 一名衛生司的代表；
- c) 一名消防隊防火部門的代表；

- d) 一名治安警察廳的代表；
- e) 一名勞工暨就業司的代表；
- f) 一名經濟司的代表；
- g) 一名環境委員會的代表；

三、檢查筆錄應載有被要求參與檢查的所有成員所作出的意見書、備忘錄及其他預審行為。

四、檢查筆錄須由委員會主席確認。

五、倘筆錄的意見認為存在對鄰居造成滋擾事實，經確認後，則須作出第九條第二款所指的決定，並應連同檢查筆錄的證明一併作出通知，且須依循經必要配合後該條所規定的整個程序。

六、經必要配合後，都市建築總章程之規定補充適用於上數款所規定之檢查。

### 第三章 分層建築物管理規章

#### 第十六條 (工程准照)

按分層所有權制度興建的樓宇，其工程准照的發出取決於：

- a) 倘有關分層建築物管理規章屬民法典第一千三百四十條第一款規定所要求者，則須預先將之送交土地工務運輸司；及
- b) 審查倘被要求的分層建築物管理規章是否符合本法律的規定。

#### 第十七條 (在物業登記局的存放)

一、分層建築物管理規章及有關修改，強制存放在物業登記局。

二、倘被要求的都市房地產首份分層建築物管理規章的存放申請，應與設定分層所有權有關依據的登記一同提出。

三、管理規章的存放，係以提交通過該規章的分層建築物所有人大會的會議錄的經認證影印本的方式進行，或視乎情況以提交經所有權人、管理人或經發展商簽署的其他證明文件的經認證影印本的方式進行。

四、修改的存放係以提交通過有關修改的分層建築物所有人大會的會議錄的經認證影印本的方式進行，或視乎情況以提交經所有權人、管理人或經發展商簽署的其他證明文件的經認證影印本的方式進行。

## 第四章 最後及過渡規定

### 第十八條 (彌補使用准照的缺乏)

- 一、在第六條第三款規定的情況下，都市建築總章程第四十七條所指的驗樓，應於本法律生效日起計六十日期限內申請進行。
- 二、不遵守上款規定則不適用第十一條規定的例外制度。

### 第十九條 (待決的卷宗)

- 一、由本法律修改的都市建築總章程第十九條第六款的規定，適用於本法律生效日前在土地工務運輸司的待決卷宗。
- 二、對於在本法律開始生效日前，按分層所有權制度興建的樓宇的待決卷宗，為決定是否發出工程准照，土地工務運輸司須通知利害關係人於三十日內遞交倘被要求的有關分層建築物管理規章。

## 第二十條

(第十七條的適用；待決卷宗)

一、第十七條規定只適用於本法律開始生效日期後按分層所有權制度興建的樓宇。

二、但對在上款規定日期前已根據九月九日第 25/96/M 號法律第三十九條規定按登錄分層所有權設定的性質作出臨時性登記者，物業登記局須在三十日內通知利害關係人遵守第十七條第三款的規定。

三、臨時性登記轉換為確定性登記取決於對第十七條第三款規定的遵守。

## 第二十一條

(都市建築總章程的修改)

八月二十一日第 79/85/M 號法令核准的都市建築總章程第十九條、第三十八條、第五十一條及第五十五條的行文修改如下：



第十九條  
(圖則核准之申請)

一、 .....

二、 .....

三、 .....

四、 .....

五、 .....

六、倘屬建築工程，還應一併遞交：

a) .....

b) .....

c) 獨立單位說明書和倘被要求的有關分層建築物管理規章，當樓宇擬按分層所有權制度興建者；

d) .....

七、 .....

八、 .....

第三十八條  
(不核准的理由)

土地工務運輸司對准照或工程圖則的申請，得以下列任何理由不予核准：

- a) .....
- b) .....
- c) .....
- d) .....
- e) .....
- f) .....
- g) 沒有根據第十九條第六款規定遞交分層建築物管理規章。
- h) 分層建築物管理規章與十二月十七日第 6/99/M 號法律規定不符合。

第五十一條  
(建築物的使用與先前核准用途不同)

一、 .....

二、 .....

三、樓宇、其部分或單位使用的稽查工作，亦屬有權限對在該處所從事活動發給准照之實體的職權。

第五十五條  
( 救遷 )

一、對已使用而無使用准照之建築物，或處於十二月十七日第 6/99/M 號法律第九條第二款及第四款所規定情況之建築物，以及已著令拆卸、修葺或改善的建築物，土地工務運輸司司長得以簡易案程序著令救遷。

二、 .....

三、倘有面臨倒塌危險、危害公共衛生或滋擾鄰居的情況，得立即執行救遷。

四、 .....

五、 .....

第二十二條  
( 開始生效 )

本法律自公布日起計三十日後開始生效。

一九九九年十二月十日通過

立法會主席 林綺濤

一九九九年十二月十六日頒布

著頒行

總督 韋奇立



ISBN 978-99937-688-3-8



9 789993 768838