

# 分層建築物管理 法律匯編

第二版(修訂)



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

第二版（修訂）



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：第二版（修訂）

出版日期：二零二一年十一月

排版：施設計室

國際書號：978-99981-857-3-9

## 目 錄

- 序言 ..... 6
- 《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，  
以及第一千三百三十七條) ..... 8
- 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，其餘條文已被廢止)  
..... 28
- 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》 ..... 36
- 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》 ..... 84
- 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》 ..... 100
- 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》 ..... 126
- 十二月十七日第 6/99/M 號法律  
《都市房地產的使用規範》 ..... 140
- 澳門特別行政區第 14/2021 號法律  
《都市建築法律制度》 ..... 158
- 澳門特別行政區第 15/2021 號法律  
《樓宇及場地防火安全的法律制度》 ..... 198



## 序言

隨著社會的不斷發展及進步，澳門特別行政區按分層所有權制度興建的樓宇數目正不斷增加，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。

為了向分層建築物所有人提供樓宇管理的技術輔助，房屋局於2019年將散見於各期《公報》內相關法律、法規、批示及法令等整理編輯，以法律匯編的形式集結出版，方便市民及相關工作者易於檢索及查閱分層建築物管理法律制度。

法律匯編包括分層建築物共同部分的管理法律制度、分層建築物管理商業業務法及其施行細則，亦包括了《民法典》的共有及分層所有權、都市房地產的使用規範、分層樓宇法律制度、規範以房屋發展合同制度所建樓宇之管理等法律制度。

2019年出版的匯編已集結出版超過兩年，考慮到匯編的部分法律或條文，一些已被廢止或撤銷，而最新的第14/2021號法律《都市建築法律制度》和第15/2021號法律《樓宇及場地防火安全的法律制度》亦已公佈並於2022年實施。為此，有需要進行適時修編，以提供較新的法律資訊。

此次修編相信有助分層建築物所有人履行適用於分層建築物管理的法例及規章規定的義務，促進分層建築物所有人成立管理機關，提升樓宇共同部分的管理質素。

二零二一年十一月

房屋局局長



山禮度



# 《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，  
以及第一千三百三十七條）



## 《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，  
以及第一千三百三十七條)

### 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的共同部分；(\*\*)
- 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。(\*\*)

(\*\*) 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。

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：(\*\*)

- 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。

第四節  
分層建築物之管理

第一分節  
一般規定

第一千三百二十七條至第一千三百二十九條\*

\* 已廢止 - 請查閱：第 14/2017 號法律

第二分節  
簡單管理制度

第一目

分層建築物之所有人在管理上之權利、義務及負擔

第一千三百三十條至第一千三百三十六條\*

\* 已廢止 - 請查閱：第 14/2017 號法律

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。

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) 用以興建樓宇的地段面積，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、反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的部分，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的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的規章；
- (四) 根據第四十九條的規定及目的，就分層建築物子部分的範圍，訂立、單方終止及解除提供分層建築物管理服務的合同；
- (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的分層建築物所有人的正當利益的內容；
- (六) 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。

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的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的重要利益。

## 第五十七條

### 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就以下事宜作出決議：

- (一) 第二十二條規定的涉及分層建築物整體的共同部分的事宜；
- (二) 第二十二條規定的涉及分層建築物子部分的部分的事宜，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為止；
- (三) 對分層建築物子部分的部分作出保存行為，只要子部分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的重要利益。

## 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業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

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。

\*自第 14/2021 號法律《都市建築法律制度》生效後，十二月十七日第 6/99/M 號法律第九條及第十條則被該法律廢止。

## 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

澳門特別行政區  
第 14/2021 號法律  
《都市建築法律制度》



## 澳門特別行政區

### 第 14/2021 號法律

#### 都市建築法律制度

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

本法律制定進行土木工程及保障建築物安全的法律制度。

#### 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）“預先通知”：是指進行無須發給准照的工程的簡化程序；
- （二）“工程所有人”：是指推展工程的實體；
- （三）“建築物”：是指供人使用的不動產，以及在土地上永久定着的任何建築的建造、復建、擴建、更改或保養活動或成果；
- （四）“樓宇”：是指有獨立通道、頂蓋、並以地基至頂蓋的外牆或樓宇間的分隔牆劃定範圍，供人使用或作其他用途的永久性建築物；
- （五）“發給准照”：是指審閱和核准工程計劃，以及發出有關工程准照的程序；

- (六) “土木工程”：是指興建新建築物、對建築物進行復建、保養、維修、更改、加固、擴建、拆卸或任何導致地形改變的工程，以及都市發展方面的一切建築工程；
- (七) “都市發展工程”：是指建造和改造直接供城市空間或建築物使用的基礎設施，尤其是道路、行人通道、排水及供水網、供電網、燃氣網、電訊網，以及綠色空間和其他集體使用空間的工程；
- (八) 項目按下列階段開展：
  - (1) “工程計劃草案”：是指按工程的特定功能要求而訂定建築物內外特徵的建築計劃，該建築計劃與其他專業計劃分開提交；
  - (2) “工程計劃”：是指專業計劃的組合，尤其是建築、地基及結構、供水、排水及污水管道、供電、防火安全系統、電信設施、特別設施等專業計劃的組合；
  - (3) “修改計劃”：是指對已獲核准但其工程仍未進行或完成的計劃作出修改的計劃，或對未獲核准的計劃作出更正的計劃；
- (九) “專業計劃”：是指訂定具某特定功能的設施、設備、系統或工程的特徵的計劃，尤其是建築、供水、排水及污水管道、供電、地基及結構、拆卸、燃料儲存及分配系統、空調及通風系統、防火安全系統、基建設施、土方開挖及支護、護坡、岩土勘測、圍板、防水、隔熱、電信設施、升降機、扶手電梯及步行輸送帶、固體廢料儲存系統、戶外空間、景觀整治及綠化等計劃；

(十) 工程類型包括：

- (1) “建築工程”：是指按與特別為此編製的計劃相符的特定功能要求而從無到有地進行任何工程；
- (2) “擴建工程”：是指增加現有建築物的樓層、樓面面積、坐地面積、高度或體量，但不包括在商業用途的單位內加建中式閣樓（閣仔）；
- (3) “復建工程”：是指局部或全部拆卸現有建築物後，在原址按原有計劃進行興建；
- (4) “拆卸工程”：是指對現有建築物進行局部或全部拆毀或拆除工程；
- (5) “更改工程”：是指在不增加建築物樓面面積，但屬在商業用途的單位內加建中式閣樓（閣仔）則除外，且不增加坐地面積及樓宇高度的情況下，對已取得使用准照的樓宇或獨立單位進行更改的工程，尤其是局部更改樓宇或獨立單位的結構、單位數目、內部間隔及建築物用途，但不包括對建築結構進行大面積或全面更改；
- (6) “維修工程”：是指按原有計劃對建築物的坍塌部分、損壞或運作欠佳的部件進行更換的工程，使之恢復原有功能；
- (7) “保養工程”：是指在不改變建築物基本結構、外部飾面材料、內部間隔、用途及面積的情況下，進行旨在維持建築物良好使用條件的工程；
- (8) “加固工程”：是指採取輔助措施對建築物的現有部分進行鞏固的工程。

### 第三條 編製計劃及施工的責任

一、下列者負責適用本法律及有關補充法規以及編製計劃和施工時所適用的其他法律及規章的規定，並負責查核該等規定的遵守情況：

- (一) 屬編製計劃的情況，計劃編製者；
- (二) 屬按已核准的計劃施工的情況，負責指導及監察工程的技術員，以及負責施工的實體。

二、上款（一）項所指的技術員須簽署責任書，其內聲明編製計劃時已遵守適用的法律及規章的規定，尤其是建築範疇的技術規定。

三、第一款（二）項所指的技術員或實體須簽署責任書，其內聲明施工符合已核准的計劃、發給准照的條件及適用的法律及規章的規定。

四、如編製計劃、指導、監察或實施工程由自然人商業企業主或公司負責者，責任書亦須由該自然人商業企業主或公司法定代表簽署。

## 第二章 發給工程准照

### 第四條 發給准照

一、進行任何土木工程均須預先由土地工務運輸局發給准照，但不影響第七條規定的適用。

二、在發給准照程序中，由消防局核准關於防火安全系統的專業計劃，以及就載有防火安全條件的專業計劃發出具約束力的意見。

三、在發給准照程序中，土地工務運輸局可將收到的工程計劃判給予具資格的實體審閱及發表意見；為核准工程計劃及發出工程准照，該等實體須證明有關計劃符合適用的法律及規章的規定，尤其是建築範疇的技術規定。

四、上款所指的判給合同應載明有關實體須承擔的義務範圍、相關責任制度及須提供的擔保。

五、所有須預先發給准照的土木工程，完成後均須接受檢驗，以核實有關工程是否符合已核准的計劃。

六、發給准照程序及進行土木工程須遵守的技術條件，由補充法規訂定。

#### 第五條 須發給行政准照的場所的工程

如在須發給行政准照的場所，尤其是作酒店業及同類用途，又或作工業或商業用途的場所進行工程，為發給准照，除須遵守本法律及有關補充法規的規定外，尚須遵守規範該等活動的特別法例中關於建築的規定。

#### 第六條 海域內工程

為在海域內進行工程發給准照，除須遵守本法律及有關補充法規的規定外，尚須遵守其他適用法例，尤其是海域使用及管理的法例。

#### 第七條 豁免發給准照和預先通知

一、由公共行政領域的部門和機構進行的土木工程，無須發給准照，但建築或擴建工程計劃須經土地工務運輸局審閱和核准。

二、上款的規定不適用於任何由市政署或實施公共工程的主管部門進行的工程，相關計劃由其自行核准。

三、下列工程豁免發給准照：

- (一) 提供水、電、燃料或電訊等公共服務的承批企業或獲判給企業進行為提供該等服務所需的坑道開挖深度不超過兩米的地下管線鋪設工程；屬緊急維修工程，則不受該深度限制；

- (二) 在屬單一所有權制度的住宅樓宇的內部或單一住宅獨立單位的內部進行更改、保養及維修工程；但該等工程不得更改樓宇的用途、面積或結構，亦不得改變衛生間、廚房、露台的位置，以及立面或樓宇共同部分；
- (三) 在非居住用途且實用面積不超過一百二十平方米的獨立單位進行下列所指的工程，但以該等工程不涉及變更有關單位的用途和面積或樓宇的結構且不影響已有的系統和設施正常運作，尤其是防火安全系統正常運作為限：
  - (1) 單位內部的更改、保養及維修工程；
  - (2) 在地面層獨立單位外牆作出的保養工程或改善；
- (四) 在屬分層所有權制度的樓宇內部的共同部分進行保養及維修工程，但須具符合第 14/2017 號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》規定的進行該等工程的正當性。

四、進行第一款及第三款所指的工程須遵守適用的法律及規章的規定，尤其是防火安全和文化遺產保護的法例，以及建築範疇的技術規定。

五、本法律關於責任書的規定適用於本條所指的工程，亦須對該等工程進行監察。

六、第三款（三）項及（四）項所指的工程須遵守補充性行政法規所規定的預先通知制度。

七、第一款、第二款及第三款（二）項至（四）項的規定不適用於在被評定或待評定的不動產及其緩衝區或臨時緩衝區內進行的工程，但位於該等區域的不屬被評定或待評定的樓宇內部的更改、保養及維修工程除外。

八、第六款所指的預先通知制度適用於拆卸非法工程，但如該等非法工程在被評定或待評定的樓宇中實施則除外；屬此情況，須遞交有關的拆卸計劃，以便獲發給准照。

## 第八條 駁回發給准照的申請

- 一、屬下列情況，駁回發給准照的申請：
- (一) 違反城市規劃、預防措施、行政地役權、公用限制或任何適用的法律及規章的規定；
  - (二) 違反批給合同中關於土地用途的規定，但根據法律允許更改批給用途者除外；
  - (三) 依法被諮詢且其決定具約束力的實體發出否定意見或拒絕核准申請。
- 二、屬下列情況，亦可駁回發給准照的申請：
- (一) 依法被諮詢的實體發出否定意見；
  - (二) 違反批給合同中關於土地利用的規定；
  - (三) 欠缺道路、排水及供水網、供電網、燃氣網及電訊網，但如申請人建議以已獲主管實體核准的方式彌補現存缺陷則除外；
  - (四) 計劃的工程對現有的基建設施及設備構成不可承擔的負荷；
  - (五) 如屬分層所有權制度的樓宇的建築工程，但未按要求提交分層建築物的規章，又或有關規章不符合十二月十七日第 6/99/M 號法律《都市房地產的使用規範》的規定。

三、如有以上款（三）項或（四）項的規定為依據的駁回決定的方案，只要申請人在預先聽證時承諾進行彌補缺陷所需的工作或承擔執行有關工作的費用，申請仍可獲批准。

## 第九條 已存在的建築物

一、按之前法律建成的建築物及其相關使用不受嗣後法律及規章的規定影響。

二、不得以原建築方面的嗣後法律或規章的規定為理由，拒絕就建築物復建或更改工程發給准照的申請，只要該等工程屬下列任一情況：

- (一) 不會導致出現與現行規定不符的情況或使有關情況惡化；
- (二) 旨在改善建築物的安全和衛生條件。

三、在不影響以上兩款的規定下，法律及規章的規定可：

- (一) 就按之前的法律規定已用於某類活動的建築物，設定進行該等活動的特定條件；
- (二) 在上款所指的工程施工前，規定須進行改善建築物的安全和衛生條件所需的附屬工作。

#### 第十條 施工條件及期間

一、土地工務運輸局批准發給准照的申請時，訂定施工須遵守的條件及完成工程的期間。

二、完成工程的期間按申請人依工程的複雜程度而提出的建議訂定，並僅在經適當說明理由的情況下，尤其是建議的期間屬不合理者，方可由土地工務運輸局更改。

三、如工程未能於有關工程准照規定的期間完成，應利害關係人具理由說明的申請，土地工務運輸局局長可延長以上兩款所指的期間。

四、屬在批給土地施工的情況，工程准照的有效期不得超過有關土地批給合同規定的利用期。

#### 第十一條 工程准照的失效

一、屬下列情況，工程准照失效：

- (一) 自發出或延長准照之日起三十日內未開展工程，且不具土地工務運輸局局長接受的合理理由；

- (二) 暫停工程連續超過十五日，且工程紀錄簿並無記錄合理理由，但基於不可歸責於准照持有人的事實者除外；
- (三) 准照所訂定的期間或延長的期間屆滿。

二、經對利害關係人預先聽證後，土地工務運輸局宣告上款（一）項及（二）項所規定的失效。

三、屬下列情況，不得進行任何工程，但為保持地點安全及衛生而進行的工作除外：

- (一) 對利害關係人進行預先聽證期間；
- (二) 如工程准照期限屆滿。

### 第三章 樓宇的使用、保養及維修

#### 第十二條 樓宇的使用

一、獲土地工務運輸局發出使用准照後，方可使用樓宇、樓宇的部分或獨立單位，但樓宇由公共行政領域的部門或機構興建且全部供其自用或賦予第三方使用者除外。

二、更改使用准照所定的用途，亦須由土地工務運輸局預先發給准照；如未獲發有關使用准照，不得將樓宇、樓宇的部分或獨立單位用於新用途。

#### 第十三條 使用准照

一、按本法律及有關補充法規獲發給工程准照的樓宇、樓宇的部分或獨立單位的使用准照是用作證明工程已全部或部分完成，以及符合已核准的建築計劃及發給准照的條件。

二、使用准照僅在土地工務運輸局局長和消防局局長確認相關的檢驗筆錄後發出。

三、如按第八條第三款的規定批准發給准照的申請，僅在申請人履行在預先聽證中所承擔的義務後，方可發出使用准照。

四、屬以長期租借或租賃方式批給的土地，使用准照僅在履行批給合同所定的義務或確保能履行該等義務後方可發出。

五、如樓宇按分層所有權制度興建，使用准照得以整體樓宇或以構成不同座或幢的獨立單位形式發給；屬構成不同座或幢的獨立單位的情況，組成獨立單位的樓宇共同部分須具備使用條件。

#### 第十四條

#### 工程質量的保證

一、工程質量的最短保證期：

- (一) 十年——地基及主體結構；
- (二) 五年——建築物的防水，尤其是天台、衛生設施、外牆及任何需具備防水要求的部分；
- (三) 五年——電力系統、供水系統、雨水及污水排放系統、防火安全系統、燃料網絡系統、節能及空調系統、機械通風及排煙系統，以及人、車輛及貨物的運送設施及設備，但屬消耗性的構件則除外；
- (四) 五年——外牆及外牆飾面。

二、工程質量保證期自發出建築物使用准照之日起計，或如屬基建設施工程，則自檢驗筆錄獲確認之日起計。

三、在保證期內，負責施工的實體有義務向因施工瑕疵而出現缺陷的第一款所指的建築物、系統、設施及設備提供維修服務，以及承擔有關費用，且不影響倘有的其他法律或合同責任。

四、如所發現的缺陷屬不可改正者，工程所有人可要求負責施工的實體就缺陷部分重新施工或更換有缺陷的設備，且無須承擔額外費用，但顯示出屬不可能或明顯不適度者除外。

五、在不影響選擇行使解除合同的權利的情況下，如未改正有關缺陷、未就缺陷部分重新施工或未更換有缺陷的設備，工程所有人可要求減少報酬且有權按一般規定獲得賠償。

六、即使更換負責施工的實體，第三款所指的維修責任仍維持不變。

七、在上款所指的情況下，當無法確定是在哪個施工階段出現瑕疵時，由替代人進行維修工作，且不影響按法律一般規定的求償權。

八、本條賦予的權利由工程所有人或工程第三方取得者行使，但第五款規定的解除合同或減少報酬的權利僅可由工程所有人行使。

九、對本條有關工程質量的保證方面未有規定的一切事宜，適用《民法典》規定的關於供長期使用的不動產的工作物的瑕疵的制度。

十、本條的規定不適用於公共工程承攬。

## 第十五條 保養及維修義務

一、為使建築物經常保持良好的使用條件，尤其是安全、衛生和整體美觀方面，當有需要時，應進行建築物保養及維修工程，且特別是在下列情況：

- (一) 自發出使用准照之日起滿十年，如仍未進行該等工程者；
- (二) 進行該等工程後每隔五年，如在之前無須進行有關工程者。

二、如發現建築物有缺乏保養的跡象，土地工務運輸局可通知所有人提交由專業技術員或實體編製的樓宇狀況報告，其內列出須進行的工作、措施或工程，並定出有關期間。

三、土地工務運輸局局長可隨時依職權或應任何利害關係人的要求，命令進行為糾正安全或衛生的惡劣狀況所需的工程，並訂定執行有關工程的期間，且不影響第一款規定的適用。

四、土地工務運輸局局長可依職權或應任何利害關係人的要求，命令對殘破或危害公共衛生及人身安全的建築物進行局部或全部拆卸，並為此訂定一期間。

五、就以上兩款所指的行為作出通知時，應附同下條第三款所指的筆錄，以及指出組成進行該等工程的卷宗所需的資料，包括指出屬必要的緊急措施，以及指出遞交資料的期間，被通知人須於該期間內遞交有關資料，否則根據第十七條及第二十七條規定的效力，視其為不履行有關行為。

六、所有人自接獲第二款及上款所指的通知之日起七日內，可就該通知的內容發表意見。

七、本條規定的工程由所有人進行，屬按分層所有權制度興建的樓宇的共同部分，則由分層建築物管理機關進行；如屬後者，須遵守第14/2017 號法律關於共同儲備基金的規定。

## 第十六條 預先檢驗

一、命令進行上條第三款及第四款所指的工程前，須經土地工務運輸局的兩名技術員代表檢驗；如土地工務運輸局局長認為有需要，可委任其他部門的技術員代表進行檢驗。

二、決定進行檢驗的行為及相關的依據，應至少提前七日通知樓宇所有人；如因所有人身份或下落不明而不能作出通知，則將有關通知張貼於樓宇或獨立單位的入口處。

三、檢驗後應繕立筆錄，其內必須載有樓宇的識別資料、狀況描述及建議進行的工程。

四、土地工務運輸局局長於五日內確認上款所指的筆錄。

五、如樓宇有即時倒塌的危險或嚴重危害公共衛生或人身安全，可省略本條規定的程序，且土地工務運輸局可即時進行所需的工程。

六、進行上款所指工程的費用由所有人承擔，並經作出適當配合後，適用第三十二條的規定。

### 第十七條 強制工程

一、如所有人不開展根據第十五條第三款及第四款命令其進行的工程，未於指定期間內遞交組成卷宗的資料，或提交的資料被拒絕，又或未於指定期間內完成有關工程，土地工務運輸局可即時施工，有關費用由所有人負責。

二、第二十六條及第三十二條的規定，經作出適當配合後，適用於強制執行上款所指的工程。

## 第四章 都市建築物合法性監督措施

### 第十八條 恢復都市建築物合法性

一、當進行下列工程時，主管實體應採取適當的監督和恢復都市建築物合法性的措施：

- (一) 須預先發給准照但欠缺所需准照或憑證已失效的工程；
- (二) 與已核准的工程計劃或發給准照的條件不符的工程；
- (三) 根據被廢止或宣告無效的發給准照的行政行為進行的工程；
- (四) 與豁免發給准照的條件不符的工程；
- (五) 與適用的法律或規章的規定不符的工程。

二、上款所指的措施可包括：

- (一) 禁制工程或禁制土地重整的工作；
- (二) 行政中止發給准照行為的效力；
- (三) 命令進行尚可能的更正或修改工作；
- (四) 工程合法化；
- (五) 命令局部或全部拆卸工程；
- (六) 將土地恢復至開展工程或工作前所處的狀況；
- (七) 命令終止使用樓宇或其獨立單位。

三、無論是否屬第一款規定的情況，土地工務運輸局局長可命令：

- (一) 進行為糾正安全或衛生的惡劣狀況所需的保養工程；
- (二) 對殘破或危害公共衛生及人身安全的建築物進行局部或全部拆卸。

### 第十九條 禁制工程

一、下列進行中的工程須予禁制，且不影響科處本法律或其他現行法例規定的處罰：

- (一) 欠缺所需准照或預先通知的工程；
- (二) 准照或預先通知失效的工程；
- (三) 與已核准的工程計劃、發給准照的條件或已接納的預先通知不符的工程；
- (四) 違反適用的法律及規章的規定的工程；
- (五) 有危害人身或公共安全跡象的工程，即使具有有效的工程准照亦然。

二、如在上款所指的條件下施工，土地工務運輸局的監察人員命令工程所有人或其代表、倘有的負責指導工程的技術員、負責施工的實體，又或如屬不可能時，命令正在施工的任何人，即時中止工程，為期五日，而對任一者作出通知足以中止工程。

三、如上款所指的人拒絕接收通知，將中止工程的命令張貼於工程現場當眼處，通知視為完成。

四、發出中止工程的命令後應立即編製有關筆錄，其內必須包括監察人員、被通知人及倘有的證人的身份資料，採取該措施的日期、時間及地點，證明該措施合理的事實及法律理由、工程狀況及禁止繼續進行工作，以及不遵守時的不利法律後果。

五、筆錄由監察人員和被通知人簽署，並一式兩份，各執一份為據。

六、屬具准照的工程，監察人員尚應將有關事實記錄於工程紀錄簿。

七、土地工務運輸局局長應透過具適當說明理由的批示，在第二款規定的期間內確認中止工程和命令禁制工程。

八、如第一款（三）項至（五）項所指的禁制僅涉及部分工程，則有關的通知和筆錄應明確說明為局部禁制，以及清楚指出所禁制的該部分工程。

九、如有跡象顯示樓宇或其獨立單位內正進行第一款（一）項所指的工程，而監察人員無法進入有關樓宇或獨立單位時，編製相關筆錄，並提交土地工務運輸局局長，以作出禁制工程的決定。

十、屬第一款（五）項規定的情況，工程所有人須提交已消除對人身或公共安全的危險的證明文件，並經土地工務運輸局局長核准有關文件後，方可在工程准照的有效期內恢復施工。

## 第二十條 禁制的效力

一、工程被中止或禁制後不得進行任何工作，但土地工務運輸局局長為確保有關地點衛生及安全而命令進行的所需工作則除外。

二、屬具准照的工程或須作預先通知的工程，禁制導致中止有關准照或接納預先通知的效力。

三、禁制將中止有關准照或預先通知所訂定的施工期間。

### 第二十一條 禁制令的通知

一、應將禁制令通知工程所有人或其代表、倘有的負責指導工程的技術員或負責施工的實體，又或任何在現場施工的人，以及屬可能時，通知正施工的不動產所有人或其代表，對任一者作出通知足以施行禁制。

二、如未能作出通知或上款所指的人拒絕接收通知，將禁制令張貼於工程現場當眼處，通知視為完成。

三、如監察人員無法進入工程現場，將禁制令張貼於工程所在的建築物、樓宇或獨立單位的入口處，通知視為完成。

### 第二十二條 禁制令的失效

一、訂定工程的確定法律狀況的決定作出後，或為效力訂定的失效期間屆滿後，禁制令即告失效。

二、在未訂定失效期間的情況下，自禁制令發出之日起一年內未作出確定性決定，禁制令即告失效。

三、禁制令失效後，如發現進行新工程，土地工務運輸局局長可發出新禁制令。

### 第二十三條 更正或修改工作

一、屬第十九條第一款（三）項至（五）項規定的情況，如有需要，土地工務運輸局局長尚可命令進行更正或修改工程的工作，並按其性質及複雜程度訂定進行有關工作的期間。

二、上款所指的期間屆滿後，如有關工作仍未全部完成，工程繼續被禁制，直至訂定工程的確定法律狀況的決定作出為止。

三、進行更正或修改工程的工作的命令中止有關工程准照或接納預先通知所定的完成工程的期間，中止期間按第一款的規定訂定。

四、第一款所指的期間在提交修改計劃或修改預先通知的申請後中斷。

## 第二十四條 工程的拆卸

一、被禁制或已完成的非法工程，如不具備條件進行合法化或不能確保進行更正或修改工程的工作後可使其符合適用的法律及規章的規定，土地工務運輸局局長可命令局部或全部拆卸被禁制的工程或已完成的工程，以及按已核准的計劃恢復原狀，並為此訂定一期間。

二、執行上款所指的拆卸令前應對利害關係人進行聽證，以便其自接獲通知之日起十日內就拆卸令的內容發表意見。

三、如未能識別工程所有人，拆卸責任由工程所在的不動產所有人承擔。

四、第一款所指的期間屆滿後仍未執行拆卸工程，土地工務運輸局可立即執行有關工程，並由違法者或不動產所有人承擔相關費用。

## 第二十五條 工程合法化申請

一、如被禁制或已完成的非法工程因具備合法化條件而未被命令拆卸，應通知工程所有人提交工程合法化申請，並為此訂定一期間。

二、工程合法化申請須按申請人的具體要求由所需的資料組成，並須遵守以下數款所定的特別規定。

三、土地工務運輸局可要求遞交其認為必要的、特別是為確保公共安全及衛生所需的文件及資料，尤其是專業計劃及有關的責任書。

四、如遵守建築方面的技術規定已變成不可能或相關要求已不合理，且申請人能證明在實施有關工程時已遵守當時生效的技術規定，則可豁免遵守該等技術規定。

五、提出工程合法化的申請不免除倘有的其他責任，亦不免除就行政違法行為開展處罰程序，以科處相關處罰。

六、進行第一款所指的工程合法化而須繳付的費用提高至正常程序所定費用的三倍。

七、如不在第一款規定的期間提出工程合法化的申請，又或申請因可歸責於工程所有人的原因而被駁回或歸檔，土地工務運輸局局長可命令拆卸有關工程。

## 第二十六條 強制執行

一、如不遵守第十九條所指的禁制令及以上兩條所指的拆卸令，土地工務運輸局局長命令強制執行該等措施，且不影響有關的刑事責任。

二、命令強制執行的同時，可發出拆卸令，且有關通知可一併作出。

三、如未能將強制執行的日期通知工程所有人或不動產所有人，尤其是由於其處於身份或下落不明的情況下，至少提前十日將有關通知張貼於樓宇或獨立單位的入口處，通知視為完成。

四、土地工務運輸局人員應編製筆錄，其內列明該地點內的工程及其他建築狀況，以及在該處發現的工程材料和設備。

五、屬強制執行禁制令的情況，土地工務運輸局人員查封施工地盤及倘有的相關設備。

六、在經適當說明理由的情況下，土地工務運輸局局長可主動或應工程所有人或其承攬人的要求，批准將材料或設備搬離或撤離工程現場。

七、如土地工務運輸局將材料及設備存放於其他地點，應通知工程所有人或其承攬人。

八、如土地工務運輸局認為須確保樓宇的結構安全或人身安全，尚可進行維修或加固工程，有關費用由違法者承擔。

九、屬強制執行拆卸令的情況，可由行政當局直接執行拆卸，又或以直接磋商的承攬制度方式執行。

### 第二十七條 中止水電供應

一、如在指定期間內不遵守禁制令或進行第十五條第三款及第四款所指的工程的命令，土地工務運輸局局長可命令中止相關樓宇或獨立單位的水電供應。

二、如不遵守禁制工程的情況是發生在有人居住的住所內，僅在有跡象顯示構成危害公共衛生或人身安全時，方可命令作出上款規定的措施。

三、如第十五條第三款及第四款所指的工程是在有人居住的住所內進行或屬上款規定的情況，命令中止的決定應說明理由，並應至少提前三日通知樓宇或獨立單位的所有人、承租人或佔用人。

四、如屬第十五條第三款及第四款所指的工程，當違法者提交載有解決問題所需的資料及承諾執行工程的期限的聲明後，該中止即應予取消，如屬禁制，中止應維持至該禁制令失效。

五、為適用第一款的規定，土地工務運輸局將不遵守命令一事通知有關的供應實體，以立即中止供應。

### 第二十八條 勒遷

樓宇、樓宇的部分或獨立單位屬下列情況，土地工務運輸局局長可命令勒遷：

- (一) 已按第十五條第三款及第四款的規定命令維修或命令局部或全部拆卸；
- (二) 已按第二十四條第一款或第二十五條第七款的規定命令拆卸；
- (三) 未取得使用准照但已使用或與該准照所訂定的用途不符；
- (四) 有即時倒塌的危險或危害公共衛生或人身安全。

## 第二十九條 勒遷程序

一、藉將勒遷令張貼在樓宇或獨立單位的入口處，以及刊登在澳門特別行政區兩份報紙，一份為中文，另一份為葡文，向有關樓宇或獨立單位的所有人、承租人或佔用人作出通知。

二、上款所指的人須自獲知勒遷令後的四十五日內遵守勒遷令。

三、如樓宇出現即時倒塌的危險或嚴重危害公共衛生或人身安全，可立即執行勒遷。

四、如不在第二款規定的期間遷出，由土地工務運輸局負責執行勒遷。

## 第三十條 勒遷及拆卸現場的文件及動產

一、如土地工務運輸局人員於勒遷及拆卸現場發現文件或具價值的動產，應編製載有該等文件或動產清單和照片記錄的事件筆錄，該筆錄應由協助行動的治安警察局人員共同簽署。

二、上款所指的文件或動產應由土地工務運輸局或保管人看管，其報酬由違法者承擔。

三、土地工務運輸局應透過現場通知或郵寄通知，將按上款規定所採取的措施通知利害關係人，並詳細指出保存該等文件及動產的地點和領取的期間。

四、為適用第一款的規定，“具價值的動產”是指價值明顯超過澳門元一萬元，且非與有關建築物實質及長期相連或安裝於固定設施內或外的物品。

五、經參考每年公佈的綜合消費物價指數後，上款所指的價值可由公佈於《澳門特別行政區公報》的行政長官批示調整。

### 第三十一條 文件及動產的處理程序

一、土地工務運輸局可對所發現的動產作出下列處理：

- (一) 如屬可滅失或可變壞的產品，則命令將有關產品歸澳門特別行政區所有，並視乎情況命令將之變賣、銷毀或撥作有益社會的用途；
- (二) 如屬動物、植物或危險品，則交予主管實體。

二、如在上條第三款為領取有關文件或動產而定的期間屆滿後六十日內無人認領該等文件或動產，又或在提出認領申請後三十日內，利害關係人未領取或未能證明其擁有該等文件或動產，則土地工務運輸局可：

- (一) 將文件交予澳門特別行政區的主管實體；
- (二) 命令將動產的所有權轉移予澳門特別行政區。

三、土地工務運輸局將所有權已轉移予澳門特別行政區的具價值的動產送交財政局以便變賣，但經說明理由認為基於公眾利益更適宜將之銷毀者除外。

四、土地工務運輸局應向財政局提供所需的技術和後勤支援。

### 第三十二條 強制執行的費用

一、勒遷、維修、加固或拆卸工程的費用及保存上條所指文件或動產的費用，由違法者承擔。

二、自接獲通知之日起二十日內，如不自願繳付上款所指的費用，則按稅務執行政程序的規定進行強制徵收，並以土地工務運輸局發出的已付費用證明作為執行名義。

### 第三十三條 物業登記附註

一、如有不遵守第十五條第三款及第四款所指的執行工程的命令和拆卸非法工程的命令的情況，應通知物業登記局，以便依職權在有關的房地產標示中作附註。

二、上款所指的附註，視乎情況，根據土地工務運輸局發出的證實工程已完成或已履行拆卸令的證明予以註銷。

### 第三十四條 終止使用

一、如在無所需的使用准照的情況下佔用樓宇、樓宇的部分或獨立單位或將之用作與該准照所訂定的用途不符時，土地工務運輸局局長可命令終止使用及為此訂定一期間。

二、如樓宇、樓宇的部分或獨立單位的佔用人未於指定期間內終止不當使用，則土地工務運輸局命令其勒遷。

三、如不當使用繼續存在，且對公共衛生或人身安全構成危險，土地工務運輸局局長可要求供應實體中止水電供應。

四、為適用上款的規定，土地工務運輸局至少提前三日通知相關的供應實體，以及樓宇或獨立單位的所有人、承租人或佔用人，並應在終止不當使用後取消中止水電。

## 第五章 監察

### 第三十五條 範圍

一、進行任何土木工程，包括都市發展工程，以及樓宇的使用，不論是否獲豁免發給准照或須預先發給准照、接納預先通知或獲發使用准照，均須接受監察。

二、監察上款所指的活動旨在：

- (一) 確保符合適用的法律及規章的規定；
- (二) 防止因進行土木工程對衛生及人身安全構成危險；
- (三) 保證建築物的安全。

### 第三十六條 監察職權

一、土地工務運輸局、消防局及其他發給活動准照的實體在其介入範圍內，具職權進行上條規定的監察，且不影響法律賦予其他實體的職權及第五款規定的適用。

二、土地工務運輸局尤其具職權確保和監察對本法律及有關補充法規的規定的遵守，並採取適當的監督和恢復都市建築物合法性的措施。

三、土地工務運輸局執行監察工作時，可要求任何公共部門及機構提供所需的合作或協助，尤其是治安警察局的介入。

四、監察建築物、建築物的部分或獨立單位的使用，亦屬對在該處所從事的活動發給准照的主管實體的職權。

五、開展工程的有關實體具職權監察第七條第一款、第二款及第三款（一）項規定的工程及公共工程承攬。

六、為產生第十六條、第十九條、第二十六條、第三十條、第三十八條第二款（一）項及第五十二條所指的附同筆錄的效力，土地工務運輸局人員執行監察職務時，可拍攝正在進行或已存在的工程的影像，而該等影像可作為書證。

### 第三十七條 當局權力

一、經適當證明身份的土地工務運輸局人員在執行監察或強制執行的職務時，享有公共當局權力，且在無司法命令狀或預先通知的情況下，可進入下列地方：

- （一）樓宇、樓宇的部分或獨立單位；
- （二）向公眾開放的範圍及場所，即使屬收費者亦然；
- （三）被無憑證佔用的土地。

二、上款的規定不豁免在未經同意下擬進入任何人的住所時須事先取得司法命令狀，但出現下列任一情況除外：

- （一）在樓宇共同部分建造的非法住宅；

- (二) 有即時倒塌的危險；
- (三) 嚴重危害公共衛生或人身安全。

三、進入和在住所逗留時應：

- (一) 遵守適度原則；
- (二) 在確切所需的時間內進行檢驗、檢查或強制執行；
- (三) 僅針對接受檢驗的地點，又或正進行或已進行工程的地點為限；
- (四) 收集的證據僅限於受檢驗或檢查的活動。

四、如第一款所指的人員執行職務時提出要求，工程所有人或其代表、負責指導及監察工程的技術員及負責施工的實體須提供協助。

### 第三十八條 司法命令狀

一、司法命令狀是透過土地工務運輸局局長具說明理由的聲請書向行政法院提出聲請，並按《民事訴訟法典》規定的普通保全程序的步驟進行。

二、聲請應指出預計執行有關行動的期間，並應按情況，尤其載明下列文件：

- (一) 為檢查的效力而製作的具說明理由的實況筆錄和報告；
- (二) 勒遷令和證明已依法通知利害關係人的文件；
- (三) 拆卸令和證明已依法通知利害關係人的文件。

## 第六章 處罰制度

### 第一節 刑事責任

#### 第三十九條 違令

- 一、下列情況構成普通違令罪：
  - (一) 不遵守第十九條規定的中止工程的命令或禁制令者；
  - (二) 阻止或拒絕讓執行監察職務的土地工務運輸局人員進入第三十七條第一款所指的場所或地點，又或在其內逗留者。

二、下列情況構成加重違令罪：

- (一) 反抗第十七條所指的強制執行工程或拆卸者；
- (二) 反抗第二十六條第一款所指的強制執行禁制或拆卸者；
- (三) 反抗第二十九條第四款規定的強制執行勒遷者。

**第四十條**  
偽造責任書及工程紀錄簿

一、計劃編製者意圖造成他人或澳門特別行政區有所損失，又或意圖為自己或他人獲得不正當利益，而於責任書內就遵守土木工程範疇的一般及特定技術規定及適用於有關計劃的法律及規章的規定作出虛假聲明，處最高三年徒刑，或科最高三百六十日罰金。

二、負責指導或監察工程的技術員存有上款所指的意圖，於責任書、工程紀錄簿、工程指導報表及工程監察報表中就施工是否符合已核准的計劃及發給准照的條件作出虛假聲明，處相同刑罰。

**第四十一條**  
撕除、毀滅或更改通知

未經土地工務運輸局局長或其他主管實體書面預先許可而撕除、毀滅、損壞或更改所張貼的有效禁制令或勒遷令、進行檢驗或強制執行的通知，又或以任何方式妨礙其他人知悉該等命令或通知者，處最高一年徒刑，或科最高一百二十日罰金。

**第二節**  
**行政違法行為和相關程序**

**第一分節**  
**違法行為**

**第四十二條**  
行政違法行為

一、下列行為構成行政違法行為，並科處下列罰款，且不影響承擔倘有的其他責任：

- (一) 工程所有人及負責施工的實體在無有關工程准照的情況下進行任何須預先發給准照的工程，對自然人科澳門元五千元至一百萬元罰款，對法人科澳門元五萬元至二百萬元罰款；
- (二) 工程所有人不按已核准的計劃或發給准照或預先通知的條件進行任何工程，對自然人科澳門元五萬元至一百萬元罰款，對法人科澳門元十萬元至二百萬元罰款；
- (三) 負責施工的實體不按已核准的計劃或發給准照或預先通知的條件施工，對自然人科澳門元一萬五千元至七十萬元罰款，對法人科澳門元三萬元至一百四十萬元罰款。

二、實施下列行政違法行為，對自然人科澳門元二千五百元至五萬元罰款，對法人科澳門元五千元至十萬元罰款：

- (一) 不提交第十五條第二款規定的報告；
- (二) 由工程開始至完成，負責施工的實體不張貼或在非當眼處張貼公開工程准照或預先通知的工程指示牌；
- (三) 工程所有人不提交工程報表；
- (四) 工程所有人及負責施工的實體在工程准照或預先通知的有效期限屆滿後不中止有關工程；
- (五) 工程現場欠缺准照、工程紀錄簿、已核准計劃的最新版本的副本及保險單副本，或負責施工的實體在依法被要求時不提交該等資料，又或該等資料處於保存不善的狀況；
- (六) 根據第五十七條第三款的規定代替被通知人接收通知的人，在無正當理由的情況下不將通知交予被通知人；
- (七) 工程所有人未向土地工務運輸局申請作出更換計劃編製者或負責指導及監察工程的技術員、工程准照持有人或預先通知提交人，以及負責施工的實體的附註；
- (八) 違反第三十七條第四款的規定，不向土地工務運輸局的監察人員提供所要求的協助；
- (九) 負責施工的實體不移走在地盤範圍由工程產生的建築廢料及其他廢料。

三、實施下列行政違法行為，對自然人科澳門元五千元至二十萬元罰款，對法人科澳門元一萬五千元至五十萬元罰款：

- (一) 工程所有人及負責施工的實體在無作出預先通知或預先通知未被接納的情況下進行須作預先通知的工程；
- (二) 違反第十二條第一款及第二款的規定，在無使用准照或與該准照所訂定的用途不符的情況下佔用樓宇、樓宇的部分或獨立單位；
- (三) 不在規定的期間內進行或完成第十五條第三款及第四款所指的工程；

- (四) 嚴重違反保養及維修義務，引致出現嚴重危害公共衛生或人身安全的情況；
- (五) 不在規定的期間內進行第二十三條第一款所指的更正或修改工程的工作；
- (六) 不遵守第二十四條第一款及第二十五條第七款規定的拆卸令；
- (七) 不遵守第二十八條規定的勒遷令；
- (八) 不遵守土地工務運輸局的監察人員依法發出的關於工程指導、監察或施工的任何命令或指示，但中止工程的命令及禁制令除外。

四、實施下列行政違法行為，科澳門元三萬元至七十萬元罰款：

- (一) 因技術、法律或紀律方面的原因被禁止編製計劃的人簽署計劃；
- (二) 負責施工的實體使用劣質材料或有瑕疵的建築方法；
- (三) 負責指導及監察工程的技術員未有發現負責施工的實體使用劣質材料或有瑕疵的建築方法。

五、如違反本法律的規定，且無規定特別處罰時，對自然人科澳門元二千五百元至五萬元罰款，對法人科澳門元五千元至十萬元罰款。

#### 第四十三條 附加處罰

一、在科罰款的同時，尚可單獨或一併科處下列附加處罰：

- (一) 中止從事與所實施的違法行為有關的職業或活動；
- (二) 剝奪參與公共工程承攬或批給、財貨或勞務的供應及公共服務批給的直接磋商、詢價和公開競投的權利。

二、上款所指的處罰，自處罰決定轉為不可申訴之日起計，為期最長兩年。

#### 第四十四條 酌科處罰

確定罰款及附加處罰時，須考慮違法行為的嚴重程度及其所造成的損害、違法者的過錯及所獲得的利益，以及須考慮違法者的經濟狀況及過往行為。

#### 第四十五條 累犯

一、為適用本法律的規定，在行政處罰決定轉為不可申訴之日起兩年內，且距上一次的行政違法行為實施日不足五年，再次實施本法律規定的具相同性質的行政違法行為者，視為累犯。

二、屬累犯的情況，罰款的下限提高四分之一，上限則維持不變。

#### 第四十六條 通知其他實體

對技術員和商業企業主科處處罰的決定在轉為確定後，應通知違法者所屬的強制性登記及註冊的實體，以及建築、工程及土木工程專業團體。

#### 第四十七條 行政違法行為的競合

如行為同時構成本法律及其他法例規定的行政違法行為，則根據罰款上限較高的法例對違法者作出處罰，且不影響附加處罰的適用。

#### 第四十八條 法人及等同實體的責任

一、如出現下列任一情況，則法人，即使屬不合規範設立者、無法律人格的社團及特別委員會，須對實施本法律及有關補充法規所規定的行政違法行為承擔責任：

- (一) 其機關或代表人以該等實體的名義且為其集體利益而實施的行政違法行為；
- (二) 聽命於有關實體的機關或代表人的人以該等實體的名義且為其集體利益而實施的行政違法行為，且因該機關或代表人故意違反本身所負的監管或控制義務方使該行政違法行為有可能發生。

二、如行為人違抗有權者的明示命令或指示而作出行為，則排除上款所指責任。

三、第一款所指實體的責任不排除有關行為人的個人責任。

#### 第四十九條 繳付罰款及其他款項的責任

一、繳付罰款屬違法者的責任，但不影響以下數款規定的適用。

二、違法者為法人或等同實體時，其行政管理機關成員或以任何其他方式代表該法人的人，如被判定須對有關行政違法行為負責，須就罰款的繳付與該法人或等同實體負連帶責任。

三、法人或等同實體，均須對行為人個人根據上條第三款規定被判繳付的罰款、賠償、訴訟費用及其他給付負連帶責任。

四、如對無法律人格的社團或特別委員會科罰款，則以該社團或特別委員會的共同財產繳付罰款；如無共同財產或共同財產不足，則以各社員或成員的財產以連帶責任方式繳付。

#### 第五十條 恢復合法性義務

繳付因違反本法律、有關補充法規以及適用的法律及規章的規定而被科處的罰款，並不免除遵守該等規定。

## 第二分節 程序

### 第五十一條 組成卷宗及處罰的職權

一、土地工務運輸局具職權就違反本法律及有關補充法規的規定的行為提起程序，其他實體製作的實況筆錄應送交該局。

二、土地工務運輸局局長具職權決定提起程序、指定預審員及科處處罰。

### 第五十二條 實況筆錄

一、一旦發現違法行為，土地工務運輸局、消防局或其他發給活動准照的實體的監察人員應製作有關實況筆錄。

二、實況筆錄應載有違法者的身份資料、發現違法行為的地點、日期及時間、違法行為的簡述，並指出所違反的法律規定、適用的處罰及其他有用資料。

### 第五十三條 預審和決定

一、應通知違法者可自接獲通知之日起十五日內提交書面辯護及在該期間提供相關的證據方法，該通知應指明不接納逾期提交的辯護或證據。

二、上款所指的通知應載有所作出的違法行為及相應的處罰，以及下條所指的自願遵守的權利。

三、收到違法者的辯護或提交辯護的期間屆滿後，預審員應採取對確定事實事宜屬適當的措施。

四、預審員可聽取違法者的陳述，並將之作成筆錄。

五、完成程序預審後，預審員應於二十日內編製一份具理由說明的簡明報告，其內載明實質存在的違法行為、違法行為的定性及嚴重程度、所違反的法律規定，以及認為合理的處罰或因指控不成立而將筆錄歸檔的建議。

六、完成報告後，卷宗應送交土地工務運輸局局長作決定，局長可命令在指定的期間採取新措施。

七、如最終決定與預審員在報告內提出的建議不一致，該決定應具理由說明。

#### 第五十四條 自願遵守

一、屬第四十二條第一款（一）項所指的無准照工程，如違法者在下列期間自願拆卸非法工程：

- （一）在回覆預先聽證前，不科罰款且將處罰程序歸檔；
- （二）在拆卸令所定的期間，繳付一半罰款。

二、為證實已遵守上款的規定，違法者須以書面方式通知土地工務運輸局已完成有關拆卸工作。

三、第一款的規定僅適用一次。

### 第五十五條 繳付及強制徵收

一、罰款應自接獲處罰決定通知之日起二十日內繳付。

二、如未在上款規定的期間內自願繳付罰款，須由主管實體按稅務執行程序的規定，以處罰決定的證明作為執行名義進行強制徵收。

### 第五十六條 對處罰決定的申訴

對處罰決定可向行政法院提起司法上訴。

## 第七章 通知及申訴

### 第五十七條 在工程或樓宇現場通知

一、當面通知應由兩名監察人員以下列方式直接作出：

- (一) 在倘有的工程紀錄簿登錄，將通知的文本轉錄在紀錄簿並由兩名監察人員簽署；
- (二) 如通知涉及在樓宇共同部分進行的工程，則將通知張貼於樓宇的入口處；
- (三) 將一式兩份的通知文本交予被通知人，被通知人須在複本簽名及標明日期，並將作為收據的複本交回監察人員。

二、如上款（三）項所指的被通知人不在樓宇，則向在現場或身處有關獨立單位內的有行為能力人作出通知。

三、按上款規定接收通知的人負責將通知複本交予被通知人。

四、如被通知人或上款所指的人拒絕接收通知或簽署複本，又或拒絕交回已簽署的複本，監察人員應編製事件筆錄，並在現場及樓宇入口的當眼處張貼該通知文本，通知視為完成。

## 第五十八條 郵寄通知

一、以郵寄方式作出通知時，應以單掛號信將通知寄往下列地址，並推定被通知人於信件掛號日後的第三日接獲通知；如第三日並非工作日，則推定於緊接該日的首個工作日接獲通知：

- (一) 寄往被通知人指定的通訊地址或住址；
- (二) 如被通知人為澳門特別行政區居民，則寄往身份證明局的檔案所載的常居所；
- (三) 如被通知人為法人且其住所或常設代表處位於澳門特別行政區，則寄往身份證明局和商業及動產登記局的檔案所載的住所；
- (四) 如被通知人為按有關投資者、管理人員及具特別資格技術人員臨時居留的規定而獲准臨時居留者，則寄往澳門貿易投資促進局的檔案所載的通訊地址或住址；
- (五) 如被通知人為機動車輛的所有人，則寄往商業及動產登記局的檔案所載的住所。

二、如被通知人的地址為澳門特別行政區以外的地方，則上款所指期間於《行政程序法典》第七十五條所定延期期間屆滿後方開始計算。

三、通知內應載明第一款所指的推定，且僅在因可歸責於郵政服務的事由而令被通知人在推定接獲通知的日期後始接獲通知的情況下，被通知人方可推翻該款所指的推定。

四、為以郵寄方式作出通知，應土地工務運輸局的要求，第一款所指的實體應向其提供有關的居所、住所和地址等資料。

## 第五十九條 行政和司法申訴

對土地工務運輸局局長按本法律及補充法規的規定作出的決定，可自接獲通知之日起十五日內向運輸工務司司長提起下列訴願：

- (一) 對下列決定提起任意訴願：
  - (1) 命令禁制工程的決定；
  - (2) 命令拆卸工程的決定；
  - (3) 第十五條第三款及第四款所指的決定；
  - (4) 在上分項規定的情況下命令勒遷的決定；
  - (5) 對行政違法行為科處處罰的決定；
- (二) 對其他決定提起必要訴願。

## 第八章 過渡及最後規定

### 第六十條 關於建築商及建築商業企業主的過渡規定

在關於建築活動的法例生效前，關於建築商及建築商業企業主的註冊及續期的制度由下條規範，並適用一月十四日第 7/91/M 號訓令關於費用的規定。

### 第六十一條 關於建築商及建築商業企業主的制度

一、須發給准照或預先通知的土木工程，僅可由已在土地工務運輸局註冊的建築商或建築商業企業主實施。

二、建築商或建築商業企業主僅可編製及簽署不涉及更改建築物地基、結構或立面的小規模保養、維修或更改工程計劃，以及圍牆或圍板工程計劃，但土地工務運輸局基於工程的重要性及複雜性認為不適合者則除外。

三、如按上款的規定編製計劃，有關編製者須簽署第三條第二款規定的責任書。

四、註冊申請須藉專用表格向土地工務運輸局局長提出；如屬建築商或自然人商業企業主，其內須載有申請人的身份資料及住所；如屬公司，則須載有商業名稱、住所、法定代表的身份資料及住址。

五、上款所指的申請須附同下列文件：

- (一) 建築商、自然人商業企業主或公司法定代表的身份證或任何證明身份的法定文件的副本，並出示其正本；
- (二) 自然人商業企業主的商業登記證明或開業申報，又或公司的商業登記證明，且所有登記均須有效；
- (三) 財政局發出的證明申請人於最近五年並無拖欠已結算的稅捐及稅項的文件；
- (四) 曾進行的工程清單；
- (五) 設備及技術人員清單；
- (六) 遵守及履行土木工程範疇的法律、規章及技術的規定的責任書；
- (七) 負責的土木工程師的聲明；
- (八) 提交申請書之日的前一個月向社會保障基金繳付相關供款的證明文件的副本。

六、註冊的有效期於註冊緊接的曆年年底屆滿。

七、註冊續期須於註冊有效期屆滿的曆年的十一月一日至十二月三十一日期間辦理。

八、第四款及第五款的規定，經作出適當配合後，適用於註冊續期申請。

九、對註冊或註冊續期申請，應自接收有關申請書之日起三十日內作出決定。

十、土地工務運輸局應經常更新已註冊建築商及建築商業企業主的名單，該名單應包括識別其身份所需的資料、註冊編號及相關有效期，並應公佈於該局網頁。

十一、每一註冊的獨立檔案應載有下列資料：

- (一) 組成註冊或註冊續期申請的文件；
- (二) 與曾實施的工程有關的事項；
- (三) 違法行為及科處處罰的紀錄。

十二、如出現下列情況，應自有關事實發生之日起八日內通知土地工務運輸局：

- (一) 更改建築商的職業住所及聯絡資料；
- (二) 更改自然人商業企業主的職業住所、聯絡資料及商業名稱；
- (三) 更改公司的住所、商業名稱、法定代表及聯絡資料；
- (四) 更改負責的土木工程師。

十三、屬已在土地工務運輸局註冊的商業企業主編制的技術員：

- (一) 不得加入其他已註冊商業企業主的人員編制；
- (二) 不得在土地工務運輸局以任何名義擔任技術職務。

十四、建築商及建築商業企業主有下列義務：

- (一) 遵守土木工程範疇的一般及特定技術規定及適用於施工的法律及規章的規定；
- (二) 遵守已核准的計劃的規定；
- (三) 使用合適的建築方式及優質材料；
- (四) 遵守獲發的工程准照所載的規定；
- (五) 遵守土地工務運輸局向其發出的關於執行工作的一切命令。

## 第六十二條 補充法律

本法律未明確規定的一切事宜，按有關事宜的性質，補充適用《民法典》、《民事訴訟法典》、《刑法典》、《刑事訴訟法典》、《行政程序法典》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。

### 第六十三條 費用

執行本法律及有關補充法規時所提供服務的應收費用及其繳付期間，由補充法規訂定。

### 第六十四條 補充規範

執行本法律所需的補充法規，由行政長官核准。

### 第六十五條 準用

其他法律規定對八月二十一日第 79/85/M 號法令《都市建築總章程》的準用，視為對本法律及有關補充法規相應規定的準用。

### 第六十六條 在時間上的適用

一、在本法律生效前已提交的工程計劃，按提交計劃之日生效的法例審閱和核准。

二、在本法律生效後提交的已核准計劃的修改計劃，只要該核准繼續有效，則按原計劃獲核准之日生效的法例審閱和核准。

三、第十四條的規定不適用於在本法律生效前已取得工程准照的建築物。

第六十七條  
有關行政違法行為的規定在時間上的適用

一、本法律的規定適用於在其生效後因行政違法行為而提起的程序。

二、對於本法律生效前作出的行政違法行為，亦適用本法律對其較為有利的規定。

第六十八條  
廢止

廢止：

- (一) 十二月十七日第 6/99/M 號法律第九條及第十條；
- (二) 八月二十一日第 79/85/M 號法令。

第六十九條  
生效

一、本法律自公佈後滿一年起生效。

二、第六十四條所指的補充法規生效前，繼續適用規範相關事宜的現行法例，尤其是第四條第六款所指的技術條件。

二零二一年七月二十九日通過。

立法會主席 高開賢

二零二一年八月三日簽署。

命令公佈。

行政長官 賀一誠

澳門特別行政區  
第 15/2021 號法律

《樓宇及場地防火安全的  
法律制度》



## 澳門特別行政區

### 第 15/2021 號法律

#### 樓宇及場地防火安全的法律制度

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

本法律訂定樓宇及場地防火安全的法律制度。

##### 第二條 適用範圍

一、本法律適用於樓宇及場地的設計、施工及使用。

二、本法律及相關規範的規定，經作出必要配合後，亦補充適用於其他建築物。

##### 第三條 定義

一、為適用本法律及補充法規的規定，下列用語的含義為：

- （一）“場地”：是指由阻礙或限制人自由流動和疏散的圍牆、圍欄、金屬網或類似結構劃定的室外公共空間，但相關使用准照涵蓋的樓宇組成空間除外；

- (二) “防火安全系統”：是指任何用於防火、撲火、滅火、控制火情、發出火災警報和指示疏散而設計、製造、安裝和使用的設備、儀器或裝置，例如火災探測和警報系統、煙霧控制系統、使用水或其他介質的滅火系統，以及應急照明和標誌系統；
- (三) “預計定員”：是指在常規使用條件下，預計同時佔用一個場地、一幢樓宇或其部分的人數上限；
- (四) “安全崗”：是指樓宇或場地內由合資格人員持續監視的一處地方，且該處可控制所有火災探測和報警系統、內部通訊工具，以及在緊急情況下啟動的指令；
- (五) “性能化設計 (performance-based design)”：是指基於與實踐經驗、試驗方法或計算方式有關的風險分析，以及建築規定或防火安全系統方面的創新技術，為樓宇及場地提供防火安全方案的技術方法，以代替規範性法律所定的方案；
- (六) “應急計劃”：是指訂明樓宇或場地在火災情況下所採取的措施及程序，特別是警報、報警及疏散程序的文件。

二、為適用本法律及補充法規的規定，“建築物”、“樓宇”、“樓宇高度”及“防火安全系統專業計劃”的含義，與第 14/2021 號法律《都市建築法律制度》及其補充法規的相關定義相同。

#### 第四條 目的

本法律旨在保護人的生命、財產及環境免受樓宇及場地內發生的火災引致的風險，並為此規定採取適當方法，以便：

- (一) 減低火災發生的可能性；
- (二) 限制倘有的火災的擴大，控制並將其影響減至最小，尤其是燃燒的煙霧及氣體的蔓延；
- (三) 使處於風險中的人易於疏散和獲救；
- (四) 使救援方法可有效和安全地介入。

## 第五條 措施

為確保達至上條所指目的，須採取下列措施：

- (一) 制定安全技術規範，當中訂定保護措施及預防火災措施；
- (二) 界定樓宇、其部分或場地的所有人及其他占有人或持有人的下列自我保護義務：
  - (1) 維持一般樓宇及場地的防火安全條件的義務；
  - (2) 對具特殊用途或體量大的樓宇及場地作事故登記、持續監視、預備應急計劃及實施演習的義務；
- (三) 針對防火安全系統專業計劃的實施及防火安全系統的檢查、保養和維修，確立執行相應職務的註冊及資格制度；
- (四) 訂定防範性干預及監察機制，以及具阻嚇力的處罰框架。

## 第二章 技術規範及性能化設計

### 第六條 保護措施

一、防火安全技術規範須訂定與樓宇設計和建造有關的適當被動保護措施，特別是在建築材料的選擇、各區域之間的適當分隔，以及緊急通道及出口的正確規劃方面。

二、防火安全技術規範尚須訂定與防火安全系統有關的主動保護措施，並補充本法律在自我保護義務方面的規定。

三、訂定保護措施尤其應考慮下列重要因素：

- (一) 樓宇的周圍環境及規模，特別是按其高度，劃分為MA級（特高）、A級（高）、M級（中）及P級（低）樓宇，並可包括在技術規範中所定的分級；
- (二) 樓宇的負荷及預期用途，劃分為居住、商業、工業及其他用途；
- (三) 有特殊風險的場所、設施及設備，例如屬升降機、通風及空調的一般電力設施，其他特殊設施及設備，以及鍋爐及冷凍區域，疏散和剩餘物收集區域，廚房及產品或材料存放區域。

## 第七條 預防措施

一、防火安全技術規範須訂定旨在避免火災發生的預防措施，特別是旨在避免火源的措施，尤其是：

- (一) 禁止吸煙和生火；
- (二) 強制安裝避雷器；
- (三) 強制使用抗燃裝置及工具；
- (四) 定期檢查和維護設備狀況的義務。

二、上條第二款的規定，相應適用。

## 第八條 技術規範及漏洞填補

一、防火安全技術規範由補充法規核准。

二、如發現上款所指的技術規範在防火安全專業計劃及系統範疇存在漏洞，土地工務運輸局及消防局可分別就發給准照或核准計劃的申請作決定時，以國際上或國家所採用的建議及標準規則作為依據。

三、行政長官透過補充法規具體指出為適用上款規定而可適用的建議及標準規則；土地工務運輸局及消防局應在其互聯網網站上推廣有關的建議及標準規則，以及在適用的情況下，在公共行政當局的統一電子平台上進行有關推廣。

## 第九條 性能化設計

一、如特定樓宇、場地，或其中一部分，因在高度及面積上的大體量或運作及經營上的特殊特點而不宜適用上條第一款所指的技術規範，利害關係人可申請通過性能化設計代替技術規範所定的規範性措施，以實現防火安全的目的。

二、採用性能化設計的防火安全專業計劃，須同時符合下列條件方可作審查及進行後續程序：

- (一) 所得出的防火安全方案須經適當說明理由，且計劃編製者的責任書內須明確指出有關方案與技術規範不相符；
- (二) 不採用該設計的樓宇或場地部分，須符合上條第一款所指技術規範的規定。

## 第十條

### 諮詢服務及第三方合資格實體的介入

一、收到供核准的防火安全專業計劃後，消防局可將審查有關計劃和發出意見書的諮詢服務判給專業實體，而不論有關計劃是遵守技術規範的規定或按上條所指的方法編製。

二、上款所指的判給合同應載明有關實體須承擔的義務範圍、相關責任制度及須提供的擔保。

三、如防火安全方面的解決方案是基於第八條第二款及第三款所指的技術規範或上條所指的方法，利害關係人在發給工程准照程序中應提交：

- (一) 已在消防局註冊的第三方合資格實體對防火安全專業計劃作出的評估報告，該報告視情況證明：
  - (1) 有關計劃符合按第八條規定適用的法律及規章的規定；
  - (2) 基於與實踐經驗、試驗方法或計算方式有關的風險分析，性能化設計適合防火安全的目標；
- (二) 第三方合資格實體發出一份不得廢止的承諾聲明，承諾如建築獲發准照，將在工程中進行核證測試並確認防火安全專業計劃所採取的措施。

### 第三章 維持安全條件的義務及其他自我保護義務

#### 第十一條 維持安全條件的責任

一、在被通知已獲發使用准照後，對該准照涵蓋的樓宇或場地的全部或部分維持防火安全條件屬其所有人的責任，但屬以下兩款規定者除外。

二、維持下列場地、樓宇或樓宇部分的防火安全條件的責任，按下列規定確定：

- (一) 非用作居住用途的樓宇或樓宇部分及場地，屬場所經營者或場所內從事業務的經營者的責任；
- (二) 受分層所有權制度規範的樓宇或樓宇部分的獨立單位的承租人、用益權人或其他占有人或持有人，對其占有或持有的單位，以及供其專用或僅經其占有或持有的單位方可進入的共同部分負有責任；
- (三) 所有上項未涵蓋的受分層所有權制度規範的樓宇或樓宇部分的部分，屬分層建築物管理機關，又或因沒有在任的管理機關成員而獲分層建築物所有人大會聘用的分層建築物管理企業主的責任。

三、上款（一）項所指的責任人，須經消防局檢驗場地並確認已遵守適用的技術規範，方可在不屬樓宇部分的場地經營業務。

#### 第十二條 維持安全條件的一般義務

- 一、為維持樓宇的防火安全條件，須履行下列義務：
  - (一) 確保供消防員介入的設於相關私產範圍的可通達外牆的周邊區域長期保持清空，無設置凳、樹木、花槽、路燈、路墩或阻礙車輛進入滅火的其他固定物，但經適當核准的管制出入口設施除外；
  - (二) 長期保持疏散通道清潔及暢通；
  - (三) 保持隔火門關閉，並確保其不被阻塞；
  - (四) 關注所有防火安全系統的保養及操作性能；

- (五) 維持在樓宇入口的顯眼處放置公告欄，以便主管實體張貼有關防火安全的通告；
- (六) 在可識別的情況下，告知推定違反共同部分防火安全技術規範的行為人其應補正有關情況；
- (七) 向土地工務運輸局及消防局通報上項所指的違法情況，如認為情況嚴重須立即通報，否則須在不超過三日的期限內通報，在此情況下，尚須指出有關情況是否已獲補正；
- (八) 如在實行檢查後接獲有關違反本法律或防火安全技術規範情況的通知，須在主管當局所定期限內促使糾正該等情況。

二、在適用的情況下，為維持安全條件，尚須履行下列義務：

- (一) 於二十四小時內將所發現的防火安全系統的故障告知下條所指的合資格商業企業主或防火安全負責人；
- (二) 將下條第一款所指獲聘用的合資格商業企業主的識別資料，以及尚有的替換情況告知消防局；
- (三) 確保安全崗由經適當培訓的人員持續提供服務且有關培訓須經消防局認證，並確保遵守有關安全崗的位置及其設備配置的適當技術規範。

三、屬場地的情況，須履行第一款（一）項至（四）項及（八）項，以及上款所指的義務。

### 第十三條 聘用的特別義務

一、所有人，或在適用的情況下，分層建築物管理機關或分層建築物管理企業主，應確保透過合同方式聘用合資格商業企業主，以提供防火安全系統的檢查、保養和維修服務，但屬居住用途的 P 級及 M 級樓宇除外。

二、在下列樓宇中，上款所指的人或實體應確保聘用及維持一名防火安全負責人持續提供服務：

- (一) 屬 A 級中最高分級的樓宇，而不論其用途；
- (二) 屬任何要求設有安全崗的樓宇。

三、合同應包含明示條款，以：

- (一) 載明本法律明確規定的屬合資格商業企業主及倘有的防火安全負責人的職務上的義務；
- (二) 指出合資格商業企業主在消防局的登記編號及所提供服務的項目。

四、如預計定員超過五百人，第一款及第二款（二）項規定的聘用義務，經作出必要配合後，亦適用於場地。

#### 第十四條 安全崗

一、下列每幢樓宇必須設有安全崗：

- (一) 屬 MA 級的樓宇；
- (二) 屬 A 級的樓宇，獲發准照用作旅館業、商業或集體設備及服務業用途者；
- (三) 屬 A 級及 M 級的樓宇，獲發准照用作公眾聚集、工業及停車場用途者。

二、如上款（二）項及（三）項所指用途僅涉及地面層或其他有直接通向外部的獨立出口的樓層，則可排除因上款（二）項及（三）項的規定而產生的設置安全崗的義務。

三、非屬以上兩款規定的情況，消防局可根據在具體情況下火災風險的高低，並依據下列風險及相應的減輕因素，強制或豁免安全崗的設置：

- (一) 涉及每一規定用途的火災負荷；
- (二) 預計定員數量；
- (三) 是否有地庫樓層；
- (四) 通向外部獨立出口的數量；
- (五) 樓宇的總面積或總容積。

四、屬場地的情況，僅當其預計定員超過一千人時，方須設有安全崗。

五、安全崗最多可服務於第一款（二）項及（三）項所指的三幢樓宇，但須同時符合下列條件：

- (一) 該等樓宇用途相同，並由同一實體管理；
- (二) 消防局經評估在具體情況下的風險因素後，批准該解決方案。

## 第十五條 合資格商業企業主的義務

第十三條第一款所指的合資格商業企業主應履行下列義務：

- (一) 如消防局未在說明理由的情況下另行訂定期間，須至少每十二個月檢查和保養由法規規定的防火安全系統一次；
- (二) 持續更新紀錄簿冊內有關所有已實行的檢查、測試、試驗，以及發現的故障及所進行的保養和維修工作的資料，並列明已完成的工作及其開始和結束的日期；
- (三) 保存上項所指事件紀錄簿冊五年，並在土地工務運輸局及消防局詢問時向其完整出示；
- (四) 每年向消防局提交一份證明有關防火安全系統運作良好的聲明書，並具體指出發出該聲明書所依據的已實行的檢查及試驗。

## 第十六條 防火安全負責人的義務

一、第十三條第二款所指的防火安全負責人應履行下列義務：

- (一) 勤勉地替代第十一條所指的責任人，以確保履行第十二條第一款、第二款（一）項及第三款規定的義務；
- (二) 持續更新載有與該等工作有關的所有事件的紀錄簿冊；
- (三) 保存上項所指事件紀錄簿冊五年，並在土地工務運輸局及消防局詢問時向其完整出示；
- (四) 在適用的情況下，確認用於安全崗的設備運作良好及相關文件可供取用；
- (五) 確保安全崗僅用於其本身用途，並遵守第十四條第五款所指限制；
- (六) 確保樓宇或場地的任何使用者在要求時可隨時查閱應急計劃；
- (七) 在發生火災時，向消防局通報並在必要時根據其能力為消防員提供協助。

二、防火安全負責人僅可在一幢樓宇或一個場地執行該職務，但可兼任同一樓宇或場地的管理員職務。

## 第十七條 應急計劃

一、應急計劃應說明在緊急情況下須採取的一整套行動程序及技術，尤其是：

- (一) 在探測或感知到警報時須遵守的警報程序；
- (二) 報警程序；
- (三) 疏散計劃，當中須客觀清晰地說明疏散路徑、安全區、人員行為準則，以及在疏散過程中採取的行動順序；
- (四) 火災時使用滅火器及其他工具的技術；
- (五) 協助和引導消防員的程序。

二、在所有要求配備防火安全負責人的樓宇或場地中，必須有應急計劃。

三、受分層所有權制度規範的樓宇中，應急計劃由分層建築物管理機關，或由獲聘用的分層建築物管理企業主製作，如無該機關或屬其他情況，由所有人製作。

四、如根據第 14/2017 號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》的規定，樓宇必須具備分層建築物的規章，上款所指的應急計劃須作為該規章的附件，並遵守相應的公佈程序。

## 第十八條 在建樓宇及其工地

一、如維持防火安全條件的責任未根據第十一條的規定轉移，執行工程的建築商業企業主須負該責任，並按下列規定確定：

- (一) 按有關工程的類型，對由其施工的樓宇或場地的整體或僅某部分承擔責任；
- (二) 對尚有的建築工地承擔責任。

二、安裝臨時防火安全系統後，建築商業企業主應自行或透過與合資格商業企業主訂立包含第十三條第三款所指條款的合同，以履行第十五條所指的義務。

## 第四章 防火安全資格制度

### 第一節 一般規定

#### 第十九條 編製專業計劃的職務

防火安全專業計劃的編製，以及對相關工程的指導及監察，僅可由按第 1/2015 號法律《都市建築及城市規劃範疇的資格制度》及相關補充法規的規定獲適當資格認可和登記的技術員，以及經適當註冊的合資格自然人商業企業主及公司執行。

#### 第二十條 執行工程計劃的職務

一、防火安全系統專業計劃僅可由經適當註冊的合資格自然人商業企業主及公司實施。

二、上款所指的註冊及資格須遵守第 14/2021 號法律第六十一條規定的制度，而該規定中對“土地工務運輸局”的提述，視為對“消防局”的提述。

#### 第二十一條 檢查、保養和維修職務

在已獲發使用准照樓宇或場地的檢查、保養和維修防火安全系統的職務，僅可由已於消防局有效註冊的合資格自然人商業企業主及公司執行。

## 第二節 為執行檢查、保養和維修職務而註冊

### 第二十二條 註冊及其續期的要件

一、屬下列者，可為執行檢查、保養和維修防火安全系統職務申請註冊：

- (一) 第 1/2015 號法律第四十七條至第五十一條所指的私營部門的技術員；
- (二) 至少聘有一名已註冊技術員的自然人商業企業主；
- (三) 在澳門特別行政區依法設立或在澳門特別行政區駐有常設代表處的公司，且其所營事業包括從事與上條規定的職務相關的業務，並至少聘有一名已註冊技術員。

二、為進行註冊：

- (一) 技術員應證明其持有由建築、工程及城市規劃專業委員會發出的專業證明；
- (二) 技術員、自然人商業企業主及公司應具備一份有效並產生效力的民事責任保險，以承保執行上條規定的職務時所造成的損害。

三、註冊的續期，取決於維持上款規定的要件，且針對技術員方面，亦取決於其已按第 1/2015 號法律第二十條規定的方式參與持續進修活動。

四、在註冊有效期內，技術員、自然人商業企業主及公司應：

- (一) 維持上款規定的註冊要件；
- (二) 自註冊要件及下列資料發生變更之日起八日內將有關變更告知消防局：
  - (1) 技術員的職業住所及聯絡資料；
  - (2) 自然人商業企業主的住所、聯絡資料及商業名稱；
  - (3) 公司的所營事業、住所、商業名稱、法定代表及聯絡資料。

### 第二十三條 不予註冊和不予註冊續期

如技術員、自然人商業企業主或公司不符合上條第一款至第三款規定的要件，則消防局不予其註冊或註冊續期。

### 第二十四條 中止註冊及取消中止

一、在下列情況下，由消防局中止註冊：

- (一) 應技術員、自然人商業企業主或公司的申請；
- (二) 對技術員、自然人商業企業主或公司科處中止註冊的附加處罰的決定轉為不可申訴；
- (三) 技術員、自然人商業企業主或公司不再符合第二十二條第一款至第三款規定的要件。

二、在下列情況下，應技術員、自然人商業企業主或公司的申請，須取消中止註冊：

- (一) 屬上款（一）項規定的情況，技術員、自然人商業企業主或公司擬重新從事業務；
- (二) 屬上款（二）項規定的情況，中止期間已屆滿；
- (三) 屬上款（三）項規定的情況，引致中止註冊的不規則情況已獲補正。

三、取消中止註冊的申請，須向消防局提出。

### 第二十五條 註銷註冊

一、在下列情況下，由消防局註銷註冊：

- (一) 應技術員、自然人商業企業主或公司的申請；
- (二) 技術員死亡、成為準禁治產人或禁治產人；
- (三) 建築、工程及城市規劃專業委員會已註銷技術員的登記；
- (四) 自然人商業企業主或公司終止其業務，並尤其藉商業登記的註銷或財政局已註銷納稅人的登錄加以證明；

(五) 註冊是藉虛假聲明、虛假資料或其他不法手段取得。

二、消防局在知悉上款(二)項至(五)項所指的事實時，依職權註銷註冊。

## 第二十六條 職權和申訴

一、消防局局長具職權對註冊申請、註冊續期申請、中止註冊、取消中止及註銷註冊作決定。

二、對消防局局長的決定，可向行政法院提起司法上訴。

## 第三節 檢查、保養或維修的專業職務

### 第二十七條 民事責任

一、負責執行檢查、保養或維修防火安全系統職務的技術員，須對其在執行該等職務時以作為或不作為的方式過錯違反有關義務所引致第三人受到的損害承擔責任。

二、第二十一條所指的自然人商業企業主及公司，與為其提供檢查、保養或維修工作的技術員負連帶責任，但不影響其求償權。

### 第二十八條 責任書

如技術員是為自然人商業企業主或公司進行檢查、保養或維修防火安全系統的工作，擬提交予主管公共部門或機構的責任書及其他文件，均須由負責有關工作的技術員與該自然人商業企業主或該公司的法定代表共同簽署。

## 第二十九條 技術缺陷的責任

一、負責保養或維修防火安全系統工作的技術員、自然人商業企業主或公司，須在兩年期間內對影響有關係統的技術缺陷所造成的損害承擔責任，但屬消耗性構件者除外。

二、上款所指的期間自下列日期起計：

- (一) 進行技術輔助行為，尤其是維修或保養結束之日；
- (二) 如因不履行義務而導致技術缺陷，保養合同所對應的歷年年底。

三、如因整體維修而須更換整個防火安全系統，第一款所指的期間為五年。

## 第三十條 不可兼任

一、實際執行公共職務的公共行政當局技術員，不得從事第二十一條規定的任一職務的私人業務，否則須承擔紀律責任。

二、如已註冊的技術員擬進入公共行政當局任職，應先向消防局申請中止或註銷其註冊。

# 第五章 監察與防範措施及合法性監督措施

## 第一節 監察

### 第三十一條 監察及防範性干預的職權

一、土地工務運輸局、消防局及其他發出業務准照的實體，具職權在其所屬範疇內，確保和監察對本法律及相關補充法規規定的遵守，以及促使採取防範措施。

二、土地工務運輸局對任何可影響防火安全的工程行使上款所指的職權，尤其是：

- (一) 在用於天台、避火的樓層或區域進行的非法工程；
- (二) 阻塞疏散通道或妨礙消防員具條件進入及介入的非法工程；
- (三) 在樓宇、樓宇部分或場地進行其他未獲發准照的工程，且有關於工程違反防火安全方面適用的技術規範。

三、消防局對防火安全系統及上款未提及且可影響防火安全的任何情況行使第一款所指的職權，尤其是：

- (一) 有關防火安全系統的運作、保養、維修和更改的情況；
- (二) 有關隔火門、隔火室、疏散通道及疏散出口的功能的情況；
- (三) 有關物品或材料阻塞疏散通道或妨礙消防員具條件進入及介入的情況。

### 第三十二條 當局權力

一、經適當證明身份的土地工務運輸局及消防局人員在執行上條所指職務時，享有公共當局權力，相關人員可：

- (一) 進入任何樓宇、樓宇部分或場地；
- (二) 命令提供與防火安全有關的設備及文件作分析；
- (三) 命令移走疏散通道上的物品、材料或剩餘物，又或命令清理疏散通道上濕滑的污穢物，並在必要時依法促使其強制執行。

二、行使上款（一）項所指權力取決於：

- (一) 屬具有居住用途使用准照或用作律師事務所或醫療診所的樓宇或其部分，又或有關的獨立單位的情況，須取得其所有人、占有人或持有人的同意，又或取得司法命令狀；
- (二) 屬其他情況，仍須知會進入理由，即使在當時是以簡便方式作出。

三、在有理由相信延誤將構成嚴重的火災危險的情況下，上款所載的要求不適用於進入任何樓宇、樓宇部分或場地的措施。

四、屬上款所指的情況，須立即將所實施的措施告知行政法院，以便使之有效，否則該措施無效。

五、有需要時，土地工務運輸局局長或消防局局長須向行政法院提出具說明理由的聲請，以獲取司法命令狀，並適用《民事訴訟法典》有關普通保全程序的規定。

### 第三十三條 檢查

一、土地工務運輸局及消防局均須主動或應第十一條所指責任人的要求進行定期檢查，以核實防火安全技術規範所載的防火安全條件的維持狀況和是否符合已核准的計劃。

二、如檢查並非以聯合方式進行，土地工務運輸局或消防局須按情況的緊急性，向未參加行動的實體通報屬其職權範圍的不規則情況。

### 第三十四條 其他公共機關及部門的合作

土地工務運輸局、消防局及其他發出業務准照的實體，就本法律及相關補充法規的遵守情況進行監察及防範性干預工作時，如遇下列情況，可要求任何公共部門及機構，特別是治安警察局提供其認為有需要的合作或協助：

- (一) 執行職務時遇到反對或抗拒；
- (二) 作出通知時遇到困難；
- (三) 實施基於其性質而應立即執行的防範措施及針對違反防火安全技術規範的行為的補正措施。

### 第三十五條 實況筆錄

一、如發現不遵守本法律或防火安全技術規範的情況，應製作實況筆錄；筆錄內須載有行為人的身份資料、發現行為的地點、日期及時間、有關行為的簡述，並指出所違反的法律規定、適用的處罰和其他認為適當的資料。

二、實況筆錄得以影像作為補充，以記錄不符合法律及規章規定的正在進行或已存在的工程，又或其他情況。

三、如實況筆錄是由土地工務運輸局或消防局以外的實體的人員製作，則按相關職權範疇，將實況筆錄送交土地工務運輸局或消防局。

### 第三十六條 緊急通知

一、緊急通知可按本條的規定在施工場地、工地、樓宇或場地作出，又或以電話方式作出。

二、在施工場地、工地、樓宇或場地，通知可由兩名監察人員以下列方式作出：

- (一) 將有關行為的通知文本以轉錄方式附註於倘有的工程簿冊，並由兩名監察人員簽署；
- (二) 將通知張貼於樓宇入口的顯眼處，但僅限於有關通知涉及樓宇共同部分防火安全條件的情況，又或將通知張貼於場地主要入口；
- (三) 將一式兩份的通知文本交予被通知人，被通知人應在複本上簽署和註明日期，並將之交回監察人員作為收據。

三、如上款（三）項所指的被通知人不在場，則向下列有行為能力的人士作通知：

- (一) 身處相關獨立居住單位內的人；
- (二) 樓宇單位的所有人或住戶、在樓宇中執行防火安全負責人職務的人，又或分層建築物管理企業主或其工作人員；
- (三) 執行場地防火安全負責人職務或其他為被通知人擔任該場地的管理或經營相關專業職務的人。

四、按上款規定接收通知的第三人，應按情況並在合理要求下，於最短時間內告知被通知人存在有關通知及可取走通知複本。

五、如被通知人或第三人拒絕接收通知或拒絕交回已簽署及註明日期的複本，監察人員應就有關情況製作筆錄，並將通知文本張貼於現場及樓宇或場地入口的顯眼處，通知即視作完成。

六、當緊急通知所指的情況可能對人的生命或身體完整性造成迫切危險時，在施工場地、工地、樓宇或場地現場的監察人員須在通知書中包含此提醒。

七、在上款規定的情況下，因《行政程序法典》第三條第二款所指的緊急避險理由應立即採取措施，不取決於通知手續及後續程序。

八、如以電話方式作緊急通知，負責通知的土地工務運輸局或消防局人員應：

- (一) 在卷宗內註明有關情況；
- (二) 表明其身份並指出其所擔任的職位，以及其執行職務所在實體；
- (三) 提供具體資料，以便被通知人在需要時可求證該電話是否由官方致電及其內容是否屬實；
- (四) 提醒被通知人致電等同於通知；
- (五) 在致電後透過圖文傳真或任何遠距離資訊傳送方法，又或第二款（一）項及（二）項規定的方式加以確認，但通知仍視為在首次通知之日作出。

### 第三十七條 非緊急通知

一、非緊急通知以下列方式作出：

- (一) 如在樓宇或場地發現被通知人，則向其本人作通知；
- (二) 以單掛號信郵寄方式作通知。

二、郵寄通知按下列地址作出，並推定被通知人於信件掛號日後第三日接獲通知；如第三日並非工作日，則推定於緊接該日的首個工作日接獲通知：

- (一) 按被通知人本人指定的通訊地址或住址；
- (二) 如被通知人為澳門特別行政區居民，按身份證明局的檔案所載的常居所；
- (三) 如被通知人為法人且其住所或常設代表處位於澳門特別行政區，按身份證明局和商業及動產登記局的檔案所載的住所；
- (四) 如被通知人為根據有關投資者、管理人員及具特別資格技術人員臨時居留的規定而獲准臨時居留者，按澳門貿易投資促進局的檔案所載的通訊地址或住址；
- (五) 如被通知人為機動車輛的所有人，按商業及動產登記局的檔案所載的住所。

三、如被通知人的地址位於澳門特別行政區以外的地方，上款所指期間於《行政程序法典》第七十五條規定的延期期間屆滿後開始計算。

四、第二款所指的推定應載入通知中，且僅在經證明因可歸咎於郵政服務的事由而令被通知人在推定接獲通知的日期後才接獲通知的情況下，被通知人方可推翻有關推定。

五、為適用以郵寄方式作出通知的規定，第二款（二）項至（五）項所指實體應在土地工務運輸局或消防局要求時，向其提供關於居所、住所及地址的資料。

## 第二節 防範措施及合法性監督措施

### 第三十八條 非法工程及安全系統

一、如正在進行或已竣工的工程不符合防火安全技術規範的規定，土地工務運輸局局長具職權命令禁制工程，以及採取其他都市建築物合法性監督措施。

二、如防火安全系統不符合防火安全技術規範的規定，消防局局長具職權命令中止安裝系統、進行更正或更改工作，以及替換系統。

### 第三十九條 疏散通道上的危險情況

一、在疏散通道上發現可妨礙火警時人員疏散的地面剩餘物或污穢物，或零散或固定在建築構件上的材料或物品，如屬固定物由土地工務運輸局人員處理，其他則由消防局人員處理：

- （一）就有關情況製作筆錄，其內載有物品及材料清單及對存在的剩餘物或污穢物類型的描述，並以攝影紀錄作為補充；
- （二）以最快的方式緊急召集第十一條規定的責任人及第十六條所指的倘有的防火安全負責人到場；
- （三）命令被召集人補正所發現的不規則情況，並在必要時立即扣押和移走所發現的物品及開展必要的清理工作。

二、土地工務運輸局或消防局人員可例外地給予有關責任人五個工作日的期間，以補正不規則情況。

三、如存在嚴重危險的情況，尤其是下列情況，不得採取上款所指的程序：

- (一) 被發現的物品：
  - (1) 阻塞通風或排煙設施；
  - (2) 放置於疏散通道的垂直部分，如樓梯或坡道，以及放置於應保持完全暢通的樓梯平台通道；
- (二) 被發現的污穢物含有油質或其他濕滑的材料或剩餘物；
- (三) 涉及的物質根據法律規定被定性為具危險性；
- (四) 有關情況發生在預計定員超過五百人的樓宇或預計定員超過一千人的場地。

四、土地工務運輸局或消防局得以下列方式處理保全性扣押的物品：

- (一) 如屬可滅失或可變壞的產品，則命令將有關產品歸澳門特別行政區所有，並視乎情況命令將之變賣、銷毀或撥作有益社會的用途；
- (二) 如屬植物或動物，則交予主管公共當局。

#### 第四十條 強制執行移走令

一、如有關責任人不遵守上條第一款（三）項及第二款所指的命令，土地工務運輸局局長或消防局局長命令進行恢復安全條件所需的清理及移走工作。

二、未就有關程序作出確定性決定前，被扣押且已移走的物品及材料由土地工務運輸局、消防局或保管人看管，而保管人的報酬由違法者承擔。

三、土地工務運輸局或消防局應透過現場通知或郵寄通知的方式，將按上款的規定採取的措施通知有關責任人，並具體指出所產生的費用，以及倘有的被扣押物品及材料的保管地點。

四、如對根據第一款規定作出的命令提起司法申訴，在有完全反證前，推定中止有關命令的效力將嚴重損害公共利益。

#### 第四十一條 繳付費用的責任及其徵收

一、進行上條所指的移走物品、材料或剩餘物及清理工作而產生的費用，須由違法者承擔。

二、如自接獲有關通知之日起計二十日內不自願繳付費用，土地工務運輸局或消防局應發出稅務執执行程序所需的證明。

### 第三節 被扣押的財產

#### 第四十二條 變賣物品及材料

一、作出處罰的確定性行政決定或確定的有罪司法裁判中，應命令將所扣押物品及材料的所有權轉移予澳門特別行政區。

二、土地工務運輸局及消防局應將所有權已轉移予澳門特別行政區的物品或材料送交財政局以便變賣，但經說明理由認為基於公共利益更適宜將之銷毀者除外。

三、如物品或材料無須銷毀，但基於其數量或性質，預計處理費用高於變賣所得時，經土地工務運輸局或消防局建議，行政長官可決定將該等物品或材料贈與能確保將之用於有益社會用途的實體。

四、在變賣的情況下，如被科罰款及保管費用未獲自願繳付，則有關變賣所得應用作抵付相關罰款及費用，且不影響對所欠款項進行稅務執执行程序。

五、土地工務運輸局及消防局應向財政局提供必要的技術及後勤支援。

#### 第四十三條 屬第三人的物品及材料

如第三十九條第四款（二）項所指的植物及動物屬受國際公約保護的動植物種，則即使在作出行政違法行為之日有關植物及動物不屬於任何違法者，又或在作出有關植物及動物歸澳門特別行政區所有的宣告時，其已不屬於任何違法者，亦不妨礙將之宣告歸澳門特別行政區所有。

#### 第四十四條 歸還物品及材料

一、如行政決定或司法裁判確定性認定不存在行政違法行為，則須通知利害關係人在指定期間領取被扣押的物品、材料或其變賣所得。

二、如在領取期間屆滿後六個月內，有關物品、材料或其變賣所得仍未被領取，土地工務運輸局或消防局應宣告其歸澳門特別行政區所有。

三、對於按上款的規定將所有權轉移予澳門特別行政區的物品或材料，其歸屬應遵守第四十二條第二款至第五款規定的制度。

### 第六章 處罰制度

#### 第一節 刑事責任

#### 第四十五條 違令

一、拒絕土地工務運輸局及消防局人員按本法律的規定執行監察職務者，構成普通違令罪。

二、儘管由監察人員明確警告有關情況很可能對人的生命或身體完整性造成迫切危險，但被通知人仍然拒絕接收相關緊急通知或拒絕交回已簽署及註明日期的複本，除非有正當理由，否則亦構成普通違令罪。

## 第二節 行政違法行為和相關程序

### 第一分節 行政違法行為

#### 第四十六條 極嚴重行政違法行為

一、在不影響其他倘有責任的情況下，下列行為構成極嚴重行政違法行為：

- (一) 未按第十一條第三款的規定確認防火安全條件前，經營不屬樓宇部分的場地；
- (二) 無訂立第十三條第一款及第四款所要求的勞務提供合同；
- (三) 無設置第十四條所要求的安全崗；
- (四) 第十五條所指的合資格商業企業主或第十八條所指執行工程的建築商業企業主不履行第十五條（一）項規定的義務；
- (五) 被通知人拒絕接收相關緊急通知或拒絕交回已簽署及註明日期的複本的行為。

二、下列違反防火安全技術規範的行為，亦構成極嚴重行政違法行為：

- (一) 阻塞、減少或拆除隔火門、隔火室或疏散出口；
- (二) 在某一場地、某一幢樓宇或其部分增加預計定員，令風險增加；
- (三) 無設置、不當移動下列設備、設施或系統，又或其設置、運作或保養不善：
  - (1) 警報及報警設備或系統；
  - (2) 排煙、抽氣及樓梯增壓設備或系統；
  - (3) 滅火喉設施；
  - (4) 消防管網儲水箱或相關的泵水系統；
  - (5) 固定式自動滅火設備或系統；
- (四) 消防龍頭及燃料設施的設置、運作或保養不善；
- (五) 阻塞進氣口或通風口；
- (六) 阻塞可讓消防車及雲梯車靠近樓宇各部分及移動和操作的道路，即使其設於私產範圍內亦然；
- (七) 在疏散通道上造成第三十九條第三款規定的嚴重危險的情況。

## 第四十七條 嚴重行政違法行為

一、在不影響其他倘有責任的情況下，下列情況構成嚴重行政違法行為：

- (一) 不履行第十二條第二款(二)項規定的義務；
- (二) 不履行第十三條第二款及第四款有關樓宇及場地的規定的義務；
- (三) 第十五條所指的合資格商業企業主或第十八條所指執行工程的建築商業企業主不履行第十五條(二)項至(四)項規定的義務；
- (四) 不履行第十七條第二款及第四款規定的義務。

二、下列違反防火安全技術規範的行為，亦構成嚴重行政違法行為：

- (一) 藉設置洞口、在空間之間設置新通道或任何工程更改分隔構件，令火災風險增加；
- (二) 更改結構及分隔構件，導致耐火等級下降，令火災風險增加；
- (三) 更改牆壁內面與天花板的飾面及完成面的材料，導致遇火反應等級下降；
- (四) 更改建築材料，導致遇火反應等級下降，令火災風險增加；
- (五) 未經主管實體預先許可而更改樓宇的全部或部分用途，令火災風險增加；
- (六) 燃料或易燃產品的存放違反對准許存放的地點或數量所定的要件；
- (七) 無設置、不當移動下列設備或系統，又或其設置、運作或保養不善：
  - (1) 手提式滅火器；
  - (2) 乾濕式消防管網設備；
  - (3) 火災自動探測設備或系統；
  - (4) 緊急安全照明系統；
- (八) 安全崗的使用有別於獲准許的用途；
- (九) 在建樓宇及建築工地內無設置、不當移動防火安全系統，又或其設置不善；
- (十) 設置阻礙前往或阻塞樓宇穿入點的固定構件；
- (十一) 佔用、阻礙或以其他方式使用用於避火的天台、樓層或區域；
- (十二) 佔用或阻礙疏散通道；
- (十三) 無應急計劃或應急計劃不完整。

#### 第四十八條 輕微行政違法行為

- 一、在不影響其他倘有責任的情況下，下列行為構成輕微行政違法行為：
- (一) 不履行第十二條第一款、第二款（一）項及（三）項規定的義務，但可歸責於防火安全負責人不履行義務的情況除外；
  - (二) 不履行第十三條第三款規定的有關合同內容的義務；
  - (三) 第三十六條第三款至第五款所指的第三人，如無正當理由，拒絕接收緊急通知或拒絕交回已簽署及註明日期的複本，以及未告知被通知人存在及可取走有關通知複本。
- 二、下列違反防火安全技術規範的行為，亦構成輕微行政違法行為：
- (一) 無設置或不當移動安全標誌，又或所使用的安全標誌不符合有關尺寸、規格、特定材料的要件，又或其設置或位置不正確；
  - (二) 滅火器或其他要求設置的設備的有效期或保養期已過。

#### 第四十九條 罰款金額

- 一、對第四十六條至第四十八條規定的行政違法行為，如可歸責於自然人，科下列罰款：
- (一) 屬極嚴重行政違法行為，科澳門元一萬元至二十萬元罰款；
  - (二) 屬嚴重行政違法行為，科澳門元五千元至五萬元罰款；
  - (三) 屬輕微行政違法行為，科澳門元二千元至二萬元罰款，但屬以下兩款的規定除外。
- 二、防火安全負責人違反本法律對其規定的任一義務，科澳門元五百元至二千元罰款。
- 三、違反第三十條第二款規定的義務，根據第 1/2015 號法律第五十八條（六）項的規定予以處罰。
- 四、如可歸責於法人或等同實體，第一款（一）項至（三）項所指罰款的上限分別提高至澳門元八十萬元、五十萬元及二十萬元。

## 第五十條 附加處罰

- 一、在科罰款的同時，尚可單獨或一併科處下列附加處罰：
- (一) 中止第四章規定的註冊；
  - (二) 如工程或更改用途未獲核准，又或防火安全系統不運作，則禁止使用樓宇、樓宇部分或獨立單位；
  - (三) 如在行政准照範圍內作出違法行為，則中止行政准照；
  - (四) 剝奪參與以承攬或批給公共工程、供應財貨或服務及批給公共服務為標的而開展的直接磋商、限定對象諮詢及公開競投的權利。
- 二、上款（一）項所指附加處罰轉為不可申訴後：
- (一) 違法者，在指定時間內不得執行檢查、保養及維修防火安全系統的職務；
  - (二) 在執行期間內，須由違法者自費連續五日將之刊登於澳門特別行政區一份中文日報及一份葡文日報，以及在消防局互聯網網站上公佈。

三、第一款所指的處罰為期最長兩年，自處罰決定轉為不可申訴之日起計，或在適用的情況下，自上款（二）項所指的首次公佈日期後六十日起計。

## 第五十一條 法人及等同實體的責任

- 一、法人，即使屬不合規範設立者，以及無法律人格的社團及特別委員會，須對下列者以有關實體的名義及為其利益而實施本法律規定的行政違法行為承擔責任：
- (一) 有關實體的機關或代表；
  - (二) 聽命於有關實體的機關或代表的人，但僅以該等機關或代表人故意違反本身所負的監管義務或控制義務而使違法行為得以實施為限。
- 二、上款所指實體的責任：
- (一) 不排除有關行為人的個人責任；
  - (二) 如行為人違抗有權者的明示命令或指示，則予以排除。

## 第五十二條 繳付罰款及其他款項的責任

一、繳付罰款屬違法者的責任，但不影響以下數款規定的適用。

二、違法者為法人或等同實體時，其行政管理機關成員或以任何其他方式代表該法人的人，如被判定須對有關行政違法行為負責，須就罰款的繳付與該法人或等同實體負連帶責任。

三、法人或等同實體亦須對行為人個人被判繳付的罰款、賠償、訴訟費用及其他給付負連帶責任。

四、如對無法律人格的社團或特別委員會科罰款，則該罰款以該社團或特別委員會的共同財產繳付；如無共同財產或共同財產不足，則由各社員或委員的財產以連帶責任方式繳付。

## 第五十三條 酌科處罰

確定罰款及附加處罰時，須考慮違法行為的嚴重程度及其所造成的損害、違法者的過錯及所獲得的利益，以及須考慮違法者的經濟狀況及過往行為。

## 第五十四條 累犯

一、為適用本法律的規定，在行政處罰決定轉為不可申訴之日起兩年內，且距上一次行政違法行為實施日不超過五年，再次實施本法律規定的行政違法行為者，視為累犯。

二、屬累犯的情況，罰款的下限提高四分之一，上限則維持不變。

### 第五十五條 特別加重、減輕及免除

- 一、如違法行為引致意外或促成意外發生，罰款限額則增至三倍。
- 二、如責任人在處罰決定作出前，或在接獲有關通知後於通知所定的期限內，證明其已主動補正不規則的情況，主管實體可特別減輕所科罰款。
- 三、如出現下列任一情況，不得特別減輕罰款：
  - (一) 第一款所指的加重情況；
  - (二) 第三十九條第三款規定的嚴重火災危險的情況；
  - (三) 責任人屬累犯的情況。
- 四、如顯示違法行為及違法者過錯屬輕微，且出現第二款規定的特別減輕要件，主管實體可決定免除繳付罰款。

### 第五十六條 履行未履行的義務

如因不履行義務而構成違法行為，科處處罰和繳付罰款並不免除違法者履行仍可履行的義務。

### 第五十七條 行政違法行為的合併

- 一、如行為同時構成本法律及其他法例規定的行政違法行為，則根據罰款上限較高的法例對違法者作出處罰。
- 二、上款規定不影響單獨或一併適用：
  - (一) 就各行政違法行為規定的附加處罰；
  - (二) 訂定廢止或中止准照或其等同憑證，又或其他非處罰性措施的規定。

## 第二分節 程序

### 第五十八條 組成卷宗及處罰的職權

一、土地工務運輸局及消防局根據第三十一條及相關組織規範的規定，具職權按其所屬範疇對本法律規定的違法行為提起程序。

二、決定提起程序、指定預審員和科處處罰的職權，視乎情況屬土地工務運輸局局長及消防局局長。

### 第五十九條 預審和決定

一、應通知違法者可自接獲通知之日起十五日內提交書面辯護和在該期間提供相關的證據方法，有關通知應指明不接納逾期提交的辯護或證據。

二、上款所指的通知應載明所實施的違法行為及相應的處罰，以及下條所指的自願履行的規定。

三、收到違法者的辯護或提交辯護的期間屆滿後，預審員應採取對查明事實事宜屬適當的措施。

四、預審員可聽取違法者的陳述，並將之作成筆錄。

五、完成程序預審後，預審員應在二十日內製作一份具說明理由的簡明報告，其內載明實質存在的違法行為、違法行為的定性及嚴重程度、所違反的法律規定，以及其認為合理的處罰或因指控不成立而將筆錄歸檔的建議。

六、完成報告後，卷宗應送交土地工務運輸局局長或消防局局長作決定，有關局長可命令在指定期間實施新措施。

七、如最終決定與預審員在報告內所提建議不一致，該決定應說明理由。

### 第六十條 自願繳付罰款

一、如屬輕微行政違法行為或因過失而作出的其他行政違法行為且非屬第五十五條第一款規定的特別加重情況，違法者可在提交書面辯護所定期間內自願繳付罰款。

二、罰款為相應的違法行為的最低罰款金額，但如屬累犯的情況，則應將加重考慮在內。

三、屬未提交文件或未作出強制性告知的情況，則僅在自願繳付期間內對不作為作出補正後，方可作自願繳付。

四、本條規定的自願繳付不影響違法行為屬累犯時的效力，亦不排除科處附加處罰的可能。

### 第六十一條 處罰決定的申訴

對處罰決定可向行政法院提起司法上訴。

### 第六十二條 繳付和強制徵收

一、罰款應自接獲處罰決定通知之日起三十日內繳付。

二、第四十一條第二款的規定，相應適用。

### 第六十三條 通知其他實體

對第二十條至第二十二條所指技術員、自然人商業企業主及公司的處罰決定一經確定，應通知為違法者作強制性登記及註冊的實體。

## 第七章 過渡及最後規定

### 第六十四條 有關現存樓宇聘用的特別義務及安全崗

尚未履行第十三條及第十四條規定的義務的現存樓宇，須自本法律生效後滿一年起履行該等義務。

### 第六十五條 有關行政違法行為的規定在時間上的適用

一、本法律的規定適用於在其生效後因行政違法行為而提起的程序。

二、對於本法律生效前作出的行政違法行為，亦適用本法律對其較為有利的規定。

### 第六十六條 技術規範在時間上的適用

一、根據第八條第一款的規定發出的技術規範生效前已遞交予土地工務運輸局的新樓宇建築工程計劃，在防火安全方面，按照遞交計劃當日生效的法例進行審查及作出決定。

二、根據第八條第一款的規定發出的技術規範生效後遞交的修改計劃，如其核准批示仍然有效，在防火安全方面，按照核准原計劃當日生效的法例進行審查及核准。

三、現存樓宇的復建、保養、維修、更改、加固或擴建工程計劃或更改有關用途的計劃，在防火安全方面，應遵守經作出必要配合後的根據第八條第一款發出的技術規範的規定，如該等計劃引致不符合現行規定或使不符合現行規定的情況加劇，可不被批准。

- 四、土地工務運輸局及消防局可針對下列情況設定特定條件：
- (一) 繼續從事按舊法已獲許可的某些業務；
  - (二) 實施上款所指的工程，尤其進行對改善樓宇的防火安全條件屬必要的輔助工作。
- 五、第十一條所指人士負有執行上款規定的工作的責任。

#### 第六十七條 分層建築物的規章的更新

- 一、分層建築物所有人大會須在三年內更新其分層建築物的規章。
- 二、如在上款所指的期限內未作出決議，適用第 14/2017 號法律第二十條第三款及第四款的規定。

#### 第六十八條 準用都市建築一般制度

- 下列事宜由第 14/2021 號法律及其補充法規規範：
- (一) 與防火安全專業計劃有關的各方面事宜，尤其是關於說明及圖表、描述及解釋備忘錄的內容，以及發給工程准照及核准計劃方面的相應程序；
  - (二) 適用於第三十八條所指的都市建築物合法性監督措施的前提、行政程序和其他條件。

#### 第六十九條 補充法律

- 對於本法律未有特別規範的事宜，補充適用：
- (一) 《行政程序法典》；
  - (二) 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》。

第七十條  
補充規範

行政長官制定執行本法律所需的補充法規，尤其是針對下列事宜：

- (一) 第八條第一款規定的防火安全技術規範；
- (二) 第十條第三款所指的第三方合資格實體在消防局註冊的補充規範；
- (三) 第二十一條所指的商業企業主註冊及資格制度的補充規範。

第七十一條  
廢止

廢止六月九日第 24/95/M 號法令。

第七十二條  
生效及產生效力

一、本法律自公佈後滿一年起生效。

二、第二十二條第二款（二）項僅在第七十條（三）項所指的補充規範生效後方產生效力。

二零二一年八月五日通過。

立法會主席 高開賢

二零二一年八月十日簽署。

命令公佈。

行政長官 賀一誠

ISBN 978-99981-857-3-9



9 789998 185739