

與大廈維修有關的法律訴訟

主講者: 陳俊華律師

基本大廈維修情況及籌備工作

- 香港的大廈應該到其樓齡20-30年便要進行整體維修。可惜大部份的大廈維修都不是自動自覺去做的，而是要由屋宇署發出維修令 **Buildings Ordinance Order** 之後才做。
- 大廈維修必須集資，而維修項目及費用分攤等又須要經法團大會及管理委員會會議的議決才能進行。

與大廈維修有關建築物管理條例的 條文

- 整體維修的開支龐大，簡直是業主對大廈管理要付費之中最大的一筆金額。
- 建築物管理條例第20A條規定法團如果要購置供應品、貨品及聘用服務其價值會超過\$200,000或相當於法團每年預算之20%的話，以金額少的為準，必須要招標選擇承辦商，而招標也要符合"招標指引"的規定。
- 而若招標的價值超過法團每年預算的20%，則須經業主大會議決通過，決定是接納還是拒絕。
- 緊急事宜擬議制度很有可能被濫用和令業主之間出現糾紛，因為"緊急"一詞可有不同的詮釋。

Chau Chun Wai 訴 Incorporated Owners of Joyful Villas LDBM177/1995

- 申請人是屋苑的一位業主，而答辯人則是該屋苑的業主立案法團。
- 申請人投訴答辯人未有按民政事務處頒布的工作守則為早前的電梯工程進行妥當的投標程序。答辯人承認該事實，但答辯人指已就該項工程向兩間工程公司索取報價，而每位業主都有以書面方式就該兩份標書表示贊同或否決。
- 申請人贊同該事實，但他認為各業主被該份書面表決書誤導，誤以為大部分業主贊同該項維修工程。
- 有關招標方式，土地審裁處認為該守則的規定不切實際，因為很難去規定招標的次數。
- 有關答辯人指表決書誤導，土地審裁處閱畢後認為沒有誤導成份。基於答辯人已取得了大部分業主表示贊成的表決書，所以土地審裁處裁定申請人敗訴。
- 李宗鏢法官除指出它只是一個指引之外，還說如果在開標發現少過五張標書競投時怎麼辦？這是法團無法操控的事，招標指引的作用顯然是制訂一個公平的招標程序，以作指導。

毓華樓業主立案法團訴

蔡六乘及其他人 LDBM40/2001

- 大廈的業主立案法團要求土地審裁處就維修分攤費的正確計算方法作出聲明，及向三位地舖業主追討欠下的維修分攤費、過期付款利息、律師費及其他賠償。
- 土地審裁處認為法團在有關會議紀錄上有不準確或錯誤的紀錄，有關維修費攤分的方式未有遵照該大廈的公契來計算。
- 根據建築物管理條例第22條(1)節，業主所須繳付的款額須由申請人按照公契而確定。土地審裁處按照該大廈公契裁決申請人不能將劃分出來的單位來計算維修分攤費及要根據三人的業權比例來攤分。因此法團就三位業主欠下的維修分攤費的申請敗訴，還須繳付三位答辯人本案的訟費；三位業主只須按公契繳付維修分攤費。

南生大廈業主立案法團

訴葉小燕及另一人 LDBM152/2001

- 大廈的業主立案法團向頂層連天台單位業主追討欠交的維修攤分費用。土地審裁處指該大廈公契沒有清楚列明其他費用應如何攤分。
- 土地審裁處認為該大廈公契條文之解釋，應參照其前文後理，不會單憑條文本身之合理性而作出一些結論，如果公契沒有列明公眾費用之分攤辦法，基於各業主均為業權之共同擁有人，該等費用應參照各人擁有的業權份數分攤。
- 土地審裁處認為該大廈的維修工程很明顯是不包括在一般日常保養的範疇內，所以裁定大廈公契條文並不適用，正確的分攤方式是應以業權份數計算。因此，土地審裁處判決法團勝訴。
- 雖然根據該條例第34H條，該大廈的發展商負有維修大廈外牆的責任，但其他人士亦可以根據其他安排，包括合約上的安排，而負上相同責任。

The Incorporated Owners of Tsuen Wan Garden 訴 Prime Light Ltd (Civil Appeal No. 1/2004)

- 申請人是屋苑的業主立案法團；而答辯人則是該屋苑一地鋪的業主。申請人向答辯人追討大廈維修及改善工程分擔費。
- 申請人於判案前一年召開業主大會議決大廈維修事宜，申請人於席上提供三個維修計劃給出席業主參考及表決。
- 出席大廈業主大會的業主被要求為大廈一項工程從三個承建商的標書中挑選一個，經投票後，約4成票數選標書甲，約3成選標書乙及約2成選標書丙，當時大會通過選標書甲，但後來上訴庭裁定該決議無效。因最根本的問題是投票贊成標書甲的業權份數是否多於反對它的業權份數。
- 該大廈公契雖然列明業主大會的決議是按與會人士的大部分票數而通過，但《建築物管理條例》附表3第3段所指的大部分票數，意即要超過50%與會的業主或其代表。基於上述決議不足與會業主或其代表50%，所以上訴庭確認土地審裁處的裁判：是次決議無效，答辯人無須向申請人繳付分擔費用。
- 換言之，由於無法估計投票贊成標書乙和丙的業主是否會投票贊成標書甲，所以應該進行第二輪投票，直到投票贊成標書甲的業權份數比反對它的業權份數多（即起碼超過投票業主的總業權份數百分之五十）(absolute majority 絕對多數) 為止，故該決議無效。

鄭惠娟訴永利中心業主立案法團及他人 (CACV 137 of 2006)

- 事件的起因是大廈外牆防水功能損毀，以致有水經外牆及磚牆滲入該店鋪。
- 發展商雖然不用支付外牆的維修費用，卻保留了該大廈的外牆的業權 (獨自使用權) 作為登廣告及建煙窗之用，因此該大廈的外牆並非公用部份。
- 但原審法官同時裁定根據該大廈公契，法團和管理公司作為經理人有責任維修外牆，原因是外牆屬該大廈的主要結構部份 (**Main structure and fabric of the said building**)。
- 上訴庭裁定原審法官的裁決是合理及正確的。
- 法團和管理公司明知大廈外牆漏水，但故意不採取補救行動，不論背後原因是甚麼，都構成蓄意疏忽 (**wilful negligence**)。

麗苑業主立案法團

對韓炳基 (CACV1716/2001)

- 申請人是一座多層大廈的業主立案法團。
- 第一及第二答辯人是該大廈一個單位的業主。申請人根據《建築物管理條例》申索答辯人等欠交大廈維修、改善及裝修工程費用。
- 答辯人提出多項抗辯理由，惟「進行有關工程的決議未依合法程序通過，或根本沒有這些決議」一項被接納。答辯人指出，業主於該會議前所交回關於進行有關工程的回應只是問卷，沒有法律效力。
- 但申請人的證人反對這說法，他認為那些是決議書，並且開會時有民政事務處人員監察。申請人續稱有關會議通過的是一個決議，業主交回的是投票書，並不是問卷，因為業主只能選擇「同意」或「不同意」。
- 是次會議記錄並沒有記載此項決議或任何決議，法團主席亦沒有說出這項決議是如何進行表決，因為主席和與會人士認為收回的問卷就是有效的選票，所以沒有進行表決的程序。根據《建築物管理條例》附表3第3(7)段，無論在「意見書」或張貼在公佈板上的通知書上，都沒有顯示有關向業主籌款的決議案在議程上。假如是次的大會真的有通過向業主籌款的決議，是項決議也是無效。
- 基於上述理由，土地審裁處裁定申請人敗訴。
- 上訴庭已清楚說明該條例第44(2)條不會使違反工作守則的議決變成無效。

The Incorporated Owners of Hang Shun Building , Tonkin Street 訴 Lee Chi Ming (CACV 321/2003)

- 申請人是大廈的業主立案法團，答辯人是該大廈的業主。申請人認為公契的第三附表第(g)段則列明每名業主需每月支付下列不同數額款項，來計算每戶要繳付的維修費，故要求答辯人繳交維修分攤費餘額。維修費的款額為24,834.5元。答辯人已繳交維修費的款額17,000元，還欠交7,834.5元。
- 土地審裁處指出，由於該大廈公契沒有關於維修費攤分計算方法，根據《建築物管理條例》第20、21及22條的關計算方法，維修費款額由業主所佔的份數確定，就2,500,000元的維修費，大廈共有的份數為216份，因此答辯人應繳付11,574元，因此答辯人無須再繳交任何費用。基於上述的理由，土地審裁處撤銷申請人的申請。
- 該案的公契的第三附表第(g)段訂明：“Each owner shall pay to the Agent on account of such owner’s share of the costs charges and expenses aforesaid a sum per calendar month the amount of which shall be calculated as follows...”，與本案公契的第4(h)條有相似之處，上訴法庭指出：
- 是次維修工程是屬於大型維修，不是一般管理運作的維修，不能包括在公契日常管理支出條文內，而上述條文所列出的付費只是以記帳形式(on account)由各業主支付，並不代表業主最終應繳付的款額，亦不代表業主應繳付款額的付款比例。

The Incorporated Owners of Yee on Court v. Li Zee Zing Hai, (CACV 181/2000)

- 申請人是大廈的業主立案法團，答辯人是該大廈地舖的業主。
- 申請人要求答辯人繳交兩個大廈維修項目的攤分費用及其利息。但答辯人反申訴，向申請人追討多收的管理費。基於兩個維修項目不屬於大廈的經常性開支，所以不受大廈公契約束。
- 根據《建築物管理條例》第22條，法團須成立一個特別基金來支付維修工程的費用。該維修基金的分擔須按照業主的業權份數而分配，所以申請人計算方法是正確的。大廈公契已列明每月管理費的款額，而當中「除...以外」一片語，不表示不須使用電梯的商舖可因此而獲減管理費。
- 基於上述的理由，土地審裁處判決申請人向答辯人申索得直。
- 不過，上訴庭在該案中指，原審法官認為有關的維修費用不屬每年預定期須承付的開支，而有關公契沒有條文處理這類的開支，所以該條例附表7第4段便適用。不過，上訴處認為原審法官不應裁定公契條文不適用，因為公契當中的條文有包括不屬每年預定期須承付的開支，例如外牆油漆的費用，所以仍須以公契條文的分攤比例計算每名業主的分攤費用。