



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

第一常設委員會

第 1/IV/2011 號報告書

事由：審議濠庭都會臨時管理委員會、裕華大廈管理委員會、祐美大廈第三座管理委員會遞交之請願書，要求修訂分層所有權制度，制訂對計劃興建樓宇及「樓花」買賣的交易制度，以及賦予行政當局對發展商及物業管理機構的監管權之法律制度。

I

引言

1. 濠庭都會臨時管理委員會、裕華大廈管理委員會、祐美大廈第三座管理委員會於二零一一年二月二十七日向立法會遞交上指請願書。根據立法會輔助部門所作的報告，本請願書符合八月一日第 5/94/M 號法律（關於請願權行使的實質制度）以及《立法會議事規則》¹的有關規定，立法會主席經二零一一年三月二十三日第 306/IV/2011 號批示，將請願書派發給本委員會進行有關的審議工作。
2. 鑑於分析工作牽涉大量複雜及多樣的問題，因此，委員會就完成分析請願書的期限向立法會主席多次提出延期，而最後將編寫意見

¹ 澳門特別行政區立法會議事規則(經第 1/1999 號決議通過並經第 1/2004 號決議和第 2/2009 號決議修改)。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

書的期限延長至二零一一年八月十五日。

3. 根據八月一日第 5/94/M 號法律第十三條第四款以及《立法會議事規則》第一百四十八第二款的規定，當結束對請願的分析時，委員會最後須編製一份報告送交主席，其內載有委員會認為適當的建議。
4. 為此，委員會於二零一一年三月二十九日、四月二十日、五月十七日、六月十六日和二十日、七月四日和十一日以及八月九日舉行了會議，對請願書進行分析和討論，而政府代表列席了二零一一年四月二十日、五月十七日和六月十六日所舉行的會議。

II

請願書內容

5. 濠庭都會臨時管理委員會、裕華大廈管理委員會、祐美大廈第三座管理委員會遞交上述請願書，聲稱有必要修訂分層所有權制度，制訂對計劃或興建中樓宇即「樓花」買賣的交易制度，以及賦予行政當局對發展商及物業管理機構的監管權之法律制度。
6. 為了闡述澳門現行分層所有權法律制度的不足和漏洞，請願人列出四宗事例扼要說明問題，分別是有關：(一) 海明居管理權爭奪事件²；(二) 濠庭都會單位業權的訴訟案件³；(三) 裕華大廈籌組管

² 參見請願書第二頁。

³ 參見請願書第二頁。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

委會而遇到須符合召開分層建築物所有人大會法定人數⁴的困難，因這座大廈合共有二千戶人居住⁵；以及（四）灝景峰的業主因被迫簽署管理合同才可以收樓而產生的糾紛⁶。

7. 基於上指四宗個案中所陳述的事實，請願人主張對分層所有權制度進行一系列的修訂。

8. 請願書第一點涉及對《民法典》中所規定的分層所有權制度進行修改，指出“現時《民法典》雖然於一九九九年回歸前生效，惟現時法典的法律制度源於一九六六年文本，尤其是分層所有權制度，與現時的社會完全脫節，故有必要作出修改。”

9. 因為請願人認為，為加強保障樓宇買賣的安全，應“訂定所有人、留置權所有人與預約買受人之間的關係；明確規定留置權人、預約買受人及其他利害關係人有權行使分層所有人在樓宇一般管理事務方面（例如在管理機關據位人選舉存有投票權）等同所有人。”

10. 請願人續稱，“在香港及內地，只要業主與發展商簽署樓宇買賣合同及付款後，即可獲房產證。所以有必要撤銷第一千三百四十三條規定所指之書面通知規定，只要預約買受人按合同規定支付全數樓款

⁴ 按照現行法律，召開分層建築物所有人大會時，決議須經過占有份額超過分層建築物總值一半之所有人通過而作出；當出席之所有人數目未達所需之人數時，決議則須在第二次大會上得到至少占分層建築物總值四分之一的所有人通過而作出（八月三日第39/99/M號法令通過的《民法典》第一千三百四十七條第一款和第二款）。分層建築物之所有人在大會上各按其單位所占之百分比或千分比而擁有相應之票數（《民法典》第一千三百四十七條第二款）。在特定情況下，召開第二次會議時，作出決議所需法定人數的規定可予以豁免，例如，當召集大會係為通過分層建築物之首個強制性規章，或為通過年度帳目及預算案，則在第二次會議中，不論出席之所有人所擁有之份額在分層建築物總值中所占之比例，均得以出席之所有人之多數票作出決議。

⁵ 參見請願書第三頁。

⁶ 參見請願書第三頁。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

並取得單位之使用權，即可推定為所有人。”

11. 同時建議“設定自簽署預約合同至買賣公證書手續之期間，否則出賣人（發展商）須向預約買受人作出損害賠償；明確訂定管理人可由留置權人或預約買受人等其他對有關樓宇具有正當性的人士擔任，原因是房屋局認為謹所有人才可在所有人大會上被選為管理人。”

12. 此外，應“賦予所有人大會及其管理機關的法律人格，並訂定相關之業主立案法團的登記制度。”

13. 另外，還應修訂“召集所有人大會的方式和程序，由於現時高廈林立，大型屋苑數目不斷提升，與上世紀六十年代以前的五層樓、一梯兩伙之低層樓宇為主的管理全有不同，例如濠庭都會達四千多戶，召集百分之二十五的業主確實存有困難，故有必要檢討現時的法定人數之規定，以香港為例，成立業主立案法團的分額僅為百分之十，召集方式為會議舉行前十天將信件放入業主單位信箱內或其單位內，無須以掛號或當面簽收為之。”

14. 除此之外，也應“明確所有人大會及管理機關之間的關係。”

15. 同時，“對綜合管理制度的樓宇而言，須明顯界定聯合管理機關及其所有人大會、與子部份管理機關及其所有人大會之間的關係。”

16. 還有“修正中葡文的表述方式之差異，例如：一千三百七十二條之行文，中文稱「可向...」，而葡文則用“*cabe recurso*”，文中的意思為可以、亦可以不，而葡文則有必須的意思。”



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

17. 最後，請願人認為應“將預約合同的登記須改作強制性登記避免樓宇單位被炒賣推高樓市。”

18. 請願書第二點是有關新建樓宇及「樓花」買賣交易制度，請願人稱“現行法例除規管樓花的售樓說明外，並沒有其他的法律制度規管，對買家存在甚高的風險，因為當有關樓宇貨不對板、出現「縮水樓」、「清水樓」甚至「爛尾樓」時，倘若發展商一走了之，有關賣家求助無門。即使透過司法訴訟，花不少金錢及一般較長時間開展訴訟程序，亦未必解決問題，故對買家來說實在毫無保障，既然樓建不成，哪何來樓宇管理？而澳門消費者委員會一向不建議市民購買「樓花」以免日後出現爭議。”

19. 請願人又指“基於上述情況，必須完善有關法制，建議當局參考鄰近地區設立預售新建樓宇及「樓花」許可制度，加強對發展商與新建樓宇及「樓花」資訊發佈的監管，讓有意購買新建樓宇及「樓花」的人士，在決定繳付訂金之前，應先透過廣告、發展商發出的售樓書或樓價表等，有關資訊應構成預約合同的組成部份，以便讓公眾了解清楚該發展項目的詳細資料和買賣程序。”

20. 此外，請願人還認為，“另外，部份發展商為促銷其樓宇，會在澳門境外舉辦推銷會，以便讓境外人士選購，問題是有關活動是否受澳門法例所監管，還是受當地的有權限當局的監管，則值得商確。”

21. 請願書第三點是關於設立對發展商及物業管理機構的監督權之法律制度，並稱“由於現行法例並無對發展商及物業管理機構作出監



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

督，有關機構取得開業登記後即可運作，故當業主與發展商及管理實體出現糾紛時，即使當局積極介入跟進，惟發展商或物業管理機構可能會採取不合作態度，無助解決問題，使公權力無法伸張。”

22. 請願人稱“近年亦有管理實體在沒有取得業主的同意下奪去其共同儲備基金，使業主遭受巨大的經濟損失。因此，有必要訂定行政許可制度，有關機構取得准照後才可經營。”

23. 他們還指出“除著居民的法律意識提升，且近年政府鼓勵業主成立管理委員會，業主為了提升物業管理質素，故不少樓宇欲成立管委會。可是，發展商或其屬下之管理公司認為此舉會侵害他們的商業利益，與來自歐洲《民法典》的「管理」概念完全不同，因為在澳門，物業管理僅視作一門生意，即使管理質素如何欠佳或欠透明，業主只好無奈承受。故對有發展商背景的管理公司而言，成立管理委員會則對其商業利益造成損害，因此會千方百計阻撓業主成立管理委員會，甚至阻止業主開會商討問題。”

24. 請願人認為“業主對管理公司的要求不斷提升，可是現時管理公司的質素十分參差，故業管雙方因管理問題經常出現爭執。”

25. 作為總結，請願人稱“現時發展商及管理公司並無法例監管，只要到財政局辦理商業登記即可開業，因此近年有業主發現其管理公司在沒有得到業主大會的同意下，擅自將共同儲備基金用光，雖然業主報警，可是有關公司負責人已逃離澳門，而管理公司的資本額僅為25,000元，故即使透過破產程序追討亦變得沒有意思。雖然近年在澳



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

門鮮見「爛尾樓」情況，可是不等同絕不會發生。因此，有必要立法規管，例如在公司的資本額、管理人員質素之評定、設施和准照、保證金等，在內地已有法例監管，而在香港亦正就有關立法進行諮詢，所以澳門亦應與鄰近地區的管理水平一同提升。”

III

委員會的工作範圍與方式

26. 由此得知，本次審議的請願書對立法修改澳門分層所有權制度中三方面的不同事宜，進行了詳盡的思考並提出了多項立法建議，其中任何一方面內容都在技術上極具困難，並且在政策上又極為重要，因而通過一次審議請願書的方式，對此進行整體上的分析將極為困難，申請書所提議的法律修改在技術上亦尤為複雜。

27. 因此，經謹慎考慮後，委員會認為，因應請願人所關注的事宜而將申請書三個不同方面的建議，分開進行分析，效果將會更佳。

28. 由於所針對的這三個方面的不同事宜，現正交由政府不同部門進行相關的立法工作，所以，委員會採取上述對請願書的審議方式亦較為恰當。

29. 請願書第一點的內容為對《民法典》分層所有權制度之修訂，



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

而相關工作現正由法律改革及國際法事務局跟進⁷。

30. 請願書第二點是有關新建樓宇及「樓花」買賣的交易制度，而相關研究現正由澳門特區多個部門組成的促進房地產市場可持續發展工作小組負責⁸。

31. 請願書第三點建議設立對發展商及物業管理機構的監督權之法律制度，而相關工作現正由房屋局進行研究⁹。

32. 由於請願書所涉及的三方面內容均由上述公共部門跟進之中，加之相關工作的複雜性，委員會認為較適宜的做法是儘可能對這些方面獨立處理。

33. 按照上述處理方式，委員會曾多次與政府代表舉行會議，並限定每次會議商討的內容範圍，儘量做到每一次會議只討論請願書中的一項內容。

34. 基於此，本報告書將按照委員會的工作模式編製，並將請願書的三項內容進行獨立分析。

IV

對有無必要修訂《民法典》所規範的分層所有權制度的分析

⁷ 參見第 22/2010 號行政法規。

⁸ 該工作小組經由行政長官第 178/2010 號批示設立。

⁹ 參見第 24/2005 號行政法規。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

35. 請願者所提出的第一點是對現時由《民法典》所規範的分層所有權制度進行修訂的問題，對此有必要作出進行分析。

36. 正如前述，對《民法典》所規範的分層所有權制度的修訂現正由法律改革及國際法事務局負責跟進。

37. 法律改革及國際法事務局曾就分層所有權制度的修訂工作作了解釋，目的是為了讓委員會了解在該範疇已開展的以及正處於立法計劃當中的工作。

38. 政府在簡介中涉及到四方面內容：(1) 負責研究修訂分層所有權制度的專家研究小組的階段性工作；(2) 現行分層所有權制度的主要問題；(3) 第二階段的問卷調查以及預計在專家小組提交報告後進行公開諮詢；(4) 分層所有權制度的修改方向。

39. 首先，政府向委員會說明，專家研究小組是在法律改革諮詢委員會內成立的。

40. 該專家小組目前正對現行分層所有權制度的各個方面，從理論和實踐的角度，進行一系列的研究工作。

41. 這些研究工作部份已完成，經考慮市民、業界、專家、學者的意見後，將總結出本澳現時在適用《民法典》及相關補充法例時所遇到的主要問題。

42. 為此，專家小組聽取了一些公共部門、業界及社團等的意見，



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

當中包括房屋局、物業管理業商會、物業管理專業人員協會、街坊會及部份大廈的管理機關代表。

43. 專家小組還進行了比較法的資料搜集工作，以了解在其他國家及地區的法律體系中有關分層所有權制度的情況。

44. 現時，專家小組已歸納出九類在修法層面上值得思考的問題：

(1) 分層建築物所有人大會的召集制度；(2) 分層建築物所有人大會的運作制度；(3) 分層建築物所有人大會的法律性質；(4) 分層建築物的管理制度；(5) 共同儲備基金的制度；(6) 分層建築物管理規章；(7) 分層建築物管理機關的運作；(8) 管理費；(9) 從事分層建築物管理業務及管理員任職的法律制度。

45. 在分層建築物所有人大會的召集方面，發現某些問題與召開分層所有人年度大會所要求的 10% 業主同意¹⁰（例如在大型屋苑便難以取得這個百分比），以及以掛號信方式¹¹作為召集業主開會的方式有關。

46. 關於分層建築物所有人大會的運作制度，發現了一些涉及在投票時如何準確計算業權份額¹²的實際問題、過往在車位登記制度上存在的困難、有時候尤其當涉及大型屋苑時難以找到合適場所召開分層建築物所有人大會等問題。

¹⁰ 分層建築物的所有人大會於每年的一月份內透過管理機關的召集而舉行會議，以通過上年度的帳目和下年度的開支預算；經管理機關召集，或經所占份額至少為分層建築物總值之十分之一的分層建築物所有人召集時，亦特別召開所有人大會會議（《民法典》第一千三百四十四條第二款及第三款）。

¹¹ 分層建築物的所有人大會，須至少提前十日透過掛號信進行召集（《民法典》第一千三百四五條第一款）。

¹² 雖然，這實際上與業主不清楚自己的所有權有關，因現行法律制度訂明，分層建築物的各獨立單位，須在分層所有權之設定憑證內區別，並定出每一單位的相對價值及其在有關分層建築物總值的百分比（《民法典》第一千三百一十八條第一款）。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

47. 就分層建築物所有人大會的法律性質，問題在於應否考慮承認這一代代表分層建築物所有人的實體的法律人格，尤其考慮到在現實中該等實體在以分層建築物所有人大會的名義開立帳戶時經常遇到的困難¹³。

48. 關於分層建築物管理制度，如果採用綜合管理制度¹⁴，必然會牽涉到如何正確界定分層建築物的共同部分的問題¹⁵。

49. 關於共同儲備基金¹⁶，由於業主欠交或拖延繳交管理開支導致基金運作上的困難，因此，有必要加強法律規範使其運作順利¹⁷，尤其涉及有效運用其款項、監察機制及處罰機制的法律規範。

50. 關於分層建築物之規章¹⁸，問題在於大多數的樓宇¹⁹沒有制定分層建築物規章以及大部分業主不清楚由發展商制定的規章內容²⁰。

51. 關於分層建築物管理機關的運作，有關的問題與對該管理機關的監督，尤其在運作開支及任期等方面有關。

¹³ 這個問題亦可透過澳門金融管理局的介入予以解決，因該局有責任確保銀行業的正常運作並對之進行監管。

¹⁴ 《民法典》第一千三百二十四條規定了分層建築物的共同部分。

¹⁵ 這是現實的問題，也與一些大型樓群的分層建築物子部分之共同部分(《民法典》第一千三百六十五條)與整體之共同部分(第一千三百六十六條)區分不協調有關。

¹⁶ 《民法典》第一千三百三十三條規定的共同儲備基金。

¹⁷ 有關共同儲備基金之管理規則由分層建築物之所有人大會負責制定，且此基金可存放在銀行中。除大會有相反決議外，該基金由分層建築物之管理機關按所有人大會所設定之限制負責管理(民法典)第 1333 條第三款及第四款的規定)。

¹⁸ 《民法典》第一千三百四十條規定的分層建築物之規章。

¹⁹ 如果分層建築物之所有人超過十人時，必須制定分層建築物規章，並對共同部分之使用、安全及保存作出規範(《民法典》第一千三百四十條第一款的規定)。

²⁰ 規章之制定、通過及更改均由分層建築物之所有人大會負責(第一千三百四十條第二款)，但規章之更改，則取決於由占份額超過分層建築物總值一半之所有人通過之決議(第一千三百四十條第五款)，這對大型樓宇來說有些困難。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

52. 另一個正在研究的問題是關於管理機關的法律地位問題，現正考慮的是賦予該機關法律人格²¹有何益處。

53. 關於分層建築物的管理費用，有關的主要問題在於，很多時在為分層建築物收取各項收入及控制各項開支²²方面存在着實際困難，很多時會涉及司法訴訟²³。

54. 正在研究的問題尚包括定出每戶業主在分層建築物開支上所須承擔的份額，考慮到樓宇類別的不同²⁴及很難定出商鋪及停車場使用者在該項開支上應支付的份額²⁵。

55. 關於從事分層建築物管理業務及管理服務人員職業的法律制度，現正研究制定一些從事分層建築物管理業務所需的法定要件及樓宇管理監督制度

56. 為收集市民就分層建築物管理制度的意見及了解一直存在的問題，二零一一年三月曾在不同的街區做了問卷調查。

57. 房屋局亦正對此問題進行研究，因為該局正在草擬從事分層建築物管理業務公司准照及監督的法律制度。

²¹ 根據現行制度，沒有確認負責管理工作機關的法律人格，僅賦予有限的當事人能力，容許在出現爭議時，作為業主代表或履行其職務代表分層建築物的利益(《民法典》第一千三百五十二條第二款、第一千三百五十七條第一款 i)項及 j)項以及第一千三百五十九條)。

²² 管理職務包括為分層建築物收取各項收入及作出各項開支，以及要求分層建築物各所有人支付其在已通過之開支中所占之份額(《民法典》第一千三百五十七條第一款 d)項及 e)項)。

²³ 管理機關的職務尚包括提起司法訴訟向業主收取其應支付屬其應負擔份額的費用(《民法典》第一千三百五十七條第一款 i)項)。

²⁴ 這問題似乎是因為每戶業主業權的登記失當而引致的。

²⁵ 就分層建築物中僅供分層建築物之某些所有人專用之共同部分的費用，由該等享用有關共同部分之所有人負擔(《民法典》第一千三百三十二條第二款)。例如：如果一個商鋪經營者沒有使用樓宇電梯，就不應支付電梯保養費。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

58. 法改局希望由法律改革諮詢委員會組成的特別小組，在年底完成相關的報告後，便開始籌備第二階段的諮詢工作。

59. 該小組的報告應對已指出的問題提出解決的方案，並為修訂分層所有權制度準備一份立法草案。

60. 第二階段的公開諮詢應該會在下一年進行，並以該小組的草案作為基礎聽取意見。

61. 在第二階段的諮詢完成後，應進入草案的修繕工作，並重新對立法取向進行研究。

62. 暫時還未訂出完成研究的期限。

63. 還有其他可能的立法選擇，或是對民法典所規定的分層所有權制度進行局部修改，或是對規範該方面的事宜以單行法的方式制定草案。

64. 由於有關的籌備工作尚處於初步階段，故還沒有條文可供參閱，也沒有在如何修訂現行民法典所規定的分層所有權制度上決定相關的立法取向。

65. 由於相關的籌備工作涉及民生方面的重要事項，且進展過於緩慢，因而委員會向政府建議加快相關工作的進度。

66. 委員會認同，無論在技術上或政治取向上，相關工作均具有相當的複雜性。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

67. 委員會亦曾提醒政府，現時有很多的衝突都與大型屋苑管理權的爭奪有關。
68. 這類衝突很多時都要透過法院解決問題，但往往程序拖延。
69. 故此，有必要考慮現時民法典中所規定的解決方法對大型屋苑管理的規定是否適當，這些大型屋苑牽涉數百個獨立單位。
70. 因為在實際操作上，現行有關法定人數和大多數的制度，在這些大型屋苑難以實行。
71. 同時亦有必要加強現行法律制度的宣傳工作，以便業主認識本身在大廈管理方面的權利和義務²⁶。
72. 實際上，很多衝突都是因為不遵守民法典有關分層建築物管理的規定所致。
73. 根據共同儲備基金所出現的情況，當中很多問題是因為在分層建築物管理上不遵守現行制度所致。根據現行制度，分層建築物固定開支的十分之一應撥入共同儲備基金，以用於不能預料的維修開支。
74. 另一方面的問題則是出現了大量追討分層建築物開支欠款的司法訴訟，這是因為並不是所有的業主都能適當履行對大廈共同開支繳付款項的義務所致。

²⁶ 見民法典第一千三百三十條和第一千三百三十一條及其他條文。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

75. 顯然，在法院，尤其是在初級法院輕微民事案件法庭²⁷，已收到大量追討分層建築物開支欠款的案件²⁸，為此有需要創設條件以迅速回應這方面出現的糾紛。

76. 另一個重要的問題在於，一些大型樓宇的管理在很多時都由一間聘任的公司負責，但選擇該間公司並非總是在公平的情況下進行的。

77. 而這正是導致業主之間產生爭議的原因，因為某些業主支持該間管理企業，而另外一些業主則反對聘任該企業。

78. 在一些規模較大的樓宇，分層大廈的管理涉及對巨額資金的管理，並且對被聘任的企業也可能存在着較大的利潤空間。

79. 儘管有關的問題涉及到對私人財產權的管理，但需要加強對分層大廈管理企業的監察。

80. 另一點與分層建築物的管理規章有關，民法典強制要求擁有超過十個所有人的²⁹的樓宇制定規章，但實際上很多時業主並不知悉該項規定。

81. 因此，政府需要加強向市民宣傳該項規章的存在和作用，而且可考慮提供規章的範本，以便日後採用為分層建築物的管理規章。

²⁷ 經由修改司法組織綱要法的第9/2004號法律所設立的。

²⁸ 分層建築物之所有人大會就該建築物之負擔而議決應繳數額之會議錄，對在所定期間內不支付屬其負擔份額之分層建築物所有人或受該決議約束之第三人，構成執行名義（民法典第一千三百三十九條）。

²⁹ 見《民法典》第一千三百四十條及一千三百六十四條。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

82. 藉此可以確保在可能的情況下，分層所有權管理規章可以依循一定的規範標準，使規章的制定能夠符合澳門的實際需要。
83. 對於現正進行的籌備工作，委員會強調有需要進一步加強法律改革及國際法事務局與房屋局及其他公共實體之間的協調。
84. 委員會還認為有需要為相關工作訂定明確的時間表，讓公共資源得到合理的運用和避免前期研究工作出現延誤而失去成效。
85. 委員會希望專責小組將於二零一一年年底前完成的報告書內能包括針對鄰近地區及其他參考法律體系，例如香港、新加坡、台灣、德國及葡萄牙等地所適用的法律制度而作出的較為深入的比較法研究。
86. 該深入的比較法研究不應僅限於介紹參考地區及國家現行的法律制度，還應該包括對有關體制所採用的法律制度的適當性及在實踐中遇到的問題等方面的分析。
87. 委員會也希望該深入的比較法研究能在將於二零一二年進行的第二期公開諮詢之前公布，讓市民和有關界別的專家獲得相關的資料。
88. 委員會亦認為有需要加快現正進行的工作進度，並為此呼籲法律改革及國際法事務局盡其所能加大工作力度。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

V

對有無必要設立規管

新建樓宇和“樓花”買賣的法律制度的分析

89. 請願者提出的第二點是設立規管新建樓宇和“樓花”買賣的法律制度，對此需要委員會加以分析。

90. 就此議題須指出的是，當委員會開始審議該項請願時，「促進房地產市場可持續發展工作小組」正負責推行規範“樓花”買賣法律制度的公開諮詢活動³⁰。

91. 規範“樓花”買賣法律制度的公開諮詢的目的是“希望透過這一措施，達到規範市場運作、增加交易的透明度、保障交易各方合法權益的目標”³¹。

92. 二零零七年曾就登記公證法律制度和就“樓花”買賣法律制度進行過第一次公開諮詢，本次公開諮詢是以當時的諮詢為基礎。

93. 二零一一年二月二十三日至四月二十五日舉行了第二次公開諮詢，就將來法律修改的大綱和一般建議諮詢公眾，但還未能提供法律草案向公眾諮詢。

94. 公開諮詢文本一開始就闡明在市場中經常有“樓花”的轉讓，而

³⁰ 可在土地工務運輸局（www.dssopt.gov.mo）、法務局（www.dsaj.gov.mo）、澳門法律網（www.macaolaw.gov.mo）的網站查閱公開諮詢文本。市民可向法務局提出意見或建議。

³¹ 參閱：http://www.dsaj.gov.mo/iis/EventForm/DisplayEvent.aspx?Rec_Id=5478&lang=pt



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

“澳門現行的不動產交易法律制度主要是針對現房買賣設置的，而“樓花”買賣一直沿用《民法典》中的“預約合同”法律制度”³²。

95. 為了回應“樓花”交易的需要，建議設立規範“樓花”買賣的法律制度。

96. 這份公眾諮詢的文本由「促進房地產市場可持續發展工作小組」提出，目的是“通過建立‘樓花’預售許可制度，規範銷售‘樓花’的條件，降低在建樓宇‘爛尾’的風險，並減少因修改建築圖則而對‘樓花’買方的影響”³³。

97. 為此，具體訂明“只有在物業登記局完成臨時分層登記、工程項目已獲土地工務運輸局發出整體建築工程准照並已完成地基工程或地基和地庫及地面層樓板工程後，方可向土地工務運輸局申請銷售‘樓花’的批准書”³⁴。

98. 文本建議“發展商若在未獲得批准書前銷售‘樓花’，構成行政違法行為，將被處以罰款及其他附加處罰”³⁵。

99. 諮詢公眾的文本還闡明“通過建立‘樓花’買賣合同的公證制度，賦予合同嚴格的法定形式，使‘樓花’的交易更加規範及公開，減少‘內部認購’等不規範交易及炒買炒賣的情況，確保所有交易依法納稅”³⁶。

³² 參閱公開諮詢文本第一頁。

³³ 參閱公開諮詢文本第一頁。

³⁴ 參閱公開諮詢文本第二頁。

³⁵ 參閱公開諮詢文本第三頁。

³⁶ 參閱公開諮詢文本第一頁。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

100. 這意味著“發展商的‘樓花’銷售合同須經公證認證簽名方有效；已購‘樓花’者若轉售，合同也須經公證認證簽名方有效”³⁷。

101. 文本還建議“發展商的‘樓花’銷售合同或已購‘樓花’者的轉售合同，若未依法定形式簽署，均構成行政違法行為，將被處以罰款”³⁸。

102. 且“律師或地產中介見證簽署非依法定形式的‘樓花’銷售合同或轉售合同，均構成行政違法行為，將被處以罰款，且不妨礙倘有的紀律責任”³⁹。

103. 還要指出的是，諮詢公眾的文本建議“通過訂定‘樓花’買賣合同的強制性條款，清楚訂明樓宇的公共設施及單位的間隔、面積等基本資料，避免出現‘貨不對辦’的情況，同時明確付款方式、交樓日期、違約責任等重要內容”⁴⁰。

104. 並認為“發展商的‘樓花’銷售合同及已購‘樓花’者的轉售合同均須訂有強制性條款，缺少全部或部分強制性條款的合同均屬無效”⁴¹。

105. 而且，“發展商的‘樓花’銷售合同或已購‘樓花’者的轉售合同須經事先審批，以確保其內載有符合法律規定的強制性條款；提供未經審批的合同讓‘樓花’購買者簽署構成行政違法行為，將被處以罰款”⁴²。

³⁷ 參閱公開諮詢文本第三頁。

³⁸ 參閱公開諮詢文本第三頁。

³⁹ 參閱公開諮詢文本第三頁。

⁴⁰ 參閱公開諮詢文本第一頁。

⁴¹ 參閱公開諮詢文本第四頁。

⁴² 參閱公開諮詢文本第四頁。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

106. 同時意圖“通過建立‘樓花’的物業登記制度，堵塞‘一屋多賣’的漏洞，並公開‘樓花’的銷售及轉售情況”⁴³。

107. “買賣‘樓花’的物業登記為強制性；公證署或私人公證員在對‘樓花’銷售合同或轉售合同認證簽名後，需將合同副本轉送物業登記局，以便作出購買‘樓花’的登記”⁴⁴。

108. 因此，“當有購買‘樓花’的登記尚未取消時，新簽署的‘樓花’銷售合同必須註明，且在申請物業登記時須附有已通知上手買家的證明”⁴⁵。

109. 關於這一點，文本還表明“在法律生效前已銷售部分‘樓花’但尚未獲發‘入伙紙’的發展商，需在取得銷售‘樓花’的批准書後，方可繼續銷售剩餘的‘樓花’”⁴⁶。

110. 同時“在法律生效前已經銷售‘樓花’但尚未獲發‘入伙紙’的發展商，需將已售‘樓花’的合同副本送交物業登記局，以便作出‘樓花’買賣的登記”⁴⁷。

111. “在法律生效前已經銷售‘樓花’且已具備條件作臨時分層登記的樓宇，須在法律生效後六個月完成相關的登記”⁴⁸。

112. 因此，“在法律生效前已經簽署的‘樓花’銷售合同繼續有效，而

⁴³ 參閱公開諮詢文本第二頁。

⁴⁴ 參閱公開諮詢文本第五頁。

⁴⁵ 參閱公開諮詢文本第五頁。

⁴⁶ 參閱公開諮詢文本第五頁。

⁴⁷ 參閱公開諮詢文本第六頁。

⁴⁸ 參閱公開諮詢文本第六頁。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

轉售合同須經公證認證簽名方有效”⁴⁹。

113. 文本同時指出“雖然此次所建議的措施增強了對‘樓花’買方的保障，但由於‘樓花’買賣的對象始終是‘未來物’，從買入‘樓花’到最終入伙、取得業權，當中存在諸多不確定因素，因此買家應從本身的財政能力、發展商的實力及信譽等方面進行詳細的評估，審慎作出購買‘樓花’的決定，並了解購買‘樓花’可能存在的風險”⁵⁰。

114. 總括而言，這是由「促進房地產市場可持續發展工作小組」最近就即將制定的規範“樓花”買賣法律制度展開的公開諮詢的文本的內容和意思。

115. 「促進房地產市場可持續發展工作小組」曾向委員會就這一公開諮詢作一摘要介紹，有針對性地介紹了上述公開諮詢的內容，以便委員會獲悉其主要理念。

116. 上述工作小組舉辦了四場公開講解會，向澳門街坊會聯合總會、澳門工會聯合總會、澳門婦女聯合總會、澳門中華總商會青年委員會和各青年社團中從事建築業、房地產業、銀行業、房地產中介人業務的代表就現正展開的公開諮詢說明講解。

117. 工作小組亦介紹了在公開諮詢期間所收集到的主要問題，而問題主要與以下幾方面有關：(1) 有需要注意審議建築計劃的程序和限期；(2) 有需要注意在“樓花”買賣合同內引入的強制性條款的內容；

⁴⁹ 參閱公開諮詢文本第六頁。

⁵⁰ 參閱公開諮詢文本第二頁。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

(3) 有需要注意有關禁止非正式或內部認購的問題；(4) 有需要對出售“樓花”的售樓書以及“樓花”的廣告制度作出規範；(5) 有需要特別注意監管“樓花”買賣的強制性條款的正當遵守；(6) 以及建議要特別小心規範有關在買方違反買賣合同時所採取的取消物業登記制度。

118. 政府並沒有提交有關規範“樓花”買賣的法律制度的草案作參考，所以委員會沒有機會對該即將完成的法律草案內的解決方法發表意見。

119. 當促進房地產市場可持續發展工作小組就規範“樓花”買賣的法律制度的諮詢工作進行介紹後，委員會提出了一些問題以及一系列的意見，目的是為了改善進行中的工作。

120. 首先，委員會強調有需要在短期內盡快調控澳門房地產市場，因為顯然有很多人購買“樓花”，而很多個案顯示現行法律秩序並沒有作出相應的監管及規範。

121. 房地產市場的運作一直都沒有規管，也沒有對購買“樓花”的買方提供應有的保障。

122. 買方多相信廣告以及宣傳單張內的資訊，很多時有關未落成樓宇單位的面積以及類型的資訊都被發現存有欺詐的成分。

123. 這些情況有時候會引起發展商與購買者之間難以解決的消費爭議，即使有房屋局介入調停很多時也並不足夠。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

124. 就這方面，規範“樓花”買賣的法律制度已經拖延了很多年，委員會擔心該法律制度會一再被拖延，所以詢問政府會採取什麼措施。
125. 委員會尤其詢問了政府可否發出建議、指引或行為守則規範，以此作為在有關法律制度未通過前該產業的工作基礎。
126. 委員會亦擔憂房地產市場價格的大幅攀升，令市民難以購買自置居所。
127. 政府解釋已給予高度關注的一點是規範推廣出售“樓花”廣告以及售樓書。
-
128. 以及確保向購買者介紹的示範單位與將來建成的單位，不論在面積、類型以及質量上都相符。
129. 政府也已經關注到有需要預防發展商將單位輾轉（連鎖式）在內部銷售，令最終購買者難以直接向發展商購買。
130. 政府指出最近對印花稅⁵¹作出立法修改，取消了百分之零點五的中間轉移稅⁵²，目的正是為避免過多的炒買交易。
131. 政府亦注意到房地產炒風的問題，所以將會採取必要的措施來打擊過多的炒買行為⁵³。

⁵¹ 印花稅由六月二十七日第17/88/M號法律通過並經十二月二十一日第8/98/M號法律、八月四日第9/97/M號法律，第8/2001號法律、第18/2001號法律、第4/2009號法律和第4/2011號法律修改。

⁵² 第4/2011號法律。

⁵³ 早前立法會以緊急程序通過移轉居住用途不動產的特別印花稅法案，當中規定當移轉是在一年內作出，稅率為百分之二十，以及當移轉是在一年後、兩年內作出，稅率為百分之十，目的是為預防“炒賣住宅單位”。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

132. 就如何規範在本法律生效前的有關交易，政府解釋現正小心地準備一個過渡制度，以配合設立規範“樓花”買賣的法律制度。

133. 出於法律的確切性及安定性的考慮，法律只規範將來的情況⁵⁴，所以並不打算規管在規範“樓花”買賣的法律制度生效前已合法完成的交易。

134. 委員會還詢問如何加大房地產市場的透明度，以及將來的規管會否建立發展商以及地產仲介人的專業責任要求。

135. 委員會亦試圖了解，當建築工程出現延誤時或所建成的單位與原先向購買者展示的圖則不相符時，可採取什麼措施。

136. 政府回應指出，這些問題非常重要，並且也在政府考慮之中，預計可在二零一一年年第三季完成草擬規範“樓花”買賣的法律制度。

137. 這一法律制度將試圖解決上述問題。

138. 有關售樓書或有欺詐性廣告，促進房地產市場可持續發展工作小組表示，會與消費者委員會⁵⁵商討如何改善正在草擬的法律制度。

139. 政府亦指出，已經有相關的廣告規範⁵⁶，要求廣告資訊應真實

的投機行為，引導房地產市場朝健康及可持續的方向發展”（理由陳述，中文文本第1頁）。特別印花稅經由第6/2011號法律通過。

⁵⁴ 民法典第十一條第一款規定：“（法律在時間上之適用；一般原則）

一、法律只規範將來情況；法律即使被賦予追溯效力，其旨在規範之事實已產生之效果，仍推定保留。”。

⁵⁵ 經六月十三日第12/88/M號法律設立。

⁵⁶ 是指由九月四日第7/89/M號法律核准的廣告活動之一般性制度。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

⁵⁷，並且會處罰⁵⁸欺詐性廣告⁵⁹，政府也注意到樓宇方面的廣告⁶⁰。

140. 委員會亦曾問到，可否利用已經開展的相關工作，在規範“樓花”買賣的法律制度中引入規範以及監察發展商和物業管理公司方面的內容。

141. 政府表示可以考慮，但認為可能並不適當，因為監察發展商和物業管理公司的法律制度已經由房屋局展開。

142. 委員會擔心起草分層所有權範疇的法律會被拖延，並認為有關的立法過程已過於緩慢，所以有需要加快有關工作。

⁵⁷ 九月四日第 7/89/M 號法律第三條規定：“（一般原則）

廣告信息應是合法的、可識別的、真實的及遵守維護消費者和忠於自由而公平競爭的原則。”；以及九月四日第 7/89/M 號法律第六條第一款規定：“（真實性）

一、廣告信息應尊重真理，不歪曲事實或錯誤引導廣告對象者。”。

⁵⁸ 九月四日第 7/89/M 號法律第二十七條規定：“（違法行為）

一、倘無比特別規定更嚴厲的其他罰則時，違反本法律的規定，受下列的處分：

b. 個人或法人違反第七條、第八條、第十條及第十一條的規定，分別罰款澳門幣二千元至一萬二千元或澳門幣五千元至二萬八千元；

e. 其他情況，罰款澳門幣八百元至八千元。

二、繳交罰款並不免除因違法行為所引致的民事及刑事責任。”。

⁵⁹ 九月四日第 7/89/M 號法律第七條第一款規定：“（被禁止的廣告）

一、禁止通過技巧，潛意識或掩飾方法而錯誤引導或影響廣告對象，使他們不能了解被傳送信息的性質的所有廣告。”；

以及九月四日第 7/89/M 號法律第十條規定：“（欺詐性廣告）

禁止使用任何以直接或間接方式用不真實、遺漏、誇張或含糊手法誤導消費者，使對物品或服務產生誤解。”。

⁶⁰ 九月四日第 7/89/M 號法律第十七條規定：“（樓宇）

一、樓宇廣告應遵守下列條件：

a. 應清楚說明交樓期限及售樓條件；

b. 必須公佈業權人及建築公司名稱；

c. 必須指明出售單位的實用面積；

d. 必須指出交易所引致對買方的任何責任、地段性質及其所處之法律情況；

e. 倘屬住宅單位及供辦公室用的室及樓層，而所推售單位的價格每層不同時，應清楚說明及指出每一單位的售價；

f. 樓宇廣告的照片或圖則應忠實反映樓宇座落地點，并不得以欺詐手法或錯覺手段蒙騙買方；

g. 必須指出樓宇工程准照的編號，以及樓宇在物業登記局的登記編號。

二、電視及電台的廣告均豁免載於 c、d、e 及 f 項的規定。

三、藉投資地產或出售任何形式的証券以從事融資活動之廣告應遵守一款的有關規定，並不得對所提供的保証、金額、利潤、增值及特別付款辦法等方面誤導大眾。”。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

143. 政府亦被問到由哪個公共實體負責監察建築質量，尤其是確保單位的類別、面積、所用的物料以及其他重要方面能與廣告所展示的以及所達致的協議相一致，以保障小業主的利益。

144. 政府解釋將會適當考慮委員會的意見，並且會透過實施新的“樓花”臨時物業登記制度⁶¹，以確保加大澳門房地產市場的透明度。

145. 為確保購買條件的平衡及公正，以及保障小業主的利益，政府解釋會採用強制性的合同條款，以建立在購買“樓花”時可協定的最低標準，即使當事人事先無法對所有的事項作出約定。

146. 這是一種強制性的合同格式條款並在訂立“樓花”買賣合同時加以採用⁶²，當中訂明一系列的最低條件，並對“樓花”買賣的一系列核心問題進行強制性規範，藉此排除當事人對此的自由處分。

147. 除了法律所訂定的強制條款外，雙方可根據合同自由原則、善意原則以及每一個案的確實需要，附加有需要的合同條款。

148. 委員會提醒政府，有關的措施應合理，以避免對市場造成不必要的干預以及增加房地產業的成本，因為有關成本可能轉嫁給小業主。

⁶¹ 目前，允許對“樓花”作出臨時登記，即“樓花”的臨時登記得根據轉讓預約合同作出，只要簽署該合同的人的簽名係經當場認定；以及該臨時登記可轉為確定登記（請參考經第 9/1999 號法律修改的九月二十日第 46/99/M 號法令核准的物業登記法典第九條第二款、第十二條第二款和第三款、第四十一條第一款和第三款以及第四十三條第五款和第六款的規定）。但據解釋，這一方法甚少被採納，因為這種非正式交易一般會在有關工程完結之前成立。

⁶² 政府並沒有向委員會提交由促進房地產市場可持續發展工作小組正在訂定的強制性合同的格式。所以，委員會未能就政府所建議並由法律強加對該類交易執行的合同條款是否適當、合理以及充足發表意見。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

149. 委員會亦提醒政府，不動產買賣通常會涉及到銀行業，因為發展商與買方經常會申請銀行貸款。

150. 有關貸款是透過“三方約”方式進行，所以，除了發展商(或大業主)以及買方外，銀行亦會介入。銀行是透過不動產的抵押或透過其他其認為適合的擔保進行貸款。

151. 當發展商不履行合同時，在執行擔保上便會產生困難，因為一般來說，銀行在“樓花”上所享有的擔保優於買方所享有的擔保。

152. 過去曾發生過房地產的發展商沒有根據計劃開展工程在沒有退還售賣樓花所得款項的情況下失踪的個案。

153. 這些個案一般發生在經濟危機時，銀行的擔保往往是土地，這樣就會削弱小業主所處的地位，因為很多時小業主並不享有擔保以確保清償自己的債權。

154. 另一方面特別值得注意的是，當買方放棄購買“樓花”時，發展商有可能將“樓花”再出售。實踐上，如果有買賣“樓花”臨時物業登記的制度，上述情況將變得更為複雜。

155. 政府解釋買賣“樓花”臨時物業登記制度應容許當有不履行的個案時，允許取消買賣“樓花”，但政府現時仍不確定如何對此作出規範。

156. 現行的公證實務很明確，登記是在雙方當事人⁶³在場時進行，

⁶³ 物業登記法典第四十一條（未出具法律行為之憑證前之取得及抵押）規定：

一、取得權利或設定意定抵押權之臨時登記，在未出具該等法律行為之憑證前，係根據所有人或權利人之



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

相應地，取消登記亦要兩方當事人在場。

157. 但應當承認的是，買家並不可能在任何時候就取消臨時登記提供協助，所以當遇有買家放棄時，實際上就可能出現問題。面對這種情況，現正考慮的方案是，容許臨時登記可在發展商提出請求且在提交足夠證據證明買家沒有意欲完成交易下而被取消。

158. 該項正在研究之中的方案，除了使買家因放棄而失去已交付的訂金外⁶⁴，亦可便利發展商重新出售該單位，但買家應被告知該臨時登記會因為其放棄而被取消。

159. 但現時不是很清楚的是，在該等情形下如何保障買家的地位，以避免在規範“樓花”買賣法律制度中取消臨時登記的濫用。

160. 政府表示希望規範“樓花”買賣的法律制度能在短期內完成，並在明年生效。

161. 促進房地產市場可持續發展工作小組曾明確表示，將會適時公佈“樓花”買賣應當採用的格式合同及其對核心事項的強制性條款，以便公眾知悉。

162. 上述小組會與消費者委員會合作研究發出自願性質⁶⁵、無約束

聲明作出。

二、聲明人之簽名應當場認定，但在登記局公務員面前簽署者除外。

三、取得或抵押之臨時登記，亦得根據轉讓或設定負擔之預約合同作出，只要簽署該合同之人之簽名係經當場認定。

⁶⁴ 為擔保債之履行的訂金制度載於民法典第四百三十四至四百三十六條。訂金是保證預約合同得到履行的慣常方式。雙方當時人通常接納以訂金名義交付的金額或訂金雙倍返還作為不履行情況的補償。

⁶⁵ 對於補充使用具必要性的合同條款及《規範建造中獨立單位的買賣》法律制度的指引，究竟那些事宜會



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

力指引的可行性，旨在推動房地產市場的良好風氣及就法律沒有規範的事宜作出指引。

163. 委員會認為，正在草擬階段的規範“樓花”買賣的法律制度，應當既具有嚴謹性，亦具有靈活性。

164. 這個制度可使購置房屋的小業主的利益得到保障。

165. 同時避免不動產市場的投機活動損害澳門民眾的利益。

166. 委員會認為須要關注中間移轉情況，而且要尋求辦法避免出現過多中間移轉和人為因素托市，導致樓宇市場價格上升的情況。

167. 為了保障小業主應有的權利，政府應當遏止炒賣出現以及保障小業主可以從發展商直接購得居所。

168. 委員會認為，應注意“樓花”買賣的事宜，因為具有迫切性，同時亦認為現正進行中關於“樓花”買賣的工作應盡早完成。

169. 規範“樓花”買賣的法律制度諮詢期已屆滿，而上述制度於2006年起開始進行公眾諮詢。

170. 委員員認為上述事宜對於居民來說具有重要性，因此，認為有須要將上述事宜盡快進入議會的立法階段。

被列入，並沒有得明確的澄清。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

VI

關於有無必要設立監察發展商及
分層建築物管理機關法律制度的分析

171. 請願者提出的第三點須要分析的是，有無必要設立一個監察發展商及分層所有建築物管理機關的法律制度。

172. 現行的分層所有權制度載於民法典，該制度不但規範分層建築物所有人大會的運作，而且在某些方面對分層建築物的管理機關進行了規範。

173. 但在對分層建築物管理實體的規管方面，現時並沒有一個發牌制度，以便對分層建築物的發展商及管理實體的活動進行嚴格的監管。

174. 監察分層建築物的發展商及管理實體的法律制度的草擬工作是由房屋局負責，相關工作仍處於草擬階段。

175. 房屋局向委員會介紹了現正處於草擬階段的《從事分層建築物管理業務及管理服務人員職業的法律制度》草案的基本方向及主要目的。

176. 房屋局的介紹分為四點：i)發牌制度，工作證及適用要件；ii)職



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

務上的權利及義務，及補充規範；iii)監察及處罰制度；及 iv)過渡性制度。

177. 關於第一點即發牌方面，房屋局明確指出，物業管理活動會導致樓宇管理服務合同⁶⁶的出現，該合同是向設定分層所有權的建築物的共同部分行使管理權。

178. 房屋局期望向物業管理公司發出准照，及向受僱於管理公司或樓宇管理機關（沒有管理公司，但是由所有人管理分層建築物）、負責監察進入樓宇共同部分的保安及巡查的工作人員發出工作證⁶⁷。

179. 房屋局指出，為獲發准照須要滿足一系列的法定要件，尤其是相關的公司或機構的住所須要設於澳門特別行政區；公司的名稱及宗旨為樓宇管理；資本額不得少於法律規定的金額；按時履行稅務義務；沒有被宣告破產；已購買民事責任保險⁶⁸；及按照法律規定提供擔保金⁶⁹。

180. 對於公司資本方面，房屋局表示，對於管理大量樓宇單位的公司正考慮訂定一個高於商法典⁷⁰規定的最低公司資本額。

181. 對於負責管理小型樓宇的公司，房屋局表示，可以根據商法典

⁶⁶ 民法典容許透過服務合同由第三人負責管理分層建築物（民法典第一千三百五十六條）。

⁶⁷ 管理公司須要為各所分層所有人利益，對分層建築物的共同部分進行保養，而費用按單位的比例攤分。（見民法典第一千三百二十四條及一千三百三十二條）；綜合管理制度情況亦類似（民法典一千三百六十六條）。

⁶⁸ 好像期望要求強制性民事責任保險。

⁶⁹ 通常透過銀行擔保作出。

⁷⁰ 有限公司現時為二萬五千元澳門幣（經第 6/2000 號法律及 16/2009 號法律修改的、由八月三日第 40/99/M 號法令通過的商法典第三百五十九條的規定），股份有限公司為一百萬元澳門幣（商法典第三百九十三條）。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

的規定，考慮訂定一個次一級的最低公司資本額。

182. 房屋局現時不希望提前確定公司的最低資本額，對此根據立法規劃現正處於考慮之中。

183. 但房屋局建議可以要求發展商及管理大型樓宇（例如多於六百個單位的樓宇）的公司最低資本額不少於澳門幣六十萬元。

184. 研究中的文本要求物業管理公司需要有一名符合特定法定要件的技術主管，且該管理公司的成員、經理、公司機關的領導人員需要具有適當的資格來履行這些職務，沒有被宣告破產或無償還能力，而且不是被宣告破產或無償還能力公司的成員、經理或公司機關的領導人員。

185. 技術主管應當是澳門特別行政區居民，年滿十八歲，高中畢業，具有樓宇管理及行政範疇的專業技術課程的學歷或完成由勞工事務局開辦不少於三百小時的樓宇管理及行政範疇的專業技術課程，且符合其他相關要件。

186. 樓宇管理人員的工作證應發給具有十八歲、至少具備六年級學歷、完成由勞工事務局開辦的樓宇管理人專業技術證書課程，未因故意犯罪而被判刑，及身體及精神符合擔任職務的要求的人。

187. 至於第二點，即關於物業管理公司的權利及義務方面，房屋局指出，管理公司有權要求樓宇業主提供必要的合作，而且有權根據相關的合同收取報酬及其他款項。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

188. 另一方面，物業管理公司應遵守及履行法律或合約規定的義務，保障樓宇正常運作及向具權限的機關，尤其是向房屋局提供合作。

189. 根據現行法律規定，管理公司每年須將開支帳目及預算提交給分層所有人大會⁷¹通過及保留儲備基金⁷²。

190. 分層建築物管理合同應以書面訂立⁷³，並載有管理公司的認別資料：包括准照編號⁷⁴、有效期、管理公司負責管理樓宇的資料、詳細說明約定的服務、報酬條件，尤其是金額和支付方式、民事責任保險的認別資料及仲裁⁷⁵條款。

191. 關於第三點即有關監察和處罰制度的問題，房屋局表示，該局為具權限實體，遇違反法律制度時，可適用行政罰款、在一定期間內禁止相關活動的附加制裁、保全措施、某些行為視為構成普通違令罪⁷⁶及公開所採取的行政處罰。

192. 為確保行政上訴及司法上訴的權利，在草案中設立了一個保障程序。

⁷¹ 分層建築物之所有人大會應於每年之一月份內舉行會議，以討論及通過上年度之帳目，並通過在本年度執行之開支預算(《民法典》第一千三百四十四條)；以及按照綜合管理制度(《民法典》第一千三百六十七條)。

⁷² 共同儲備基金之設立屬強制性，以應付巨額之非預見性開支，尤其是因進行建築物共同部分之保存工作而產生之開支，因此，須將起碼分層建築物之固定開支之十分之一撥歸該項基金。(《民法典》第一千三百三十三條)。而該項基金則由管理公司保管，但不可用於其他用途。

⁷³ 目前按《民法典》第一千三百五十六條規定。

⁷⁴ 由房屋局須發出。

⁷⁵ 最近，透過第 66/2011 號行政長官批示設立樓宇管理仲裁中心，並同時核准《樓宇管理仲裁中心規章》。這是一個特別仲裁的制度，只適用於一些樓宇管理方面的爭議。這些事宜應根據第 13/2009 號法律第六條十一(項)由法律規範。仲裁中心在技術及行政上的支援由房屋局負責。

⁷⁶ 根據經第 6/2001 號法律、第 3/2006 號法律及第 11/2009 號法律修改的十一月十四日第 58/95/M 號法令核准的《刑法典》第三百一十二條規定。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

193. 房屋局介紹的第四點是關於過渡制度，即在未符合草案提出的要件前，為使已運作的管理公司及其受聘員工的工作能持續運作及工作，房屋局考慮接納發出有期限的臨時准照及臨時職業工作證。
194. 經過過渡期之後，已營運的管理公司就必須符合草案所規定的法定要件。
195. 房屋局還通知委員會《從事分層建築物管理業務及管理服務人員職業的法律制度》的臨時文本已完成，將會與法務局及法律改革及國際法事務局召開會議，對有關草案文本作最後修訂。
196. 在結束介紹《從事分層建築物管理業務及管理服務人員職業的法律制度》後，房屋局藉此機會介紹了一直以來與市民接觸時所獲取的資料。
197. 房屋局亦對近十年來跟進的個案作出了統計，而尋求合作及協助解決樓宇管理爭議的個案有數百宗。
198. 房屋局亦概述了近幾年來房屋局協助一些樓宇召開分層所有人大會及向業主提供援助的情況。
199. 委員會亦藉此機會提出了若干問題及改善建議，以便有關部門在完成《從事分層建築物管理業務及管理服務人員職業的法律制度》草案時作出考慮。
200. 委員會強調指出，在對分層建築物的發展商以及管理實體的規



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

管和監察方面，確有必要加強政府的干預。

201. 有關這方面的事宜對廣大市民非常重要，故應及早落實，而不宜將籌備工作拖得太長。

202. 因此，希望房屋局能盡快完成所展開的工作，並草擬有關法案。

203. 委員會亦提及了根據八月二十一日第 41/95/M 號法令的規定，按照房屋發展合同建造的分層建築物的管理制度。

204. 上述法令所確立的特別管理制度與現正考慮的《從事分層建築物管理業務及管理服務人員職業的法律制度》草案中的內容，相差並不太大。

205. 此外，在對目前部分規定於《民法典》中的分層建築物管理制度進行較大修改的背景下，需對第 41/95/M 號法令作出檢討，。

206. 房屋局解釋，對第 41/95/M 號法令正在專家的幫助下進行研究，但相關事宜較為複雜，並引發了許多問題。

207. 房屋局也指出，管理權的爭議有時是在兩間物業管理公司之間發生的，有時則是在一部分業主與一間已設立的管理公司之間發生的。

208. 由此導致了在若干個案中司法程序的緩慢，這種無法確定管理權歸屬的狀況是有問題的，致使小業主只能被迫選擇其中的一家管理公司繳付管理費。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

委員會認為適宜強調的另一個問題是，基於澳門的現實情況，物業管理糾紛大多是發生在一些有數百個單位甚至上千個單位的樓宇，由於單位數目龐大，在管理上顯得複雜，若由專業管理公司管理會比較有利。

209. 一些共同部分如會所，健身室、游泳池或其他樓宇設施，其業權起初屬全體業主所有，但由於只可以一人名義登記，而使其業權歸登記人所有。

210. 目前，要符合《民法典》規定的大會最低法定人數，以表決指定管理機關或撤消一間管理公司，難度相當之大。

211. 為此，在樓宇管理的合理性及運作方面，應謹慎考慮法律規定的法定最低人數的百分率。

212. 委員會亦提醒房屋局，市民有許多涉及儲備基金的投訴，因該法律制度沒有被有效遵守。

213. 儲備基金的使用及管理缺乏監管，根據《民法典》第一千三百三十三條第一款的規定，這項基金應用以應付巨額之非預見性開支，尤其是因進行建築物共同部分之保養工作而產生之開支。

214. 值得一提的是，除了業主本身通過監控每年管理公司提交的帳目所進行的監督外，為避免出現違法行為，公共實體亦應盡力作出應有的監督。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

215. 另外，應在管理合同內訂立可有效保護儲備基金的合同條款，甚至可將儲備基金委託第三者管理。

216. 這可使業主扣除部分管理費以應付日常管理開支，而另一部分則交予另一實體設立強制儲備基金。

217. 亦讓業主決定如何管理儲備基金，如以分層建築的名義透過儲蓄方式有規律地賺取利息。

218. 委員會提請房屋局注意，將來的《從事分層建築物管理業務及管理服務人員職業的法律制度》可能會增加住戶的開支。

219. 尤其是由於法律規定必須聘用在物業管理方面受過專業培訓的人員，特別是技術主管。

220. 這種措施對於一些住戶較少的樓宇可能會加重負擔，這種專業性管理可能在財務上較難平衡，尤其是當物業管理是由業主本身承擔時更是如此。

221. 委員會關注的另一個問題是，由於民事責任保險費用表面上屬強制性，但實際上有困難落實。

222. 關於這個問題，由於保險公司對不熟品牌的設施如電梯不接受保險，所以不得不購買由澳門保險公司指定的某些品牌的電梯。

223. 保障電梯的良好保養(或正常更換)非常重要，但卻費用昂貴，因為這是在一些舊樓宇內很快出現的嚴重問題。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

224. 房屋局解釋，有關發放准照制度僅適用於從事管理業務的實體及管理服務人員，不包括業主本身進行的物業管理。

225. 因此，對於由業主自身進行的物業管理，新的《從事分層建築物管理業務及管理服務人員職業的法律制度》僅要求有一名具備專業資格的技術主管便可。

226. 對於由業主自身進行的物業管理，房屋局可向有關人員提供培訓課程，使其符合法律要求。

227. 這類職業培訓課程根據實際情況，可由房屋局或勞工事務局提供。

228. 這兩個部門已為業界舉辦過培訓課程，因此，繼續提供類似培訓課程不會有困難。

229. 委員會還提出，目前許多樓宇管理員具兼職性質，尤其是在夜間工作的看更，因此，較難要求其提供優質或受過職業培訓的服務。

230. 為此，有必要在《從事分層建築物管理業務及管理服務人員職業的法律制度》中，明確區分管理多幢樓宇與少幢樓宇管理公司須承擔的義務。

231. 還有，保持小業主與大業主間的良好關係是重要的，以確保各自履行自身的義務及承擔各自的共用開支。

232. 為確保小業主得到保護，因其在初期選擇管理公司時沒有控制



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

權，所以，有必要對發展商及管理公司進行監督。

233. 這也可確保儲備基金得到保留。

234. 委員會認為，有關法律制度的草擬應加速進行，並期望現正進行的籌備工作能盡快完成。

235. 若有關法案能在短期內提交立法會，便能對現行法律制度作出更新。

VII・建議

237. 委員會經完成對請願書中所提出的三個問題的單獨分析後，認為適宜提出若干一般性的建議。

238. 鑑於由本委員會審議的三方面事宜現已進入計劃立法的階段，儘管各方面的工作進度不盡相同。

239. 委員會認為有必要檢討及更新澳門的分層所有權法律制度，以使之更符合社會現實的需要。

240. 委員會深知，這方面的事宜與私有財產權的基本原則和私人自由主動原則緊密相連，故有必要在澳門法律體系中給予特別保護。

241. 需要強調的是，有必要在法律上對這三方面事宜的處理做到相



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

互銜接與協調，因而需要對有關的規範進行系統、統一和連貫的處理。

242. 應承認的是，由於需要處理的事宜在很多情形下規定於《民法典》、物業登記法典、土地法以及其他一些重要法律之中，因而在技術上較為困難。

243. 鑑於民法典是一部“大法典”，其內容構成澳門法律體系中的結構性規範，因此，對該法典的任何修訂必須以謹慎和深思熟慮的態度為之。

244. 不應忘記的是，由於這方面的事宜會直接影響澳門市民的生活質素，故對分層所有權制度進行良好規範對市民至關重要。

245. 相信政府會按照與本委員會召開多次會議的結論，在短期內完成籌備工作，並向立法會提交正式法案。

246. 基於有關三方面事宜的許多問題及建議在之前已作過分析，所以，本委員會選擇提出適用於解決某些問題的一般性建議。

247. 因此，委員會認為：

(1) 立法工作的統籌協調。由於現分析的請願涉及到澳門現行法律體系中的很多方面的內容，並且有關的立法準備工作也由法律改革及國際法事務局、法務局、房屋局以及促進房地產市場可持續發展工作小組分別進行，故有必要加強對立法準備工作的統籌與協調。在檢討分層所有權制度時，適宜從整個制度的宏觀角度，尋求以連貫的方式



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

對所有這些相關問題加以規範。

另一方面，有需要協調現正在研究當中的分層所有權領域的各項工作，如有關修訂分層所有權制度、制定規範樓花買賣法律制度、制定監管發展商和物業管理實體法律制度，但相關的制度與《土地法》的修訂密不可分⁷⁷。這些內容在立法研究上被公認是極度複雜的技術問題，且會對現行法制的物權及物業關係的規管產生深遠影響。政府需對分層所有權制度有一個全盤的考慮，且可與各項正在研究中的法律修訂相互協調，以確保法律體系的一致性。

(2) 立法工作的時間表。應加快有關分層所有權的立法工作步伐，以儘快回應完善法律制度的需要。為此，需就有待完成的立法工作制定時間表，訂出各階段工作的完成時間。

(3) 公開諮詢。需透過嚴謹的時間表和明確目標的訂定，完善慣常使用的公開諮詢機制。在進行經年累月的公開諮詢程序後，仍未能得出結果或從中得出結論是不合理的。問卷調查的問題應以中立的方式提出，確保不會影響或限制被訪者的答案。在公開諮詢時宜附同法案初稿的臨時條文，供市民提供意見。公開諮詢的結果應予公佈，讓市民知悉。

(4) 比較法研究。現正進行的有關分層所有權制度修訂工作，需以深入的比較法研究為基礎，考慮鄰近地區及其他具參考價值的法律體系的做法，尤其是香港、新加坡、台灣、德國及葡萄牙的相關規定。

⁷⁷ 有關法律草稿可參見土地工務運輸局網頁：
(http://www.dssopt.gov.mo/uploads/wizdownload/201012/180_hwu5n.pdf) .



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

(5) 分層所有權。研究修訂載於《民法典》的分層所有權制度，應非常謹慎地進行，不應忽略其必須與《物業登記法典》、《土地法》⁷⁸及其他補充法例⁷⁹的銜接配合。

在規範大型房地產的分層建築物管理方面，現行制度似乎未能作出適當的回應，由於所涉的業主人數眾多，《民法典》中有關法定人數及大多數票的規則，有時候並不具有操作性。

另一個需考慮的問題是，在制定分層建築物管理規章方面，需加強政府的參與，或許可透過土地工務運輸局，提供由適當實體擬定的規章範本，供業主採用或引入調整。尤其要求分層建築物的管理機關必須把規章張貼於公共地方，或把其副本送交每戶業主以供查閱。

由於很多業主對分層所有權制度的認知不足，因而不清楚自身的權利與義務。政府需加大力度，尤其透過房屋局向市民宣傳及解釋相關法律制度。在宣傳現行法律時，應備有有效的行政輔助機制，以協助對現行制度有疑問或提出問題的人。

另一方面政府必須加強監察，特別是透過房屋局進行監察，目的在於確保分層所有權制度得到遵守，且確保大業主不濫用自己的優勢地位，向其他小業主提出不公正或沒有充分理據的建議。同樣，共同儲備基金的監管、在更換管理公司以及在收取由各業主支付的管理費用

⁷⁸ 土地法由七月五日第 6/80/M 號法律通過，並經六月二十七日第 5/81/M 號法律、二月六日第 2/82/M 號法律、八月十三日第 8/83/M 號法律、七月二十一日第 78/84/M 號法令、七月二十九日第 8/91/M 號法律、十一月十八日第 13/91/M 號法律和七月四日第 2/94/M 號法律修改。修訂土地法的準備工作自二零零八年展開，第二輪公眾諮詢由二零一零年十二月十五日至二零一一年二月二十八日止。詳情可參見土地工務運輸局有關土地法的網址：http://www.dssopt.gov.mo/zh_HANT/home/information/id/83

⁷⁹ 尤其是正在研究製定的新建樓宇及“樓花”買賣交易制度以及賦予行政當局對發展商及物業管理機構的監督權之法律制度。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

所遇到的困難等，這些情況亦是產生較多爭議的根源。有需要創設條件透過房屋局的積極介入，避免很多細小的爭議加劇，以免問題最後須要由法院解決。

同時，須要進行嚴謹的統計研究，研究旨在分析法院的運作，尤其是分析解決樓宇爭議的辦法。透過分析可以衡量採用那種措施去縮短獲得司法決定的時間，尤其對那些大量的複雜性不大的案件，如追收樓宇支出，因為這些案件在法院現在拖得太久。

(6) “樓花”買賣。應當制訂規範“樓花”買賣的制度，及修訂土地工務運輸局相關的批則程序，並完善“樓花”買賣合同及臨時登記制度。

因此，須要跟進促進房地產市場可持續發展工作小組的建議，即採取措施減少因樓宇“爛尾”或因圖則修訂而導致的風險。研究的方向似乎是訂定須在具備一定的條件下方可銷售樓花，即須在獲工務局發出建築工程准照後，完成地基工程及臨時分層登記。另一個建議就是考慮透過在樓花買賣合同內訂定一系列具強制力的條款，來保障雙方當事人具有平等的合同地位。只要適當考慮對私人所有權及私人自由主導經濟所必要的尊重，這些在研究中的意見都是適當的。

另外，有必要加強對購買新樓宇及“樓花”小業主的保障。應透過有效的監察，特別是土地運輸工務局，房屋局及消費者委員會，監察發展商及建築商是否忠實履行雙方當事人協議的合同條款及廣告中的內容，但亦須要積極跟進房地產市場的實際情況及根據適用於買賣樓



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

花的制度處罰違法情況。同時亦須透過澳門金融管理局以協調者的角色進行介入，使本地銀行機構負責任地跟進發展商的情況及經濟能力，避免當他們出現破產時，使已經交付購買“樓花”款項的小業主受到影響。

(7) 物業管理。建議儘快完成現正就發牌及監管發展商和物業管理實體的法律制度所進行的準備工作。事實上，有必要加強監管該行業，以免管理不善或維修儲備金的失去引致業主受損。

基於物業管理工作的複雜性，尤其較大型的屋苑，似乎應採納房屋局正在研究中的方案，即向物業管理公司及其主要工作人員，尤其負責領導或主管職務的人員，又或獲派執行大廈保安工作的人員，實行發牌的特別制度。似乎正在研究中的另一方案也是可行的，即提高從事物業管理業所需的資格、主管人員需具備的專業資格及所聘人員需修的培訓課程。

VII · 結論

經對請願書作出分析後，委員會的最後結論如下：

1. 將委員會的報告書發給全體議員和送交澳門特區政府；
2. 讓請願人知悉本報告書內容，以及提示他們注意報告書內的分析部份；



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

3. 在《立法會會刊》刊登本報告書。

4. 由於前述三項法律制度訂定或修改過程的複雜性，以及其對千家萬戶的家居環境和安寧的重要性，委員會建議立法會對上述事宜繼續展開跟進和研究。

二零一一年八月九日於澳門。

委員會

關翠杏

關翠杏

(主席)

吳在權

吳在權

(秘書)

高開賢

歐安利



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

徐偉坤

(Deputy) 何潤生
區錦新

蕭志偉

Leung

何潤生

陳美儀

致：

澳門特別行政區立法會主席

劉焯華先生

閣下

請願書

濠庭都會臨時管理委員會，由副主席許榮鴻代表，其職業住所設於氹仔南京街 381 號十八樓 B 室，電話：66831553；

裕華大廈管理委員會，由主席雷松彬代表；

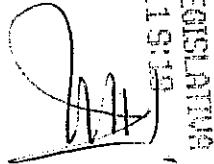
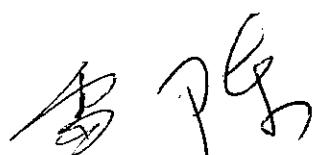
祐美大廈第三座管理委員會，由主席陳小芸代表。(以下稱本會)

上述實體現行使根據八月一日第 5/94/M 號法律第四條所賦予之權限，就《民法典》內之分層所有權制度、新建楼宇及「樓花」買賣交易制度，以及賦予行政當局對發展商及物業管理機構的監督權之法律制度提起請願，理據如下：

現時樓價高企，與計算買賣公證費用相比，居民更關心新樓入伙後，何時才能正式做契，將物業由發展商轉到自己名下。有居民反映一等至少三、五年，十分焦急。有地產業者表示，新樓獲發入伙紙後，發展商需達到政府要求才能入紙申請做契，政府收到申請後按程序審批，最快半年完成。但有發展商會因利益問題而拖慢做契步伐，目前沒有法例監管發展商做契進度。

地產業者表示，發展商獲得土地工務運輸局發出入伙紙後，一方面讓單位業主收樓，另一方面要跟進政府要求，如工程施工期間對周邊道路環境做成的影響要修復等。其後政府為物業估價，要求發展商繳納稅項；發展商納稅後，才開始入紙申請「做契」。

由於沒有法例要求發展商何時完成上述法定程序，故存有法律真空，發展商有可能拖延做契，甚至一拖幾年，對單位業主欠缺保障。業者稱，倘發展商遲遲未做契，單位業主出售物業時，買賣雙方及銀行均需持《具物權效力買賣及預約抵押合同》，俗稱「三方約」到發展商處辦理登記手續才能轉名，更要收取樓價 1 至 5%的手續費。



28 FEB 2011 SRI 10
ASSEMBLÉA LEGISLATIVA

3. 裕華大廈成立管理委員會初期遇到困難：

裕華大廈業主欲成立管委會希望提升管理水平，可是在成立初期遇到發展商阻撓，加上屋苑達二千戶，籌組管委會工作絕非容易，後來因大廈商舖被發現懷疑設立骨灰龕和道教神壇，引起業主強烈不滿，最終因各業主團結而符合法例之法定人數要求（25%）而成功召開業主大會選出管理委員會；

4. 瀝景峰的管理合同與收樓程序捆綁事件：

瀝景峰業主因不滿發展商將管理合同與收樓程序捆綁，管理合同條款又欠公平，故拒絕簽署收樓文件。在房屋局協調下，於2月24日，促成業主代表與發展商委託之物業管理公司代表進行會議，經過兩輪的會議後，雙方在坦誠及理性磋商下，圓滿達成相關樓宇管理及管理收費的協議。可是在做契的問題上仍未達成共識，因此不排除將來再因管理問題而產生矛盾；

雖然行政當局於2006年表示會修改《民法典》的工作，可是至今有關修法工作仍停滯不前。結果產生不少問題，原因闡述如下：

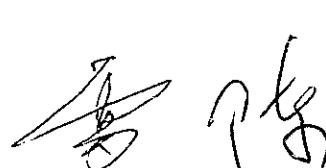
一、《民法典》內之分層所有權制度

- a) 現時《民法典》雖然於一九九九年回歸前生效，惟現時法典的法律制度原於一九六六年文本，尤其是分層所有權制度，與現時的社會完全脫節，故有必要作出修改。
- b) 為加強保障樓宇買賣的安全，修改的範圍尤其包括以下各點：
 - 訂定所有人、留置權人與預約買受人之間的關係；
 - 明確規定留置權人、預約買受人及其他利害關係人有權行使分層所有人在樓宇一般管理事務方面（例如在管理機關據位人選舉存有投票權）等同所有人；
 - 在香港及內地，只要業主與發展商簽署樓宇買賣合同及付款後，即可獲房產證。所以有必要撤銷第一千三百四十三條規定所指之書面通知規定，只要預約買受人按合同規定支付全數樓款並取得單位之使用權，即可推定為所有人；
 - 須設定自簽署預約合同至買賣公證書手續之期間，否則出賣人（發展商）須向預約買受人作出損害補償；
 - 明確訂定管理人可由留置權人或預約買受人等其他對有關樓宇具有正當性的人士擔任，原因是房屋局認為謹所有人才可在所有人

c) 另外，部份發展商為促銷其樓宇，會在澳門境外舉辦推銷會，以便讓境外人士選購，問題是有關活動是否受澳門法例所監管，還是受當地的有權限當局的監管，則值得商確。

三、賦予行政當局對發展商及物業管理機構的監督權之法律制度

- a) 由於現行法例並無對發展商及物業管理機構作出監督，有關機構取得開業登記後即可運作，故當業主與發展商及管理實體出現糾紛時，即使當局積極介入跟進，惟發展商或物業管理機構可能會採取不合作態度，無助解決問題，使公權力無法伸張。
- b) 近年亦有管理實體在沒有取得業主的同意下奪去其共同儲備基金，使業主遭受巨大的經濟損失。因此，有必要訂定行政許可制度，有關機構取得准照後才可經營。
- c) 除著居民的法律意識提升，且近年政府鼓勵業主成立管理委員會，業主為了提升物業管理質素，故不少樓宇欲成立管委會。可是，發展商或其屬下之管理公司認為此舉會侵害他們的商業利益，與來自歐洲《民法典》的「管理」概念完有不同，因為在澳門，物業管理謹視作一門生意，即使管理質素如何欠佳或欠透明，業主只好無奈承受。故對有發展商背景的管理公司而言，成立管理委員會則對其商業利益造成損害，因此會千方百計阻撓業主成立管理委員會，甚至阻止業主開會商討問題。
- d) 業主對管理公司的要求不斷提升，可是現時管理公司的質素十分參差，故業管雙方因管理問題經常出現爭執。
- e) 現時發展商及管理公司並無法例監管，只要到財政局辦理商業登記即可開業，因此近年有業主發現其管理公司在沒有得到業主大會的同意下，擅自將共同儲備基金用光，雖然業主報警，可是有關公司負責人已逃離澳門，而管理公司的資本額僅為 25,000 元，故即使透過破產程序追討亦變得沒有意思。雖然近年在澳門鮮見「爛尾樓」情況，可是不等同絕不會發生。因此，有必要立法規管，例如在公司的資本額、管理人員質素之評定、設施和准照保證金等，在內地已有法例監管，而在香港亦正就有關立法進行諮詢，所以澳門亦應與鄰近地區的管理水平一同提升。



致：澳門特別行政區政府、立法會議員、
信德集團、濠庭都會發展商及管理實體之公開信

關於澳門樓宇買賣及管理問題

安居樂業乃居民之共同意願，濠庭都會作為本澳其中一個大型社區屋苑，樓宇保養及管理質素直接影響其價值及居民生活質素。為此，本會謹代表濠庭都會分層建築物總值超過百分之二十的業主，就上述事宜，提出以下訴求：

- 一、完善樓宇買賣、預售樓花及樓宇管理制度，盡快修訂例打擊異常的不動產交易活動，堵塞法律漏洞，保障樓宇交易安全，強化監督樓宇管理，設立業主眾多利眾及業主公眾利益。
 - 二、濠庭都會自二零零六年入伙至今，本會曾多次買賣量樓數款問題，可誠信是發展商能堅守誠信，派員就有關問題作出面談，實踐「商界關懷」之良好企業形象。
 - 三、出席業主會議的業主皆指出，現時濠庭都會的管理收費與服務，與業主兩年來的主人值有所謂，希求，當年的業主會簽署的有業主安排，當家作主，提升屋苑管理實體，使其物業管理有限公司（管理實體）為業主質素監督，尊重業主細節安排，以及就有關合同之續約問題上與本會商討細節安排。
- 濠庭都會同期限已告屆滿。既然業主會為期已屆滿，並希望能夠當家作主，提升屋苑管理實體，使其物業管理有限公司（管理實體）為業主質素監督，尊重業主細節安排，以及就有關合同之續約問題上與本會商討細節安排。
- 澳門是法治社會，因此本會已依法召開特別業主大會，選出管理機關，並提請法官任命，目的是希望透過以和平協商的方式解決現時業主所面對的問題，懇請接納。

籌備委員會主席

曹安石

二〇一〇年十二月三日