

## 關於對大廈管理機關的行為提出申訴的規定

(文章內容以見報日的法例為依據)

NO. 1200 —— 2022.08.21 見報

對於大廈管理機關所作的行為，現行《分層建築物共同部分的管理法律制度》明確規定了申訴的方式。

根據《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 48 條的規定，如管理機關本身的行為，以及其為執行分層建築物所有人大會（即“小業主大會”）決議而作出的行為，例如：就已通過的預算收取各項收入及作出各項開支、規範及監督共有物的使用及為共同利益而提供的服務等，而有關行為可能損害大廈的利益、“小業主”本身的利益或第三人的個人、直接及正當利益，“小業主”或具個人、直接及正當利益的第三人均可向分層建築物所有人大會提出申訴，申訴人應要求管理機關將申訴所針對的行為列入下次“小業主大會”會議的議程，以便進行討論。

管理機關收到有關請求後，須將有關申訴的討論列入下次“小業主大會”會議的議程，又或根據《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 23 條第 4 款的規定，召集“小業主大會”會議，以便對申訴事宜進行討論。

對於申訴的事宜，“小業主大會”可就維持、變更或廢止有關申訴所針對的行為作出決議，而有關決議具有確定性。順帶一提的是，在此情況下，“小業主大會”對申訴所作的決議，須按照《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 29 條第 1 款的規定，經出席會議的分層建築物所有人的過半數票通過，而該通過的份額至少須占分層建築物總值的百分之十五。

註：本文內容主要參閱第 14/2017 號法律第 23、29 及 48 條的規定。



《分層建築物共同部分的  
管理法律制度》全文