

公寓大廈法

2016 年緬甸聯邦議會第 24 號法律

(2016 年 1 月 29 日)

緬甸聯邦議會茲訂立本法律如下。

第(1)章

法律名稱；用詞定義

1. 本法律定名為公寓大廈法。

2. 本法律用詞定義如下：

(a) **公寓大廈**係指依據本法在登記共同所有權之土地上所興建之樓高六層(含)以上的區分單位建築物。此處所定義用詞亦包含為供共同所有權人使用，而約定組成之共同財產及居住單位。

(b) **共同所有財產**係指與公寓大廈存在下列關聯的財產：

(1) 依據本法完成登記之共同所有土地；

(2) 公寓大廈及其附屬設施設備，但不含在共同所有土地上所建造但為個人所擁有之建物；

(3) 為共同所有人之利益所建造，或約定組成之建築物、教育及衛生用建築物及其附屬設施設備、為特定用途之圈地、花園、花草樹木、供水系統、廢水處

理及衛生設施、能源配輸設施、道路、橋樑與排水、電信設施。

- (c) **共同所有土地**係指為公寓大廈及其附屬設施之所在，且為全體共同所有人所共有的土地及空地。
- (d) **外國人**係指任何非公民、非準公民及非歸化公民身分之人士。
- (e) **開發商**係指投資開發公寓大廈並依據本法取得開發營業執照之政府部會、組織或人士。但本定義不包含銀行、金融機構及保險公司。
- (f) **共同所有人**係指業已依本法取得居住單位所有權登記證之人士；此外亦包含該人士之繼承人及受讓人。
- (g) **所有權持份數**係指由開發商明定後，經相關公寓大廈管理委員會同意之依擁有某不動產比例的持份數，以利決定該公寓大廈相關居住單位之移轉價值，和決定各居住單位所需分擔的公寓大廈共同管理及維護基金之金額。
- (h) **居住單位**係指興建時以牆壁作為間隔以便由個人所擁有、供居住或其他目的使用之單位，但此等目的需獲得執行委員會之同意。
- (i) **管委會**係指業已依據本法取得登記證之公寓大廈管委會，以對公寓大廈進行管理及維護。
- (j) **管委會委員**係指依據本法獲得公寓大廈之居住單位登記證之人士。
- (k) **執行委員會**係指由公寓大廈管委會所設立，負責處理公寓大廈管理及維護事務之公寓大廈執行委員會。
- (l) **臨時委員會**係指依據本法所設立之公寓大廈臨時執行委員會。

- (m) **部**係指聯邦政府建設部。
- (n) **管理委員會**係為實施本法而設立的省或邦之管理委員會和內比都審議管理委員會。
- (o) **主管機關**係指建設部居住與住宅開發署。
- (p) **登記官**係指由建設部所指定之公寓大廈登記官，負責辦理公寓大廈及共同所有土地相關權狀及文件之登記事務。

第(2)章

立法目標

3. 本法之立法目標如下：

- (a) 促進城鄉發展；
- (b) 促進住宅之有序發展，以及提升國民生活水準與國家經濟發展；
- (c) 建立法律架構，使人民得依法持有、使用及移轉公寓大廈之居住單位；
- (d) 加強與國際組織、區域組織、國際組織、本地組織及私立部門人士合作，發展住宅產業。

第(3)章

管理委員會之設立及其職責與權限

4. 為有效貫徹本法規定，建設部應設立省或邦之管理委員會；委員會應由下列人員組成，於報請聯邦政府核准後公告實施：

- (a) 省或邦政府指定之廳長 - 主席
- (b) 省或邦主管機關所派代表一名 - 委員
- (c) 省或邦農業土地管理及統計局所派代表一名 - 委員
- (d) 省或邦規劃局所派代表一名 - 委員
- (e) 緬甸工程公會所派人員一名 - 委員
- (f) 緬甸建築施管委會所派人員一名 - 委員
- (g) 緬甸建設業同業公會所派人員一名 - 委員
- (h) 省或邦主管機關所派代表一名 - 秘書
- (i) 主管機關所派代表一名 - 聯合秘書

5. 為有效貫徹本法規定，聯邦政府應設立內比都審議管理委員會，委員會應由下列人員組成，於公告後實施：

- (a) 內比都審議會所派成員一名 - 主席
- (b) 內比都審議會轄下主管機關所派代表一名 - 委員
- (c) 內比都審議會轄下土地管理及統計局所派代表一名 - 委員
- (d) 內比都審議會規劃局所派代表一名 - 委員
- (e) 主管機關所派處長一名 - 秘書
- (f) 主管機關所派代表一名 - 聯合秘書

6. 管理委員會之職責及權限：

- (a) 於相關地區配合建設部政策執行本法所賦予之職能；

- (b) 為促進都市地區發展現代化大樓及公寓大廈系統，提供規劃及引進相關技術；
- (c) 為開發商提供所需之諮詢，以促進公寓大廈朝現代化的方向發展；
- (d) 監督營建工程切實按圖施工並符合公寓大廈之開發標準；聘請顧問團隊監督建築物之施工；
- (e) 與國際組織、區域組織、相關政府部門和組織、營建組織及營建業者等保持溝通及交流；
- (f) 監督施工過程，確保公寓大廈安全，同時避免影響自然環境；
- (g) 為執行委員會提供所需的支援，包括為完工後的公寓大廈制定維持整齊清潔、永續居住及翻新改良之計畫；
- (h) 若係在無開發商的情況下建造公寓大廈之居住單位，則應由[管理委員會]負責審定相關公寓大廈執行委員會所提報的所有權持份數；及
- (i) 於必要時，檢查管委會的基金帳目。

第(4)章

主管機關之職責及權限

- 7. (a) 制訂有關於公寓大廈管理及規範之政策與指令，提交建設部核備；
- (b) 對國內外與公寓大廈系統開發有關的技術進行調查、研究及資訊傳播；及
- (c) 對違反本法規定之事件，透過行政及法律措施進行糾正或懲罰。

第(5)章

公寓大廈之登記與開發

8. 任何共同所有土地及公寓大廈均應依據本法辦理登記。
9. 開發商僅得在業已依本法辦理登記之共同所有土地上，興建公寓大廈。
10. 凡依據本法辦理公寓大廈建築用地之登記的共同所有土地：
 - (a) 須為依據土地區分之相關規定屬於住宅用地、且依當時現行法律准許自由轉讓之土地；
 - (b) 其所有權人業已向相關地政事務所登記為從共同所有之土地*[即，業已轉變成共同所有之土地]*；
 - (c) 必須符合相關政府都市計畫之相關規劃；及
 - (d) 其最低面積為 20,000 平方英尺。
11. 建設部對公寓大廈應明定最低要求事項，如最少樓層數、最少居住單位數、足夠停車位、共用設施、公寓大廈之技術水準、相關設施及保全要求等。
12. (a) 在本法生效日之前已經動工興建及已經完工的公寓大廈，應依本法第 9 條及第 10 條之規範，向相關管理委員會提出申請登記。
 - (b) 關於公寓大廈依上開(a)項提起之申請，管理委員會得決定是否核可、駁回或某些項目應作必要之修正再行核決。
13. (a) 任何人如欲設立成為公寓大廈開發商，其實收股本應達最低標準以上，且需向所屬指定管理委員會申請營業執照。

- (b) 管理委員會對依上開(a)項提起之執照申請經審查後決定給予核可時，應向當事人收取執照費，並明定執照有效之條款及條件，而後簽發營業執照；對無法符合相關條款及條件之申請案應予駁回，而不發給執照。
- (c) 開發商如需延長營業執照之有效期限，應向所屬管理委員會辦理申請。
14. (a) 開發商如欲興建公寓大廈，應備齊土地與建築物模型，以及證明[土地和建築物]符合共同所有土地及公寓大廈條件之文件、共同所有設施及所有權持份價值之相關資料，向相關管理委員會提出申請。
- (b) 對於依上開(a)項提起之申請，管理委員會得決定是否核可或駁回。
15. 開發商：
- (a) 收到依上開第 14 條發給之許可文書後，應依規定在所登記之共同所有土地上興建公寓大廈。
- (b) 依本法規定，將未超過公寓大廈佔比 40%之居住單位出售給外國人。
- (c) 開發商經呈報聯邦政府核准後，得在國有土地及政府部門、政府組織、都市發展委員會或其他都市發展組織所控管之土地上興建公寓大廈。

第(6)章

登記

16. (a) 建設部應指派登記官，依據本法受理共同所有土地及公寓大廈權狀及紀錄之登記；

- (b) 開發商應向相關登記官辦理公寓大廈興建書狀之登記；
 - (c) 登記官受理公寓大廈興建書狀登記之申請後，應依規定審查[申請]內容，而後始可准予登記；
 - (d) 共同所有土地之先前所有人需辦理申請將土地變更為共同所有之土地。
17. 土地一經登記為共同所有之土地，即不得再以任何部門、組織或人士之名義擁有；往後應以共同所有土地之狀態存在，而為全體共同所有人所擁有。
18. 開發商於公寓建築已告完工並依本法取得建築物使用執照後，應向登記官辦理該公寓大廈興建書狀及紀錄之登記。
19. 登記官向開發商簽發居住單位登記證明書時，應同時保留該證明書副本乙份，並應依規定完成該公寓大廈和該公寓大廈居住單位興建書狀及紀錄之登記。開發商依第 20 條規定辦理居住單位移轉時，應一併向受讓人移轉該居住單位之登記證。
20. 依以下所列任何方式移轉業經登記之居住單位時，出讓人與受讓人應於移轉日期起 30 天內，依規定向登記官辦理移轉書狀之登記：
- (a) 贈與、放棄、交換；
 - (b) 出售；
 - (c) 依法院終局判決或命令而作所有權之轉移。
21. (a) 開發商辦理共同所有土地及公寓大廈書狀之登記時，應依緬甸印花稅法繳納印花稅。

(b) 依第 20 條所規定方式接受居住單位移轉之人，應就相關移轉書狀依緬甸印花稅法繳納印花稅。

22. 依第 20 條規定方式完成移轉交易並辦理移轉書狀之登記時：

(a) 接受居住單位移轉之人應依規定繳納登記費；

(b) 登記官則應於另份登記冊上登記該移轉交易，而後簽發相關居住單位之登記證明。

23. 居住單位依第 20 條所規定任何方式完成移轉，但共同所有人逾規定期限仍未辦理移轉書狀之登記時，應於辦理登記時繳納相關管理委員會所規定的登記費及罰款。

第(7)章

開發商之職責及權限

24. 開發商之權利事項如下：

(a) 經呈報管理委員會核准後，得指定一共同開發商；

(b) 得在公寓大廈完工前出售居住單位；

(c) 得依本法規定，在不超過 40% 佔比之限度內，將公寓大廈居住單位出售予外國人。

25. 開發商之職責事項如下：

(a) 僅限在已向相關政府登記部門完成登記之共同所有土地上興建公寓大廈；

(b) 除募集所規定之最低資本額外，尚需依規定向管理委員會申領營業執照；

(c) 依照規定申請延長營業執照之有效期限；

(d) 向相關政府登記部門辦理共同所有土地之登記；並向相關政府登記官辦理公寓大

廈興建書狀之登記；

- (e) 開發商如欲興建公寓大廈，應備齊土地及建築物模型，以及證明[土地和建築物]符合共同所有土地及公寓大廈條件之文件、共同所有設施及所有權持份價值之相關資料，向相關管理委員會提出申請；
- (f) 依上開規定取得建築許可後，應依規定在所登記之共同所有土地上興建公寓大廈；
- (g) 於大樓建築已告完工並依本法取得建築物使用執照後，向登記官辦理該公寓大廈興建書狀及紀錄之登記；
- (h) 將有關於共同開發商之資料提交管理委員會；
- (i) 若屬要銷售給外國人之居住單位：於開始銷售之時，即告知登記官知曉；
- (j) 若屬要銷售給外國人之居住單位：銷售後僅限收取從國外正式匯入之外幣資金；
- (k) 遵照各指定標準執行公寓大廈之行政管理工作，包括指定之建築物的所有規定部分；
- (l) 依據現行法律，為共同所有土地及公寓大廈之登記事宜繳納各項印花稅。

第(8)章

共同所有人之職責及權限

26. 共同所有人之權利事項如下：

- (a) 有權為依第 20 條所定移轉方式辦理移轉之居住單位，向登記官辦理文件登記；
亦有權將房屋產權變更至受移轉人。
- (b) 依本法規定完成登記移轉文件後，合法擁有該居住單位；
- (c) 有權向本國公民出售、交換、贈與、拋棄、出租、繼承或抵押居住單位，或允許

本國公民佔有；

- (d) (i) 有權向外國人出租或抵押居住單位，或允許外國人佔有；
- (ii) 有權向外國人出售公寓大廈居住單位，但應遵守前述 40%佔比之限制；
- (e) 有權將居住單位抵押予銀行；
- (f) 經報請執行委員會核准後，有權以自身之費用對居住單位內部進行改裝或小幅修繕，但所作工事不得影響公寓大廈之原始設計及建築強度；
- (g) 與全體共同所有人共同擁有管委會之基金；
- (h) 經報請執行委員會核准後，有權為社會事務暫時使用共同所有土地；
- (i) 有權出席管委會的每年一度大會及其他臨時會，和在會中提出議案、參加表決、選舉執行委員會委員及獲選擔任執行委員會委員。

27. 共同所有人之職責事項如下：

- (a) 應按照對建築物的所有權持份分攤基金，以供公寓大廈行政及管理事務使用。會員若將居住單位出租他人卻未與承租人就此事有任何明定，則仍應依原定規則分攤基金；
- (b) 應負責共同維護公寓大廈及其他共同所有財產，以維持其耐用年限，並使公寓大廈衛生及保全系統之狀態保持良好；
- (c) 當自身之居住單位出租、抵押予他人或交予他人住用時，應告知執行委員會；
- (d) 如欲依第 20 條所定任何方式將居住單位移轉他人，應事先依規定告知執行委員會；
- (e) 對於因自身過失或因承租人、抵押物佔有人或在自身允許下停留在居住單位內之人

的過失所造成的公寓大廈或共同所有財產損害，均應負責；但若與此等人存在具體之協議，得除外；

- (f) 經報請執行委員會核准後對居住單位進行改裝或小幅修繕時，所作工事不得影響大樓之原始設計及建築強度；及
- (g) 經報請執行委員會之個別核准後，得將居住單位作為其他用途。

第(9)章

公寓大廈之改建與拆除

- 28. 可經由召開年度或臨時會員大會，且出席會員的 75%贊成將公寓大廈建築作全部或部分拆除重建。
- 29. (a) 執行委員會應將依第 28 條會員大會決議所作成之決定依規定送交管理委員會核定並交付執行。
(b) 管理委員會對所繳交之申請書有權進行審查，並且作成核准或駁回之裁定；如有需要，並得召集政府有關部會及組織尋求諮詢。
(c) 執行委員會取得管理委員會之核准後，應在報紙上作適當之公告，藉以通知相關人士或單位。
- 30. (a) 執行委員會應於上述核准文簽發後 30 天內，將上述年度或臨時會員大會決議書之副本連同管理委員會核准文書副本送交登記官。

- (b) 登記官需於登記文件中，作必要之修正或刪減。
31. (a) 取具上述核准文後，上開公寓大廈全部或部分進行拆除改建時，如有仍不肯搬遷之居民，執行委員會得作成名單，送交主管機關；
- (b) 主管機關得基於安全之目的請緬甸人民警察單位派員協助，使上開(a)款名單所列居民遷出。
32. (a) 公寓大廈被列為危險大樓時，經相關管理委員會作成裁決，即應依其裁決拆除之。
- (b) 共同所有土地上[建築物]經拆除後，應依照規定重新建造公寓大廈，亦得改作其他用途使用。

第(10)章

罰則

33. 任何人經判決違反本法之禁止規定，或拒不遵守本法相關施行細則及行政命令訂定之責任時，應處以 1,000,000 緬元以上、5,000,000 緬元以下之罰款。
34. 任何人對依 20 條所定方式完成移轉之居住單位應辦理而不辦理移轉書狀之登記時，應處以 1,000,000 緬元以上、2,500,000 緬元以下之罰款。
35. 任何人因違反規定以致受上開第 33 條或 34 條之罰款，其後仍持續同一犯行時，每繼續犯行 1 天，即按照該犯行罰款上限金額的 10%繼續處以罰款。

第(11)章

其他規定

36. 需要組建臨時性監督團隊、管委會、執行委員會或其他職能團隊時，應由建設部依規定設立之。
37. 主管機關得執行管理委員會之職權。
38. 登記官：
- (a) 對於未依規定繳納第 23 條罰款之人，應準用拖延未繳所得稅之規定收繳罰款，並就所收款項，回報省或邦政府及內比都審議會；
 - (b) 對於未能依規定或拒絕依規定繳納第 27 條(a)項分攤金且持續時間超過 3 個月的個人，應準用拖延未繳所得稅之規定催繳之。
39. 為求本法所訂各項規定之有效實施：
- (a) 建設部經呈報聯邦政府核准後，得發布施行細則、管理規章及其他附則；
 - (b) 省或邦政府組織或內比都審議會之建設局得發布所需之通告、命令、指令及施行細則。
 - (c) 主管機關得發布所需之命令及指令。
-

茲依據緬甸聯邦共和國憲法簽署本法律

緬甸聯邦共和國

總統

Thein Sein
