

# 書面質詢

蘇嘉豪議員

## 加強支援大廈管理事務 正視停車場所有權爭議

近年，房屋局一直表示積極協助私人大廈召開業主大會和成立管委會，包括提醒物業管理公司依法協助召集首次業主大會（註1），以鼓勵和推動業主履行大廈管理的權利和義務。據房屋局近日表示，至今有450幢大廈已成立管委會（註2）。

但多年來，全澳許多大廈業主在義務參與籌組管委會並承擔眾多管理責任時，均面對各式各樣的困境。日前，筷子基宏建大廈和宏開大廈的管委會聯合請願，促請政府在法制完善和行政服務方面加強支援大廈管理事務（註3）。

參與大廈管理工作的居民往往都是義務性質，可謂「有汗出無糧出」，更不時要處於大廈發展商、管理公司、管委會、業主等持份者的大小爭議之間，甚至因為形形色色的管理問題，而被捲入漫長的司法訴訟程序。特別是如宏建大廈、宏開大廈此類有逾千單位的大型屋苑，影響層面更廣，但他們只是冰山一角。

大廈管理的「地雷」普遍存在，譬如在召集業主大會時，管委會往往缺乏舉辦場地，草擬召集書或召開會議牽涉法律問題時未能得到有效支援。

當在管理過程中捲入司法爭訟，如追收拖欠管理費或維修費、因執行職務而對任何業主或第三人提訴、因共同財產所有權和占有問題而成為被訴人、非有效決議的訴訟、議決的中止效力等，管委會因不符合《民法典》規定的法人資格，而無法申請司法援助，只能被迫四出募款應付訴訟。

再者，政府於今年5月撤銷原有的樓宇管理仲裁中心（相信是因為有關仲裁屬非強制性、雙方自願，而導致自2011年設立以來無人問津），令居民喪失了透過仲裁或調解更便捷解決管理爭議的機會。

此外，由於在第25/96/M號法律《分層樓宇法律制度》生效前，大

部分大廈的「停車場」均不符合獨立登記的條件，導致近年陸續出現大廈發展商向全體業主提起「和平占有」的訴訟。基於早年分層所有權法制的完善，這些動輒牽涉過千萬利益值的訴訟爭議，終日困擾眾多大廈管委會和居民。

為此，本人現行使《基本法》和《議事規則》之監察的權力，提出書面質詢如下，要求特區政府逐點作出清晰、客觀、貼切的書面答覆。

一、大廈業主大會要處理籌組管委會、聘請管理公司、決定管理費方案、通過大廈共同部分的使用、維修保養工程的開支和分攤等涉及大小利益的決議，稍一不慎均可能觸發不同持份者之間的矛盾，甚至惹上官非。請問政府：能否為業主大會提供更多軟硬件支援，包括預約出借會議場地、除網上提供範本外應管委會查詢就草擬召集書內容提供法律意見、派員出席會議對期間出現的法律問題作出說明？

二、管委會雖屬非牟利實體，管理大廈共同部分時卻須承擔大小法律責任。請問政府：會否檢討第13/2012號法律《司法援助的一般制度》，研究允許經濟能力不足的管委會同樣有權獲得法援，或在現行法律基礎上，協助更多管委會成為社團法人，以符合現行法援制度批給對象的規定？政府又會否推動大廈管理強制仲裁或調解的法制建設，適時重啟樓宇管理仲裁中心，達致優先以非訴訟方法解決大廈管理衝突的法律目標（註4）？

三、1996年生效分層樓宇法律制度前，只有具完全獨立空間及間隔的單位方可登記為獨立單位，當年大部分大廈「停車場」均不符合規定，近年陸續出現大廈發展商向全體業主提起對「停車場」的「和平占有」訴訟，導致管委會和業主飽受涉及龐大利益、花費不菲、漫長時日的訴訟之苦。請問政府：如何正視和適切處理不少大廈已引爆或潛在的「停車場」所有權爭議，避免造成無日無之的社區爭議？

註1：結合第12/2017號法律《分層建築物管理商業業務法》第四十二條，以及第14/2017號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》第二十三條規定。

註2：《澳廣視》，〈房屋局：450幢大廈已成立管委會〉，2020年12月4日

[https://www.tdm.com.mo/c\\_news/tv\\_news.php?id=497048](https://www.tdm.com.mo/c_news/tv_news.php?id=497048)

註3：《澳門日報》，〈筷子基宏建、宏開大廈管委會促加強支援私樓管理〉，2020年12月4日

[http://www.macaodaily.com/html/2020-12/04/content\\_1479536.htm](http://www.macaodaily.com/html/2020-12/04/content_1479536.htm)

註4：第14/2017號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》第十九條