

公用部份

主講者: 陳俊華律師

主題

- * 公用部份
- * 公契
- * 《建築物管理條例》(香港法例第 344 章)
- * 轉讓契
- * 案件討論
 - * 護土牆
 - * 水管
 - * 升降機井壁
 - * 外牆及屋頂
 - * 護牆
 - * 連接外牆的雨篷
 - * 簷篷
 - * 停車場
 - * 承重隔牆/無承重隔牆
 - * 天台防水層
- * 答問環節

何謂公用部份?

- * 大廈及其座落的土地是由業主按份共同擁有的
- * 大廈分契和物業的轉讓契中有規定和訂明各業主享有獨有使用權的部分
- * 一般而言，大廈的公用部分是指沒有業主享有獨有使用權的部分，而每業主均可按公契的規定，使用大廈的公用部分

何謂公用部份?

- * 一般來說，公契都有對大廈的公用部分作出釋義
- * 在一般情況下不難判斷大廈某部分是否公用部分
 - * 例如：大廈的地下大堂很明顯是大廈的公用部分
- * 但在特殊情況下，可能難以界定

公用地方的種類

- * 公用停車場
- * 商業公用地方
- * 住宅公用地方
- * 屋苑/大廈公用地方

公用停車場

* 以下為一般大廈公契對公用停車場的釋義：

所有泊車位置內的空間除了特別註明為“住宅車位”、“商用車位”、“傷殘車位”、“電單車車位”及其他名稱外，均包括但不止於：

* (一) 繳費處.....

* (二)

* 但不包括屋苑/大廈公用地方、住宅公用地方、商業公用地方以及其他由具有獨有管有權的人，或對該部分具有獨有使用、佔用或享有權的人擁有的。

公用停車場的範圍

- * 住宅車位
 - * 部位租予個別業主作獨家使用
- * 商用車位
 - * 為大廈公契內訂明之商業公用地方
- * 傷殘車位
 - * 為大廈公契內訂明之房地產公用地方
- * 電單車車位
 - * 部位租予個別業主作獨家使用
- * 一般大廈公契未有訂明的部份:
 - * 誰擁有繳費處的使用權?
 - * 負責管理住宅車位及摩托車車位使用的發展商?
 - * 管理零售車位使用的管理公司?
 - * 管理傷殘車位使用的管理公司?

大廈公契

- * 每份大廈公契都應該根據該大廈的公用地方和設施的特質而撰寫，否則，該公契可能未能配合大廈管理上的需要。

《建築物管理條例》

- * 為補足公契對大廈公用部門所作的釋義可能有不足或不清晰之處，《建築物管理條例》第2條規定，在該條例中，除文意另有所在指外，公用部分是指——
 - (a) 建築物的全部，但不包括在土地註冊處的文書所指明或指定專供某一業主使用、佔用或享用的部分；
 - (b) 該條例附表1指明的部分。
- * 不能只參照《建築物管理條例》的附表1，須與第2條訂明之公用部份一同理解

《建築物管理條例》

《建築物管理條例》附表1所指明的公用部分，主要包括以下部分：

1. 外牆及承重牆、地基、柱、樑及其他結構性支承物。
2. 圍繞通道、走廊及樓梯的牆壁。
3. 屋頂、烟囱、山牆、雨水渠、避雷針、碟形衛星天線及附屬設備、天線及天線電線。
4. 護牆、圍欄及邊界牆。
5. 2個或多於2個單位共用的通風口。
6. 水箱、水池、水泵、水井、污水管、污水處理設施、排水渠、糞管、廢水管、溝渠、水道、雨水渠、導管、落水管、電纜、陰溝、垃圾槽、卸斗及垃圾房。
7. 地窖、洗手間、廁所、洗衣房、浴室、廚房及看守員所用單位。

《建築物管理條例》

8. 通道、走廊、**樓梯**、樓梯平台、光井、樓梯窗框及所裝配的玻璃、升降口、屋頂通道及通往屋頂的出口和門閘。
9. 升降機、自動梯、**升降機井**及有關的機械器材和放置機械器材的地方。
10. 照明設備、空調設備、中央供暖設備、消防設備，以及普遍供所有業主使用或為所有業主的利益而設置的裝置，以及安裝、設置此等設備、裝置的任何房間或小室。
11. **設置在任何單位內但與建築物內其他單位或其他部分一起供人使用的固定裝置。**
12. 草地、花園及遊樂場，以及任何其他康樂活動場地。
13. 游泳池、網球場、籃球場、壁球場以及包容或容納任何運動或康樂活動設施的處所。
14. 會所、健身室、桑拿浴室以及包容健體或休憩設施的處所。
15. 組成或形成任何土地的一部分的斜坡、緩坡及**護土牆**，包括海堤(如有的話)，而該土地與建築物乃屬同一共同擁有權者。

《建築物管理條例》

- * 從大廈管理以及判定責任的權利的角度來說，大廈的某部分是否公用部分是一個很重要的問題。
- * 《建築物管理條例》第16條規定，所有有關大廈的公用部分的權利、權力、特權、職責，須由業主立案法團而非業主行使及執行；而業主所負有的與大廈公用部分有關的法律責任，亦須針對法團而非針對業主執行；有關大廈公用部分的任何在土地審裁處提起及進行的法律程式，可由法團提起及進行，或針對法團而提起及進行。

《建築物管理條例》

- * 如果大廈的某部分是公用部公的話，法團（而非業主）除享有有關該部分的權利外，亦負有該部分的所有責任，包括維修和賠償責任。
- * 因此，如有大廈業主佔用大廈的公用部份，應由業主立案法團（而非業主）採取行動，禁止被人佔用
- * 此外，大廈公用部分的使用方式必須符合大廈公契有關的明文規定。

《建築物管理條例》

- * 《建築物管理條例》第34H條規定，凡擁有大廈任何部分的人，或對大廈任何部分具有獨有管有權的人，或對該的部分具有獨有使用、佔用或享有權的人（視屬何情況而定），雖則該大廈的公契並無對該人施加維持該部分修葺妥善及狀況良好的責任，該人亦須維持該部分修葺妥善及狀況良好。
- * 這項法定責任須當作為根據公契對大廈所有業主負上的責任。
- * 因此，如果大廈的某部分是由某業主所擁有的或享有獨有使用權的，則該部分並非大廈的公用部分，有關業主負有將該部分修葺妥善及狀況良好的責任。

《建築物管理條例》

- * 在公用部分的使用方面，《建築物管理條例》第34I規定，任何人不可——
 - (a) 將建築物公用部分改作自用，除非該項改變乃由業主委員會（如有的話）藉決議批准者；
 - (b) 使用或准許他人使用建築物公用部分的任何部分，以致——
 - (i) 不合理地幹擾建築物的任何業主或佔用人對該等部分的使用；
或
 - (ii) 對合法在建築物內的任何人造成滋擾或危險
 - (c) 任何人違反此等條款者，即當作違反建築物公契對他施加的責任。

轉讓契

- * 不論大廈公契內訂明的公用地方是什麼，大廈公契不能取代轉讓契內所訂明轉讓給某業主或他們的前任擁有人合法人的權益。
- * (Wong Lai Kai v The Incorporated Owners of Lok Fu Building, Yuen Long CACV 189/99 and CACV 195/99)

轉讓契

- * 大業主（即大廈發展商）很多時都會在出售大廈第一個單位的轉名契中，保留大廈內除該單位和用作公共用途的部份以外的其他部份的獨有使用權利。
- * 如發展商保留獨有使用權的大廈部份是不佔有業權份數的，此等權利的是半地役權（Quasi-easement），是不可以獨立存在的，只可以依附在佔有業權份數的單位。
- * 如發展商在出售其在大廈內擁有的最後一個單位及業權份數時，仍未將此半地役權的使用權轉讓，則此項權利便無人擁有，而有關部份則變成是大廈的公用部分。

護土牆

- * Kimberley House v Peace Book Co Ltd

- * 轉讓契約內並沒有提及護土牆的獨有管有權

- * 參考<<建築物管理條例>>附表1，第15條:

- * 公用部分包括：

組成或形成任何土地的一部分的斜坡、緩坡及護土牆，包括海堤(如有的話)，而該土地與建築物乃屬同一共同擁有權者。

護土牆

- * 根據大廈公契4(s)條，公用地方包括：
- * 所有沒有訂明於附表1內，即並不是由一個或多於一個業主獨有管有的入口、樓梯、降落通道和屋頂的入口。
- * 污水渠，排水溝、排水管、電纜井、管道、泵、蓄水池、空氣管道、中央空調系統、衛生設施、消防配件、垃圾處置設備和所有不是為個別業主而設而是以大廈利益使用和安裝的其他設備。

護土牆

* 根據大廈公契4(p)條，管理人有權執行以下事項：

* ...

* ...

* ...

* 維修、更新及維持服務，清潔及粉刷外牆以及其他公用地方及設施（包括中央空調系統）及安排私人及公營機構提供相關的合約服務

* ...

* ...

* ...

* ...

* 防止任何人對大廈或大廈的設備，儀器，服務或設施作出任何更改及損壞。

護土牆

- * 從以上摘錄的大廈公契部份所見，大廈公契並沒有提供一個詳盡的清單列明何謂該大廈公用部分。
- * 該大廈公契只指出公用部分“包括”什麼，但沒有表示“只包括”公契所列出的。
- * 故公契內沒有明確指出護土牆是否屬公用部分。

護土牆

- * 原告人（“業主立案法團”）認為對於如何界定公用部份，唯一的方法是參照大廈公契的定義。參考公契以外的法定定義是不恰當的。
- * 原告人認為採用大廈公契以外的定義破壞私人合約的精神。

護土牆

- * 高等法院的判決：

- * 原告人的說法只適用於當大廈公契有完整的公用部份定義的情況。在此情況下，則不需依據《建築物管理條例》。否則，大廈公契不應作為唯一的依據。
- * 《建築物管理條例》是鑑於部份大廈公契意思模糊及不準確，故希望透過該條例促進樓宇管理。當一大廈公契未能清楚界定何謂公用部份的時候，《建築物管理條例》應被用作依據。
- * 這與該條例的立法原意相符。

護土牆

- * 總結：
- * 當轉讓契約沒有定明某位置是否為公用地方及
- * 當大廈公契沒有定明某位置是否為公用地方或該定義為含糊及不完整；
- * 即該位置是否為公用地方應依據《建築物管理條例》附表1及第2條的定義來找出答案

水管

- * So John v Lau Hon-man [1993]
 - * 案中公用地方的水管滲水，並流入一業主的單位內
 - * 業主向法庭申請賠償
- * 在1992年4月7/8日，雅景台12樓E室天花板上的水管突然爆裂並損壞了12樓E室的天花板及13樓E室的地板。
- * 該水管的唯一用途為向13樓E室提供淡水。由1992年12月開始，該水管一直有滲漏問題，直至1992年4月17日，13樓E室業主僱用了水管工人去處理該問題。

水管

* 根據大廈公契5(1)條，公用地方包括：

- * 外牆、私家道、花園(如有)、兒童遊樂場、樓梯、卸貨區、行人通道、大堂、大堂升降機、康樂設施及所有非該大廈業主獨家管有的部份及在本公契附表一內的部份。
- * 污水渠、排水溝、排水渠，水管、電纜、水泵、水箱、電線、衛生設施、消防配件、垃圾處置設備、防火設備和安全系統等所有以大廈利益使用和安裝而不是為個別業主而設的其他設備。

水管

- * 高等法院原訟庭的判決：
 - * 該天花板為公用部份
 - * 該只為13樓E室提供淡水的水管並非公用部份，因為該部份只為該業主使用，故屬私用部份。

水管

- * 高等法院上訴庭的判決：
 - * 上訴庭確定原訟庭的判決為正確，並引用了Wheeldon v Burrows (1877) 12 Ch.D. 31)：
 - * 當一在土地下的水管的唯一用途是為某一業主供水的時候，該水管為該單位的一部份，參自Simmons v Midford (1969)
 - * 不過，上訴庭在另一件案例中、即Incorporated Owners of Summit Court v Full Surplus Investment Limited [2007] 3 HKLRD指出：
 - * 該大廈有三個食水缸放在大廈天台，透過食水喉把食水輸送到個別單位。

水管

- * 由於祇有一條食水喉把食水由水缸帶水輸入每個單位內，而在每層的外牆上再分出支喉及分錶，把食水傳送到各層單位內。
- * 上訴庭指出，雖然該等分出支喉及分錶屬個別單位專有使用，但它們仍屬公用地方，因為在土地註冊處的紀錄上，沒有顯示它們屬於個別單位業主。
- * 總結：
 - * 當一公用水管透過穿越/依附公用地方分出而向某一單位提供個別服務，該水管是該大廈的公用部份，而穿越/依附兩個或以上單位之間地方，則屬私人喉管，因有關單位業主專用使用該等喉管。

升降機井壁

- * Growth Bright Limited v The IO of Grandview Building
 - * 案中的大廈12層高並有兩個分別在花園街與奶路臣街的地面入口。
 - * 地下至3樓為商店及商用單位。其餘的樓層，即4-22樓為住宅單位。
 - * 該大廈共有3部升降機，其中兩部由花園街地下入口往22樓，供住宅單位使用（“住宅用升降機”）。住宅用升降機不會停在1,2及3樓。
 - * 在這些樓層的升降機井壁中沒有開口，這些井壁由兩層建築物料製成，內層是磚牆，而外層則為混凝土牆。
 - * 餘下的升降機（“商用升降機”）則由奶路臣街地下入口往1,2及3樓，只供商用單位使用。

升降機井壁

- * 上訴人計劃破開住宅升降機的升降機井壁以打開升降機入口，好讓商業樓層也可以使用此升降機。計劃獲得屋宇署的批准，但答辯人(“業主立案法團”)反對這一項計劃。

升降機井壁

- * 答辯人認為根據大廈公契，上訴人並沒有執行這一項計劃的權利。相關公契條文如下：
- * 3. 此大廈的每一業主均有以下的權利並受制於以下的義務：
 - * 擁有權利和自由去通過和再通過此大廈的入口、樓梯、卸貨區、行人通道及行人路，以及使用升降機作任何用途，只要該用途是恰當以及為與業主享用此大廈有關的。
 - * e) 業主及佔用人有權在有合理通知的情況下(緊急情況除外)在有或沒有僱員、工人及其他人的陪同下進入此大廈及其公用部份進行相關的維修及管理工作，並會盡可能減低所有騷擾及修補任何所造成的損壞。

升降機井壁

- * 每一業主均需遵守以下的條款：
- * (f) b. 為4樓及以上樓層服務的升降機(“主升降機”)的操作、服務、維修及更新開支應由4樓及以上(包括頂層)樓層的業主根據當時的業權份數分擔。在任何時刻，餐廳、地下及外牆的業主可獲豁免，不需承擔任何相關的費用及支出。
- * m. 地下、1樓、2樓及3樓的只用作商業用途。4樓及以上(包括頂層)的單位只用作住宅用途。

升降機井壁

- * 上訴人認為：
 - * 若使用住宅用升降機是為了恰當地享用商業用單位，這權利是公契3(a)條所賦予的。
 - * 公契3(e)條亦賦予了上訴人相同的權利；
 - * 即使1,2及3樓在興建時並沒有建造到升降機井牆，建築設計亦包含了在往後日子建造升降機井牆的可能性。
 - * 雖然公契4(f)條豁免商業用戶分擔住宅用升降機的服務及更新開支，但這並不影響上訴人能否享有使用住宅用升降機的權利。上訴人認為若該住宅用升降機亦為1,2及3樓提供服務，則該住宅用升降機並不再只為4-22樓於服務，即公契第4條的豁免條款並不再適用。在這情況下，作為住宅用升降機的使用者，上訴人會分擔升降機的費用，這樣並不會對住宅用的業主造成不公平情況。

升降機井壁

- * 上訴庭引用了 Jumbo King Ltd v. Faithful Properties Ltd and Others (1999) 3 HKLRD 757：
 - * 理解一段文字不應只著眼於每一個字的單一意思，而是應該把整個條文、條文組成的事實和法律背景以及其預期目標一併考慮。
 - * 若該字詞的普通意義與整個條文及其事實背景相符，法庭會採納該普通意義，即使這有可能為其中一方帶來較難以接受的結果。

升降機井壁

* 上訴庭的判決:

- * 同意Jumbo King Ltd v. Faithful Properties Ltd and Others (1999) 3 HKLRD 757的觀點。
- * 同意土地審裁處的觀點，即公契3(a)條應以其1978年時該大廈建築的物理狀態事實以及把大廈分為住宅用及商用這些背景作為理解。
- * 上訴庭認為該大廈的建築設計原意並不是讓商用住客透過花園街入口的住宅用升降機用作商業用途，包括讓訪客進入商用樓層；
- * 商業用樓層並沒有升降機井牆並封上兩層建築物料反映了興建住宅用升降機的背景。這解釋了公契3(b)條的事實背景。

升降機井壁

* 上訴庭的判決:

- * 公契4(f)清楚訂明了商用及住宅用業主對於住宅用升降機的服務及更新支出所需要履行的責任的分別。各方在簽訂協議時應注意到這個區別。商用業主、商店業主及外牆業主應知道他們被豁免分擔住宅用升降機的服務及更新支出是因為他們並不是住宅用升降機的一般使用者。這暗示了他們知道住宅用升降機並不是供商用樓層用作商業用途的，否則他們並不會得到豁免。
- * 只要上訴人願意負擔相關費用便可鑿開升降機井牆的這個說法並不正確。假如這個說法得到接納，受影響的不只是上訴人一人，而是所有1,2及3樓的商用業主。
- * 上訴庭最後裁定上訴人的住宅用升降機使用權只限於檢查、保養及維修高層的設施，並不包括商業用途。

升降機井壁

* 總結

- * 在闡釋公契時,若字詞的普通意義與整個條文及其事實背景相符,法庭會採納該普通意義,即使這有可能為其中一方帶來較難以接受的結果。

外牆及天台

- * Uniland Investment Enterprises Ltd v The IO of Sea View Estate & Another
- * 本案的議題是<<建築物管理條例>>(香港法例第344章)的34H條及34C(2)條會否令公契有關維修外牆及大廈天台責任的條文無效
 - * 34H條:
 - * (1) 凡擁有建築物任何部分的人，或對建築物任何部分具有獨有管有權的人，或對該部分具有獨有的使用、佔用或享用權的人(視屬何情況而定)，雖則該建築物的公契並無對該人施加維持該部分修葺妥善及狀況良好的責任，該人亦須維持該部分修葺妥善及狀況良好。
 - * (2) 第(1)款的責任，須當作為根據公契對建築物的所有業主負上的責任。
 - * 34C(2)條:
 - * (2) 如本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。

外牆及天台

- * 在1998年時原告人(地產商的子公司)接獲外牆及天台維修令，原告人認為被告人(即大廈業主立案法團)違反了公契內訂明的維修責任。
- * 不爭議的是根據大廈公契，在不影響到其他使用者的地役權和其他權利下，原告人享有獨家獨家佔有、使用和享受外牆和天台的權利。管理公司有責任維修外牆和天台，該費用由該大廈其他業主而不是原告人負責。

外牆及天台

- * 裁決: 原告人敗訴

- * <<建築物管理條例>>34H條的立法原意並不是要確保有人負責維修大廈的某一部份，而是確保該擁有獨有的使用、佔用或享用權的人（該人）有責任去維持該部份的良好狀況。運用“該人”這個字詞是為了防止地產商為自身、其承繼人或其他人達至享有某部份的獨有的使用、佔用或享用權而又不須付上負責維修該部份的責任。

外牆及天台

* 裁決(續):

- * <<建築物管理條例>>34H條的立法原意並不是確保該人有責任去維持該部份的於良好狀況，並允許該人把費用轉移至其他業主。相反，該人有責任去承擔該等維修費用。否則，該責任並不合理及並無意義。根據34H(2)條，該責任需向所有業主負責，若作為負責對象的所有業主須負責該筆費用，否則該責任變成形同虛設。
- * 由於公契內對於維持良好狀況的責任及開支分攤方法與<<建築物管理條例>>34H條有抵觸，故公契內相關條文為無效。

外牆及天台

* 總結

- * 若轉讓契約指出某部份屬於某業主或它擁有專有使用權，則該業主有責任維修該部份地方。
- * 若公契內的條文與(a)互相有抵觸，則該轉讓契約的某部份的維修責任實以上述條例為最終依歸。

護牆

- * Shine Empire Ltd v The IO of San Po Kong Mansion and Hutchison Telephone Ltd & Others
- * 第一被告人("該大廈業主立案法團")於1995年起發牌予第二被告人於大廈天台安裝設備。
- * 原告人發現一建築物為第二被告人在第一被告人發牌下允許在天台及安裝天台的護牆的設備。原告人同時發現透過發牌予第二被告人，第一被告人收到可觀的牌照費。
- * 原告人向第一被告人索取該筆可觀的借用地方牌照費。

護牆

- * 根據大廈公契，相關的業主擁有大廈天台的獨家擁有權，受制於管理公司對水箱、冷卻塔和屋頂管道的通行權。此外，天台有兩間機房及兩個升降機井及其上面的機房。
- * 根據大廈公契19C條，在得到建築事務監督的情況下，相關的業主有權在天台上興建一層或多於一層的樓層及簷蓬。它們均為獨有的財產。
- * 天台由225毫米(約10吋)的護牆圍著。天台的業權份數為16/800，該獨家擁有權的持有者為發展商及其受讓人。

護牆

- * 護牆是否公用部份？
 - * 該護牆為225毫米，護牆下的單位外牆為100毫米
 - * 護牆和外牆的建築並不相同，專家認為護牆可以被視作與外牆分離。
- * 天台的轉讓契(標示為粉紅色者)以屋宇署圖則作參考。屋頂連護牆的實際面積與屋宇署圖則所列的一樣。

護牆

- * 判決：

- * 法官認為保留自己天台的獨家使用權，而不同一保留護牆的使用權是沒有意義的。他認為假若沒有護牆，天台大部份的使用是不安全的。故此，該護牆並不是公用部份。

護牆

- * 天台是否大廈公用部份？
 - * 公契第19條
 - * 露天堆場空間的獨家使用權受制於公契第6條及大廈天台（露天空地和天台除外）。大廈天台的獨家使用權保留給發展商和/或其受讓人。他們可以在得到屋宇署批准的情況下，自行付款在天台上興建一層或多於一層的樓層、閣樓及簷蓬。
- * 在拆除所有增建的樓層時，大廈的賣家和/或其受讓人及其工人、設計師等有樓梯、卸貨區、電梯和其他常見的通道的使用權，以及儲存相關建築物料於該址的空地及豎立或使用吊重機。只有大廈的賣家和/或其受讓人有權通過及使用該天台。

護牆

- * 轉讓契約

- * 這契約作證，依據協議 (a) 賣方特此授予買方充分的權利和特權持有、使用、佔有和享受所有的主要屋頂

- * 判決：天台及護牆均不是公用部份

- * 總結：

- * 轉讓契約決定了什麼是或不是公用部份

- * 測量師需要了解轉讓契約圖則是否符合屋宇署的設計圖，好讓能知道護牆是否公用地方

連接外牆的雨篷

- * Wong Lai Kai v The IO of Lok Fu Building, Yuen Long
在1994年7月22日，原告人在途經元朗樂富大廈地下5B鋪對開行人路時，豎立在該址的雨篷倒塌並令原告人受到重傷。
- * 第一至第四被告為該店的共同業主，第五被告為該店的承租人，而第六被告則為大廈業主立案法團。

連接外牆的雨篷

- * 本案其中一個議題就是該連接外牆的雨篷是否公用地方
- * 原訟庭認為該雨篷屬於該單位的業主，並不是公用地方或設施
- * 上訴庭認為決定該外牆是否該單位的一部份取決於轉讓契有否包含該部份。上訴庭認為公契不能取代轉讓契，因轉讓契訂明了轉讓了什麼給第一至第四被告。
- * 公契沒有訂明也沒有否定外牆是否公用地方
- * 公契第9條容許業主在其單位豎立建築物但沒有訂明單位及公用地方的所在位置。
- * 公契第10條容許地下業主在其單位外豎立招牌，但沒有明確指出該用作豎立招牌的外牆是否公用地方。

連接外牆的雨篷

- * 參考So John v Lau Hon Man (1993)後,上訴庭作出以下判決:
- * 根據本案的情況,雨篷連接著的部份為該店的一部份,即第一至第五被告均有獨有使用、佔用或享有權。這些權利不是其他人,包括第六被告所享有的。故此,第一至第五被告有責任把該部份維持著良好狀態,而第六被告沒有此責任。

連接外牆的雨篷

* 總結

- * 轉讓契約是非常重要的
- * 若轉讓契約並沒有與公契抵觸或公契並沒有提及該受爭議部份的使用權，則So John案的獨家使用權利原則會被採納。

簷蓬

- * 在The Incorporated Owners of Lee Wai Building一案中，單位業主非法在公用的大廈外牆上加建簷蓬
- * 法院裁定，大廈公用部分只應包括合法的部份，由業主私人非法加建於公用部分的僭建物不是大廈的公用部分。這點終審庭後來在Leung Tsang Hung v. Incorporated Owners of Kwok Wing House [2007] 4 HKLRD一案中確認。

簷蓬

- * 有關部分的實際管有權和使用情況，亦是考慮該部分是否公用部分和有關該部分的責任的重要因素
- * 例如，附於某大廈地下鋪位的窗蓬塌下，對途人造成傷害，外牆是公用部分，租客實際獨有使用和享用該窗蓬。
- * 原告（受傷者）未能證明地下鋪位的業主擁有窗蓬的獨有使用權，又未能證明業主立案法團對窗蓬負有維修的責任；因此鋪位的業主和業主立案法團均不需對窗蓬塌下負上責任。

簷蓬

- * 鋪位的租客實際上獨有使用和享用窗蓬，並且窗蓬是業租予租客的鋪位的一部分，根據《建築物管理條例》第34H條，租客對窗蓬負有維修的責任。
- * 鋪位的租客是窗蓬的佔用人，負有《佔用人責任條例》所施加的責任。因此，租客須對窗蓬塌下造成原告受傷，負上責任。

簷蓬

- * 在香港仔新好酒樓一案中，公契和轉名契均沒有提及酒樓一樓的簷蓬，法院判定，簷蓬是大廈的公用部分，其塌下使法團負上沈重的責任。
- * 在此案中，發展商沒有明示地保留簷蓬的權利，也沒有在一樓的轉名契中將簷蓬的獨有使用權轉到一樓業主的名下。所以，簷蓬是大廈的公用部分。

停車場

- * Jikan Development Ltd & Plotio Property and Management Co Ltd v The IO of Million Fortune Industrial Centre (2003)
- * 本案與一荃灣多層工業大廈有關
- * 本案的議題為賣方（發展商子公司）在上落貨車停車位給買家時，是否包括同時該通往上落貨車停車位的斜坡若該斜坡為公契內所指的公用地方？

停車場

- * 終審法院認為既然賣方已上落貨車停車位給買家時，買家有獨有使用、佔用或享有權是恰當的，亦沒有與公契抵觸。
- * 但若轉讓契意圖令該買家擁有全個公用地方，排除其他共同業主的使用，這做法是不合理的。
- * 公用地方是指該部份的地方是讓共同業主及根據他們而取得權利的人去使用的
- * 當某部份為公契內所指的公用地方時，毫無疑問地，它們不可以被單方面視作獨家使用。

停車場

- * 這與<<建築物管理條例>>的341條呼應:
- * (1) 任何人不可—
 - * (a) 將建築物公用部分的任何部分改作自用，除非該項改變乃由業主委員會(如有的話)藉決議批准者；
 - * (b) 使用或准許他人使用建築物公用部分的任何部分，以致
 - * (i) 不合理地干擾建築物的任何業主或佔用人對該等部分的使用或享用；或
 - * (ii) 對合法在建築物內的任何人造成滋擾或危險。
- * (2) 任何人違反第(1)款，即當作違反建築物公契對他施加的責任。

停車場

- * 總結

- * 除非得到業主委員會通過決議，否則當一地方為公契內指明的公用地方時，任何人不得把該公用部份更改為私人用途。

承重隔牆

- * Chi Fu Fa Yuen Ltd. v Cho Wai Man Raymond (2007)
- * 本案中的業主有兩個相連的單位，他希望把兩單位中的承重隔牆打通，好讓兩單位連成一單位。
- * 該業主僱用了建築師及結構工程師負責，並向屋宇署作出申請。
- * 屋宇署允許該業主的申請，並同意開展有關的工程。
- * 物業管理公司接獲其他鄰居的投訴，指該單位在工程期間發出過量的噪音。

承重隔牆

- * 區議員、警察及其他居民均嘗試與承包商進行談判，要求停止有關工程，但不得要領。
- * 物業管理公司的代表律師要求該業主恢復該承重隔牆，因為拆除該承重隔牆違反公契及《建築物管理條例》第341條。

承重隔牆

- * 公契第5條指出：
 - * 業主應於任何時候遵從公契內的條文及附表二的規條
- * 公契附表2指出：
 - * 除公契第16條的規外，任何業主不得在其單位或商店作任何會損壞、影響或干擾建築物任何部分的結構上的改動，不論是該部份是單獨或共同佔有、使或享受。也不得削減、傷害、損壞、塗改或干擾建築物任何部份的污水渠、排水渠、水道、管、管道、電纜、電線、裝置，設備或該建築物的任何服務。

承重隔牆

- * 公契第17(b)條指出：
 - * 附表3列出的屋苑條例自生效之日起繼續有效，直至公司明確撤銷或修訂。屋苑條例應當對全體業主具有約束力，並可以強制執行。
- * 屋苑條例的第4段指出：
 - * 任何業主不得在其單位或商店作任何會損壞、影響或干擾建築物任何部分的結構上的改動，不論是該部份是單獨或共同佔有、使用或享用。也不得削減、傷害、損壞、塗改或干擾建築物任何部份的污水渠、排水渠、水道、管、管道、電纜、電線、裝置，設備或該建築物的任何服務。

承重隔牆

- * 公契第20條指出：

- * 業主有權在他自付的原則下在他自己的單位或商店放置作出任何增補、改進、裝置、配件及裝飾。同樣，業主可安裝、固定和刪除上述的物件。這更改不可對建築物造成任何結構性損害，也不可影響建築物的服務、儀器和設備的享用。
- * 該業主指出，根據香港測量師學會的《量度作業守則》（1999年）一個單位的圍牆的實用面積應包含外牆的外壁或毗連單位之間的分壁的中心線。

承重隔牆

- * 該牆是否大廈的公用部份?
 - * 大廈公契沒有訂明何謂公用地方或公用部份
 - * 轉讓契約沒有訂明該牆是為任何業主的獨家使用、佔用或享用的
- * 故應依據<<建築物管理條例>>附表一有關承重隔牆的條款

承重隔牆

* 判決:

- * 法庭不接納該業主有關實用面積的說話
- * 該承重隔牆為公用部份，該業主的行為違反了公契及<<建築物管理條例>>的第341條。
- * 法庭認為該業主的行為雖沒有造成結構性的損害，但損壞、影響和干擾了其他業主使用及享用該大廈。
- * 法庭允許發出禁制令以恢復原有的承重隔牆。

承重隔牆

- * 總結

- * 實用面積並不是一個法庭會接納的說法
- * 儘管拆除某物不會造成結構性損害，但這並不等於該物可以被拆除
- * 屋宇署的批准也不能支持該物可以被拆除

無承重隔牆

- * 另一方面，由於《建築物管理條例》附表 1 並無列出非承重牆，因此除非公契明文規定其為公用部分，否則非承重牆一般並不是公用部分。
- * 在 Incorporated Owners of Westlands Garden v Oey Chiou Ling and Wong Fung Ling (CACV 155/2010) 一案中，上訴人是擁有兩個相連住宅單位的兩姊妹，她們希望將兩個單位之間の間隔牆拆除，打通成一個大單位。土地審裁處在原審時裁定，間隔牆是大廈的公用部分，因此她們無權拆除。

無承重隔牆

- * 她們提出上訴。上訴法院認為，將兩個住宅單位打通，在香港是常見的做法。法院採取考慮實際情況及條文宗旨的原則解釋公契（「公契」）及轉讓契，推翻土地審裁處的決定，裁定就所有目的及宗旨而言，間隔牆是供兩個單位業主單獨使用的，並裁定間隔牆由兩個相連單位的業主（即該兩姊妹）「共同擁有」。

天台防水層

- * 大廈天台一般是屬於大廈的公用部分，因此其維修責任亦落在法團的身上（如有法團的話）。而如果該大廈天台與天台單位之間存有防水層時，該防水層的維修責任很自然是屬於該法團的。但如果天台是屬於私人擁有的話，是否該天台的防水層維修責任亦是由該天台業主負責呢？
- * 根據上訴庭的一宗案例(*Incorporated Owners of Hong Leong Industrial Complex*) v. *HL Resources Ltd.*[2009] 4 HKLRD 692)，即使該天台是屬於個別業主，但該天台的防水層是屬於公用部分，因為防水層是為整棟大廈而設的。

天台防水層

- * 九龍灣宏光道豐隆工業中心業主立案法團及其他單位業主（本案答辯人除外，下稱原訴方），指大廈發展商有責任承擔大廈天台防水層及外牆的維修費用230萬元，但前管理公司擅自調撥款項付費，因此向發展商及前管理公司索償。不過，法院駁回原訴方的申索。
- * 法庭裁定該天台的防水層及天台對下受影響單位內的橫樑及其他結構性支承物亦屬於公用部分。而該大廈法團亦因此而被裁定須要負維修的責任。

總結

決定某部份是否公用部份時應該：

1. 參考轉讓契約及其圖則

- * 若該部份為粉紅色，則部份並不是公用部份。
- * 即做與公契互相抵觸，維修的責任在擁有該業權的業主身上。

2. 《建築物管理條例》第34H及34C(2)條

3. 若轉讓契約沒有訂明業權，應參考公契及其圖則

4. 若公契沒有提及，則參照So John及Summit Court兩案的判決中的指引來考慮

總結(續)

5. 若公契、轉讓契約均沒有訂明清楚公用及私人業權，而So John一案也不適用，則參照<<建築物管理條例>>附表一

6. 原為公用部份的地方不得在沒有共同業主的同意下轉讓，參Jikan案。

* <<建築物管理條例>>第34I條

答問環節



謝謝!