

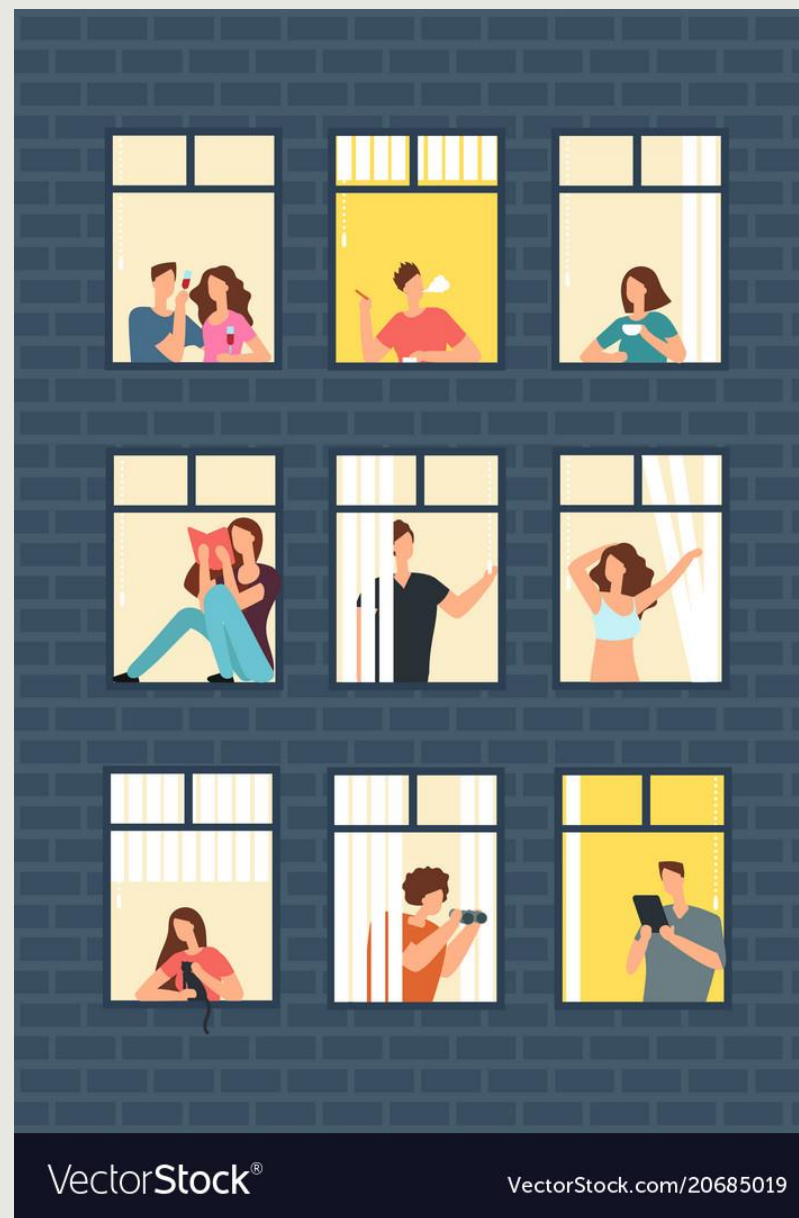


可對違反公契採取的法律行動

講者：陳俊華律師
(陳俊華律師事務所)

序言

在人口密集在香港，大多數人都居住在大廈單位內，受大廈公契約束。同時，違反公契的行為亦不罕見。違反者可以是業主、租客，也可以是管理公司或大廈立案法團。為保障自己的利益，不同角色的人士都應該理解他人違反公契時，自己可以採取的行動。確保自己在大廈內可和其他持份者融洽共處，是每一個持份者的責任。



遇有業主或住戶違反公契規定時，可採取適當的行動
阻止其繼續進行違反公契的行爲，包括：

- 1. 禁制令(injunction)
- 2. 損失賠償(damages)
- 3. 押記(imposition of charge)
- 4. 聲明(declaration)

1) 禁制令

- 法庭可以頒佈禁制令，強制某方作出行動，以履行或符合公契的規定，或禁止某方作出違反公契的行爲或繼續進行違反公契的行爲。此外，禁制令又分爲永久性和臨時性
 - 臨時禁制令：在案件未正式作出審訊和裁決時，法庭可以按情況和需要，頒佈臨時性的禁制令，以保持現狀或使情況不惡化。
- 普遍由管理委員會/業主立案法團/管理公司代業主向法庭申請禁制令

禁制令：衡平法的補救

禁制令是衡平法的補救方法(equitable remedy)，受衡平法的原則所規限。爲要取得禁制令，原訴人（權利受侵犯的一方）必須符合以下衡平法的原則：

- 賠償並不足以補償損失；
- 倘金錢上的賠償是足以補償原告的損失，法庭是不會頒佈禁制令的。如違反公契的行爲已經發生，而侵害方（即被告）沒有意圖重復違反公契的行爲，則金錢上的賠償是足夠補救方法，法庭是不會頒佈禁制令的。
- 必須證明共同權利受侵害：倘被告的行爲只造成原告一些不方便，並未有實質上侵犯原告的權利，法庭是不會頒佈禁制令。
- 禁制令的頒佈是按酌情權：在考慮是否頒佈禁制令時，法庭會考慮案件的所有有事實和因素，才決定是否給予原告人禁制令的救助方法。

禁制令：案例

- Hong Yip Service Co Ltd v Ng Wai-man (1989)：一名業主在單位外牆按安裝天線，屬違反公契行為。法庭命令拆除。
- IO of KK Mansion v Jade Water Group Ltd [2010]：法庭命令拆除一名業主在大廈外牆違契安裝的廣告牌
- Metro City Management Limited v Tsui Fee Hung Vincent and others CACV 328/2005：根據大廈公契的相關段落的字面解釋，任何改變大廈外表的事項，縱使造成外表的優化，亦被禁止。罩棚有否改變大廈外表是應該考慮到整體11座外表的事實問題
- Realty Harvest Ltd v Gold Margin Development Ltd (2001)：噪音滋擾。法庭下禁制令，禁止租客製造超過指定分貝等級

留意：有證據指業主違反公契不代表法庭一定會頒佈禁制令

- Hon Hing Enterprises Ltd v Honolulu Land Investment Co Ltd (1991)：業主額外安裝門框，屬違反公契行為，但法庭行使酌情權，拒絕頒佈禁制令，轉而命令業主發聲明承諾任何新的門框將會按公契的規定而建。（原因：管理人員默許違契行為）（見後：默許）

業主可尋求的法庭命令

- 如管理公司/法團拒絕對違契業主採取行動，其他業主可能會要求法庭下令管理公司/法團採取行動。
- Law Bik Ling Milly v Kai Shing Management Services Ltd：個別業主要求管理公司採取行動移除另一業主在外牆安裝的冷氣機框和涼衫架。管理公司以該位置適合建設分體式冷氣機、該結構並非違法、其他200多名業主都有類似外牆設備等為由，拒絕對違契業主採取行動。法庭指該行為屬違反公契，法團有責任執行公契的規定，並下禁制令，命令法團對違契業主採取行動。
- 個別業主亦可以向法庭尋求對其他業主的禁制令，比如去停止噪音/污水滋擾（但必須只與私人地方有關 – 建築物管理條例 s.16）

2) 損失賠償

- 可由業主、租客、佔地人、管理公司/法團提出，要求業主、租客為其違契行為賠償。外人（路人）亦可控告業主，以索取滋擾或疏忽的損失賠償。
- 賠償範圍可包括：漏水而引致公用地方的損失，造成對其他業主不便的損失，甚至對其他業主人身傷害。
- 德昌大廈業主立案法團(炮台街)訴唐偉德及另一人 [1999] 1 HKC 238一案，法團如果要提出訴訟，大前提必須是業主的共同權益而某業主的違規而受損下，而且要證明有金錢損失才有合法身份提出訴訟。

法團可要求管理公司賠償

- Jikan Development Ltd v Incorporated Owners of Million Fortune Industrial Centre ([2004] 1 HKLRD 181, CFA)：管理人錯誤地向業主收取了共用部份的相關費用。其後業主們成立了業主立案法團，以法律程序向管理人索回該收費。管理人認為法團沒有代表業主索償的權利，因為收取費用的時候法團並未成立。法庭判定：第16條有效將執行賠償權交至法團手上，代業主追回款項

佔用外牆要付收益性賠償

- Incorporated Owners of Percival House V Fusion Advertising Solution Ltd：被告人為廣告公司，在未得法團同意下在外牆上搭建築了一金屬架以安放廣告牌。被告人一定需要支付合理的價錢作為不合法侵用土地的代價。

3) 註冊押記

- 很常見的行動，由管理公司採取。不過，《建築物管理條例》第19條則規定業主立案法團而非經理人有行使上述註冊押記的權力。
- 通常，如果業主欠交管理費或其他公契指明的費用，公契會指明業主要額外支付的罰款。如果業主超過特定時間欠交管理費或其他公契指明的費用，公契會賦予管理員註冊押記備忘錄(memorandum of charge)的權力，使該業主的單位被「釘契」。

註冊押記（續）

- 法團不需透過法律程序就可獲得追討欠費的擔保。
- 該押記可以按衡平法押記的主方式，強制執行。原則上，法團可以向法庭申請強制執行押記，將土地權益出售，用作清繳欠款之用。
- 在景發工業中心業主立案法團一案中，大廈公契規定，如業主有欠交款項的，經理人有權於土地註冊處針對該業主在大廈內的單位註冊一押記。土地審裁處裁定，大廈公契雖有上述規定，但業主立案法團而非經理人有關款面的法定債權人，有關款項是欠法團的。根據該條例的第19(1)條，經理人無權就欠款註冊押記，有關權力應由法團行使。

4) 如業主欠款，管理員可向租客索價

- 條例第24條規定，《業主現租客（綜合）條例》（第7章）第III部適用於根據第22或23條應付的款額，猶如法團欠交費單位的業主，而該租金乃由租客應付給法團的租金一樣。
- 換言之，如果業主沒有在一個月內支付應繳的費用，管理公司可以通過通知要求其單位的租客支付欠費。
- 當該租客支付的這筆款項可以從應付給業主的租金中扣除。

(5) 聲明

- 法團作為原訴可向法庭申請—要求法庭就違反公契一方的違反行爲作出聲明等。
- Guardian Property Management Limited & Another訴Lui Man Ho:被告在車位上加半鐵閘，此鐵閘對大廈的公用部分及其他業主並不會構成防礙。業主立案法團于被告在其車位安裝鐵閘13年後才採取法律行動。
- 法團在執行公契上的延誤不足以構成被告答辯的理由，但在延誤加上其他特別的考慮和情況下，頒佈禁制令是否對被告不公平的，所以法庭拒絕頒佈禁制令。但是，被告違反公契的行爲作出聲明。

5) 默許

- 意即行使酌情權，決定不對違契者執行公契內容
- 是被告的一種辯護（但法團不可使用此辯護，因為法團有法律責任執行公契的條款 – s16 BMO)
- 如果業主們（及管理公司）默許了某個違反公契的行為，就會失去對違反者採取法律行動的權利。
- 案例：Yick Fung Holdings Ltd v Sandwood Ltd [2009] 法庭拒絕頒布禁制令給違契拆毀外牆以建入口的業主，因為同類型的眾多違契行為（拆毀外牆建冷氣機）均被默許

默許：案例

- Yick Fung Holdings Ltd v Sandwood Ltd [2009] 法庭拒絕頒布禁制令給違契拆毀外牆以建入口的業主，因為同類型的眾多違契行為（拆毀外牆建冷氣機）均被默許
- 在開聯工業中心業主立案法團一案中，上訴庭重申執行公契是法團的法定職責，法團無權容許或同意他人作出違反公契的行為。因此，如以契明文禁止在大廈外牆懸掛或張貼廣告的，法團不能容許或同意他人在外牆懸掛廣告。
- Freder Centre (IO) v Gringo Ltd[2016]:就有關業主立案法團默許 (acquiesce) 大廈使用者就違反大廈公契的行為，若以這理由要成功抗辯的話，第一，使用者必須展示業主立案法團一方對使用者有作出贊同 (assent) 或視若無睹 (lying by) 的作為；第二，基於該贊同或視若無睹的作為，在所有情況下批准有關濟助會造成不公。