

關於對樓宇共同部分的必要及緊急的修補的規定

(文章內容以見報日的法例為依據)

NO. 1199 —— 2022.08.14 見報

連場暴雨，A大廈的某些共同部份出現滲漏水情況，大廈“小業主”要求管理機關盡快修補，但管理機關表示需要“小業主大會”議決通過修補方案，方可作出修補。究竟是不是呢？

並不是的。根據《分層建築物共同部分的管理法律制度》第15條關於對大廈共同部分的必要及緊急的修補的規定，如對共同部分的修補，涉及“小業主”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，視為屬必要及緊急。

上述所指的修補，一般情況下是由管理機關進行。然而，如無管理機關、該機關無法或拒絕作出修補的情況下，任何“小業主”可主動進行修補。至於因修補所作的開支，一般應以共同儲備基金的款項支付或償還。不過，如果須進行修補的部分，屬於分層所有權的設定憑證中已撥作某一或某些“小業主”專用的共同部分，那麼，有關開支就由該名或該等“小業主”承擔。

值得注意的是，如果共同儲備基金沒有足夠款項，按照法律規定，管理機關或“小業主”可要求未支付因修補而產生的開支的“小業主”立即償還有關開支的尚餘欠款。

註：本文內容主要參閱第 14/2017 號法律第 8 及 15 條的規定。



《分層建築物共同部分的
管理法律制度》全文