

關於在大廈的共同部分進行涉及 獨立單位的工程的規定

(文章內容以見報日的法例為依據)

2022.03.21 見報

業主 A 裝修自己的單位，其中須更換老舊的水管並從水錶房位置拉一條明喉入屋，A 聽聞這種工程由於涉及到大廈的共同部份，所以須先得到分層建築物所有人大會（即“小業主大會”）許可。究竟是不是呢？今天會為大家介紹現行法律對相關情況所作的規定。

根據《分層建築物共同部分的管理法律制度》的有關規定，在大廈的共同部分進行任何工程，原則上都應得到“小業主大會”的許可。但是，如果業主針對其獨立單位進行一些屬必要的工程，例如：對單位內的水、電、空調、暖氣、燃氣、通訊及類似的設備、設施的運作及使用，進行必要或有益的改善，如更換喉管、電線等，而有關工程又會涉及到共同部分，例如水管、網絡管線須安裝在公共走廊的牆壁上。在此情況下，有關工程就無須先得到“小業主大會”許可。

不過，工程中如涉及共同部分的開支，以及工程期間對共同部分造成的損害（例如在走廊拉喉時不慎損壞牆壁須進行修補），又或因建造上的瑕疵或保存上的缺陷而對共同部分造成的損害，均須由進行工程的小業主負責。此外，進行工程時亦不可以妨礙其他小業主使用其本身的物或共有物，以及損害該等小業主的重要利益。

對於有意進行上述工程的小業主，謹記在進行工程之日前的連續十五日，必須在大廈入口的大堂及進行工程範圍附近的顯眼處張貼通知，且準確指出將進行工程的類別，除非進行的工程屬必要及緊急的情況，例如單位內有水管突然爆裂，急須更換，則可立即進行並應儘快張貼有關通知。此外，如大廈有在任的管理機關成員的情況，進行工程的單位所有人尚應以書面方式通知管理機關表達其意向。

雖然上述在共同部分進行的工程對獨立單位是屬必要的，但《分層建築物共同部分的管理法律制度》亦規定，如果管理機關或任何小業主認為上述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。

註：本文內容主要參閱《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 16 條的規定。



《分層建築物共同部分的
管理法律制度》全文