

# 如何解讀公契

主講者: 陳俊華律師

# 基本概念

- 要管理一幢大廈，除了要遵守建築物管理條例之外，還要遵守大廈公契 (Deed of Mutual Covenant)。
- 大廈公契是大廈業主相互之間的公共契約；對大廈每位業主都有法律約束力，是每位業主必須遵守的。
- 所有業主都共同擁有大廈土地及上蓋建築物(Co-ownership)，並以業權份數表示其所擁有的比例。
- 就公契而言，《物業轉易及財產條例》第40條規定，凡涉及或有關土地契諾的，除非有明文指相反含意，訂約人及其業權繼承人均須承擔責任，並受契諾的約束。

# 基本條文

- 公契的主要作用是規管大廈的各業主（和經理人）之間的權利與義務。
- 公契通常清楚地列出大廈各單位所佔用土地及上蓋的業權份數 (**undivided share**)，及業主的權利和義務。
- 除界定公用部分外，它訂明大廈內單位的業主對其所擁有的單位享有獨有和排他的使用權（或佔用權）。
- 經理人須依照大廈公契的規定，釐定管理費及應付日後的集資；以信託人身份開立銀行戶口，保存管理基金、支付各項開銷、採購、追收欠費、會計誌賬及安排核數等。
- 此外，有些公契說明發展商還曾在公契內訂明保留大廈一部份的地方作為己用。
- 大廈業主怎樣分攤大廈管理費及維修費方面，大部份的大廈公契都會寫清楚其計算方法。

# 四大類的權利

- 公契還列出業主的權利和義務。一般來說業主享有以下四大類的權利：
  1. 全權享有其單位的使用權，並可自由租售或轉讓而不會受其他業主的干涉；
  2. 與其他業主共同享用大廈的行使權 (Right to use)。行使權不但包括了人行的出入大廈的權利，還包括了個別單位內的設施的通路權，即是水、電、煤氣、電話通訊、污水排放等喉管的行使權；
  3. 與其他業主共同享用公用地方及設施，包括天台、升降機、消防系統等，以及大廈的保安、衛生、康樂設施等等；
  4. 在業主大會上享有投票權。

# 規限性條文

- 公契還會訂下業主必須遵守的限制性條款 (Restrictive Covenants) ，常見的有：
  - 不得佔用公用地方；
  - 不得更改單位的用途及結構；
  - 不可對他人造成滋擾、騷擾、損害或不便；
  - 遵守管理委員會編訂的住戶守則 (House Rules) ，如有的話；和
  - 遵守管理委員會及業主大會通過的決議。

# 隱含性條款

- 在一般情況下，法庭都會讓公契中的條文生效。只有在有限度的情況下，當法庭認為有需要時，才會透過立法加入隱含性條款，如建築物管理條例第VIA部分中的限制。
- 該條例中的隱含性條款是針對公契中的不公平條款，限制業主或發展商不可任意於公契中加入造成不公平的條文。假如條文與法例出現衝突，法例便會凌架於公契之上。（後有詳述）

# 隱含性限制

- 法團及經理人按公契有權許可或同意某些活動時，在沒有合理原因下，是否不得拒授許可？
- 「合理」與否是一個客觀標準，即是一班合理的法團管理委員會委員，或是一個合理的物業管理經理在相同情況下會否作出相同還是截然不同的決定。
- 酌情仍是法團及管理處的酌情，法官不是管業經理，不應以其主觀意見全盤取代法團及管理處的決定。理論上，只要法團及管理處的決定有一定的理據支持，而且是經細心考慮或討論決議程序之後再作出，被推翻機會便不高。
- 雖然有一定的隱含條款限制，但只要管理公司不是「任意妄為」（*arbitrary; capricious*），法院便不會干預。

# 隱含性限制

- 在韻濤居一案中，公契規定，未得經理人書面同意，業戶不得在單位內養貓狗等寵物。為數十多人的屋苑業主是養狗戶，他們向法團及管理處申請許可養狗，但所有申請均被拒絕。後來，該等業主聯袂入稟法院，要求法院作出各項聲明，大致意思都是法團拒絕他們申請的決定是不合法的。案中主要的爭議點就是上述的公契條款應否包含「相關的許可不得無理拒授」的隱含性規定。
- 上訴法院的判詞中表明以下兩點：
  1. 根據「商業效力」原則，涉案公契應當被視為載有「該等許可不得無理拒授」的隱含條款。
  2. 對於裁定法團是否依法行使酌情，適用的標準是法團的決定是否「合理」（reasonable），而非其決定是否荒謬（absurd or ridiculous），而法團及管理處相關的決定是否合理，應按個別案情考慮。



# 李延康及另其他人 v. 韻濤居業主立案法團及另一人 [2011] 5 HKLRD 660

- 惟至 07年 1月，法團開會討論住戶養狗的滋擾投訴，並通過決議，若法團或管業處收到投訴，會向違規狗主先發兩次口頭警告，若無改善再予兩次書面警告，倘再無改善就興訟。至 08年初，法團及管業處禁止住戶養狗。原告遂於 08年申請書面許可，均不獲批。
- 法官又指大廈公契賦予業主全權享用單位並非絕對權利，亦受其他條文所限制。大廈公契亦予法團及管業處有權決定是否准予飼養寵物，他們應合理地考慮是否准予養狗，除非決定荒謬，否則法庭不會介入。

# 住戶守則

- 在公契內加入了“住戶守則” (House Rule) 條款，容許大廈管理機構（法團 / 管理人）因實際需要作增刪修訂。住戶守則只是公契的補充部份，管理機構不能訂立一些超越大廈公契或成文法的條款。

住戶守則是否有法律約束力，要視乎：

1. 住戶守則會否因沒有在土地註冊處註冊而無效；
2. 管理公司是否有權制訂涉案的住戶守則；
3. 該住戶守則的規定有否與公契不符。

# 建築物管理條例與公契的關係

- 1. 兩者是大廈管理人之權力來源。
- 2. 為避免公契條款造成不公平，條例引入了強制性條款及增訂條款，以補充公契之不足。
- 1993年對建築物管理條例最大的修訂是廢除公契內的一些不公平條款。根據該年的修訂，建築物管理條例增加了第VIA部，由第34C條至第34L條所組成，並增訂了附表7和附表8，把強制性的公契條款列出來，並宣佈“如本部(即VIA部)與公契或任何其他協議的條款有不一致之處，即以本部為準”(第34C(2)條)，其效果是這些強制性公契條款全部自動地寫進香港所有大廈公契內，並取代了所有跟它們相違背的條款，唯一的例外是附表8所載的公契條款可以在與公契一致時才加入在公契內。

# 條例條文凌架公契條文

- 附表7的強制性公契條款，根據第34E條規定所有附表7的公契條款都必須納入大廈公契之內，而且任何與之相抵觸的公契條款一概被該附表7的條款所取代。
- 附表8的公契條款。根據第34F條所述，這類公契條款是“如與公契一致時則可加入的條款”

# 條例條文凌架公契條文

- 條例第VIA部是公契強制性的規則
- 《建築物管理條例》規定，除有特別條文另有規定外，凡與該條例或其他法例有抵觸的公契條款，均屬無效，並須以有關法例的條文為準。
- 第34H條：維持物業的職責
- 第34G條：未出售物業的管理開支
- 第34I條：任何人不可佔用公用部分，或使用公用部分

# 條例條文凌架公契條文

- 條例附表2及附表3有關會議程序：
- 附表2列出管理委員會組織及工作程序的規定，而附表3則列出法團會議及其程序的規定，
- 法團在處理法團及管理委員會的會議及決策事務時必須要依照附表2及附表3辦事。公契的條款如果與這兩個附表有任何不一致之處時，即以這兩個附表為準。
- 因此凡處理法團運作的人必須先查閱這兩個附表，然後再查看公契有沒有其他額外的而又不違背這兩個附表的條款。

# 演繹公契條文出現問題

- 如各業主就他們之間的權利和責任有不同意見或糾紛時，都必須根據公契的條文和有關法律解決。

# 演繹公契條文出現問題

- [常見問題]
- 1. 管理支出：包括公共地方清潔、管理員工開支、公用水電費、公共部份維修保養... 字裡行間能有甚麼啟示嗎？管理支出是依照公契中的管理費比例分攤；如無列明，則須以業權分攤。
- 2. 如公契中「維修」的定義若已包括裝修、翻新、保養、設施更換等... 日後維修集資按管理費比例處理便成，反之，便要用業權來計算：金額總數可能有很大差距，亦是很多訴訟的爭拗之處。一個小詞彙，原來很重要。
- 大廈公契一般會列明公共地方及公共設施：如走廊、後樓梯、供水及排水設備、電錶房、升降機等.....



# 公契的修改

- 公契的修改不可與政府批地書 互相抵觸。
- 公契的修改須得全部業主的同意，並應以契約的形式簽訂修改公契的契約，並在土地註冊處註冊。
- 當一方提出放棄、默許或不容反悔法等免責辯護時，公契有可能被單方面有限度地修改，但情況並不常見。

# 與大廈管理有關案例

- 蘇振文、鄧平與盧永佳訴置安大廈業主立案法團(高院民事上訴1999年第302號)
- 糾紛起因：
- 01/04/1997：上訴人召開大廈業主週年大會，通過由01/05/97每戶業主之管理費由600 加至 660元。
- 03/10/1998：去函管理委員會指出01/04/97增加管理費之議案無效，因為決議沒有列載於送交業主的通知書內。
- 04/11/1998：通知業主召開特別會員大會，其中一項議程裡通過或確定01/04/97增加管理費之決議。
- 12/11/1998：三名業主去函管理委員會主席，指出特別會員大會並不能核實或確定01/04/97的決議，並提議開另一次特別會員大會通過一項增加管理費的新議案。
- 26/11/1998：特別會員大會如期舉行，並且通過追認01/04/97的無效決議。

# 蘇振文、鄧平與盧永佳訴置安大廈 業主立案法團

- 上訴人的代表大律師承認議案無效因為決議沒有列載於送交業主的通知書內，但只是在程序上有了瑕疵，並不使決議產生自始無效的效果。只有在第一決議是“自始無效”的情況下，第二決議才可以當是有追溯性的決議。
- 上訴人的代表大律師亦表示，根據衡平法的原則，答辯人犯了默許、放棄和延誤的行為，所以現在已經太遲提出投訴

# 蘇振文、鄧平與盧永佳訴置安大廈 業主立案法團

判決：

- 建築物管理條例的最終目的是保障大廈業主的權益，並不是為了方便管理委員會容易辦事。條例訂下詳盡和嚴格的規則是需要遵守的。
- 上訴庭裁定第一決議既然無效，就沒有任何法律效力，上訴人不能倚賴它來支持第二決議，而除非上述條例或大廈公契清楚顯示它們賦予法團會議通常具有追溯力的決議之權力，否則本庭不應作此定斷。故此第二決議為無效之決議。
- 另外，上訴庭認同申請人從沒有放棄他們的權利或默許他們的權利受到侵犯。而且，上訴人在整件事情中亦有過失，不能求助於衡平法。

# Uniland Investment Enterprises Ltd. 訴 海景大廈業主立案法團及其他人士

- Uniland是新鴻基集團的屬下公司，擁有海景大廈的外牆和天台的業權。
- 屋宇署對已有三十多年樓齡的海景大廈 (Sea View Estate) 發出維修令，要求海景大廈業主進行多項維修工程，包括外牆和天台的維修。
- 到底維修責任誰屬，業主立案法團與外牆業主 Uniland 爭論不休，因而一直未有執行維修令。
- 海景大廈的外牆有石塊掉下，擊損停放在該大廈外的一輛奔馳房車。屋宇署即飭令 Uniland 立時修葺該外牆。
- Uniland 花了超過500萬元把外牆修葺好。事後，Uniland 即入高級法院，向業主立案法團和佳定管理有限公司追討該有關的費用。

# Uniland Investment Enterprises Ltd. 訴海 景大廈業主立案法團及其他人士

- 主審法官判定 **Uniland** 敗訴，裁定有關的維修費用不能轉嫁於海景大廈的小業主。
- 原來，有關的公契條款規定：**Uniland** 不用負擔維修該大廈的外牆，但可獨自佔用該大廈的外牆，並且獨自享有該外牆的權益。
- 有關公契的規定是明顯地不合理的，對其他業主顯然也是不公平的。
- 它一方面，使 **Uniland** 不用付出什麼代價便可對該外牆獨自享有排他的權利；另一方面，它卻使其他小業主，承擔了對外牆的維修的責任，即使他們對該外牆並不能享有什麼權利。
- 杜法官引用《物業管理條例》第34條H款為根據，判定**Uniland** 敗訴。他說，該條例的第34H條是針對大廈公契內的不公平規定而制定的，適用於具有因不公平的公契而引起的紛爭，糾正不平等的狀況。

# LEUNG TSANG HUNG & ANOR v. INCORPORATED OWNERS OF KWOK WING HOUSE[2007] 5 HKC 227

- 上訴人乃死者劉 (譯音) 女士的遺產管理人。劉女士乃一名街邊販商，她被一塊自一幢大廈的住宅單位大的露臺墮下的三合土擊中而死，而未獲政府批准。廈的情況業主進行改動，而施工的水平亦並不符合標準。
- 上訴人控告答辯人，並同時向有關的住宅單位業主及租客提出的訴訟。原審法官裁定劉女士是該住宅單位的法律責任，並上訴。原審法官在該案中勝訴，但上訴人對公衆的妨擾有關的住宅單位責任。上訴人就此一法律理由上訴法庭提出進一步上訴。

- **終審法院一致裁定上訴得直**
- 對公眾的妨擾是一項可以訴諸法律行動的侵權行為，提出此一訴求的人，是其所遭受的某種損害，乃超過社會一般人士所遭受的任何個人。與對私人的妨擾不同，原告人及被告人均不必在任何土地或建築物上享有任何權益，或是與其存在任何關係



# LEUNG TSANG HUNG & ANOR v. INCORPORATED OWNERS OF KWOK WING HOUSE[2007] 5 HKC 227

對公眾的妨擾的特點有：

1. 它是由危及公眾生命、安全、健康、財產或舒適的事情所構成；或是妨礙公眾行使或享有一般公眾人士得以享有的任何權利 (妨擾危害)
  2. 被告人可能基於一項作為或不作為而需要對所造成的妨擾承擔法律責任，原因是他/她有責任將妨擾的危害消除。
  3. 對公眾的妨擾並不屬於嚴格或絕對的法律責任罪行。相反，被告人必須已知悉，或是應該已合理地知悉 (推定性的) 其作為或不作為很可能會造成妨擾危害的後果，從而給公眾帶來真正的危害風險。
  4. 除非原告人所遭受的傷害可以預見，否則被告人不須承擔任何法律責任。
  5. 即使被告人已採取了一切合理的謹慎步驟來避免給別人造成傷害，但這並不能令他免除承擔法律責任。
- 因此，答辯人在本案例中應承擔法律責任。大廈的公用部分包括外牆，故亦包含曾被非法改建和存在缺陷的露臺範圍。答辯人知悉或應該知悉該等改建情況，它有責任檢查和消除該等妨擾危害。
  - 答辯人在在大廈的公用部分方面所享有的權力和責任 (特別是它的控制程度)，在該等公用部分所產生或釋出的妨擾危害方面的考慮。

# 譚詩敏及永陞國際有限公司訴山翠苑業主立案法團 (CACV 30 / 2011)

- 柴灣山翠苑一對業主夫婦，因想將所持兩個相連單位的一幅相隔牆拆掉打通，並聲稱已獲房委會結構工程師檢查過，指該牆非大廈主力牆故不會影響安全。
- 但他們指在動工期間，不斷遭屋苑管理處職員及業主立案法團，以影響大廈安全為由多番阻撓，甚至報警處理，夫婦昨遂入稟高院處理。
- 原告現要求法庭頒令，該幅牆屬業主所有，並要求阻止被告再干擾他們拆牆。
- 高院裁定該幅牆是屋苑公用地方，駁回他們的申請，並下令支付訟費。

# 譚詩敏及永陞國際有限公司訴山翠苑業主立案法團 (CACV 30 / 2011)

- 上訴庭指，公契沒有指明該幅間隔牆是公用部分，而其他業主也無權進入涉案的兩個單位，准許他們利用該幅牆也沒有意義。
- 最後，按涉案兩個單位轉讓契的圖則當中都包括該幅牆，顯示該幅牆是涉案兩個單位共同擁有。
- 如果該幅牆是公用部分將會帶來一些奇怪情況，其他單位的業主可隨時進入涉案兩個單位維修該幅牆，涉案兩個單位的業主有權要求業主立案法團付款維修該幅牆，即使在該幅牆上鑽一個洞也要業主立案法團批准，而業主立案法團也可以決議拆掉那幅牆。

# Incorporated Owners of Hong Leong Industrial Complex) v. HL Resources Ltd. [2009] 4 HKLRD 692

- 九龍灣宏光道豐隆工業中心業主立案法團及單位業主（下合稱原訴人），與大廈發展商及前管理公司就合共230萬元天台及外牆維修費用展開訴訟。
- 原訴人指發展商作為天台及外牆的業主，有責任承擔上述維修費用，但前管理公司擅自從管理基金中付費，大廈業主根本不知情，雙方有串謀之嫌。原訴人向發展商及前管理公司追討上述費用。
- 但HL Resources否認是天台業主，指根據八八年的轉讓協議，天台的業權已轉讓予涉案前管理公司，HL Resources又指天台並非其獨家享用。

# Incorporated Owners of Hong Leong Industrial Complex) v. HL Resources Ltd. [2009] 4 HKLRD 692

- 至於外牆問題，答辯方指根據大廈公契的解釋，外牆屬大廈「主牆」（main wall）一部分，主牆是公用地方，因此維修費用須攤分。
- 防水層是公家地方，發展商亦無享有外牆獨家使用權，故判法團一方申索敗訴。
- 天台防水層亦是公用部份，因為防水層不會是為該天台單位而是為整幢大廈而設的。

# 明霸有限公司訴新蒲崗大廈業主立案法團及其他人[2006] 4 HKLRD 1

- 新蒲崗大廈的發展商同系公司明霸有限公司（下稱明霸），○一年入稟高院，指大廈的業主立案法團非法出租天台予五間電訊公司安裝發射器，侵犯其天台業權。高院原審判明霸勝訴，法團須把租金交還。法團不服現提出上訴，但最終敗訴。
- 上訴審訊時，法團的代表要求上訴庭重新考慮法團的逆權佔有法則論點。
- 為了證明逆權管有，擅自佔地者預確立他實質管有有關土地，並具有管有該土地所需意圖（*animus possidendi*）。由於法律推定土地是由擁有人管有，因此擅自佔地者預確立他已對有關土地實施充分程度的獨有及實質控制。

# 明霸有限公司訴新蒲崗大廈業主立案法團及其他人[2006] 4 HKLRD 1

- 終審庭指出要成立逆權管有的訴因，須證明原告人(i) 事實上管有及(ii) 具備管有涉案單位的意圖。
- 換言之，業主立案法團似乎有可能成功取得逆權管有，但法庭不會輕易裁定某個業主立案法團（其法定職權為管理公用部分並確保公契得獲遵從）會意圖違反公契而將私人物業據為己有，但因法團未能證明上述兩項因素，故此敗訴。

# 分公契

- 分期進行的發展項目大都會訂立分公契。主公契所載的規定適用於整個發展項目以及第一期發展項目，而分公契則只適用於其後發展的各期項目。分公契只規管整個建築物中的一小部分。
- 條例第34C條2 訂明，該附表7和附表8只適用於已具備有效公契的建築物。分公契並不適用於整個建築物，而只是規管建築物的某個部分(例如商用部分或住宅部分，或在某些情況下，甚至只規管建築物的一個單位)。
- 訂立分公契的用意，是把一個原本較大的單位分成若干較小的單位，以供出售或出租。這些受分公契規管的小單位共用的所謂“公用部分”，例如走廊(不論整幢大廈的其他業主可否進入這些部分)，只是由這些小單位的業主共同擁有，而不是由大廈的所有業主共同擁有。