

## 《2005 年建築物管理(修訂)條例草案》委員會

### 分公契

1. 《2005 年建築物管理(修訂)條例草案》委員會在二零零六年六月六日舉行的會議上，討論了立法會CB(2)222/05-06(03)號文件<sup>1</sup>，並提出了一些與分公契有關的問題。本文件載述政府對這些問題的回應。

#### 審批分公契

2. 分期進行的發展項目大都會訂立分公契。在大多數情況下，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。

3. 地政總署轄下法律諮詢及田土轉易處發出的《大廈公契指引》(公契指引)第 29 項訂明，發展商可保留權利就獨立的大廈或分期發展項目等訂立分公契。所有分公契(以及主公契)均須由地政總署署長審批；不過，署長收到分公契的擬本後，如信納該分公契只涉及把某個現有的單位分成若干單位，而且沒有憑藉該分公契更改主公契所規管的公用部分或繳付管理費或其他費用的責任，署長便可運用絕對酌情決定權，豁免該分公契須交予署長審批的規定。

---

<sup>1</sup> 該文件為“政府當局就大廈管理專業團體的意見作出的回應”

4. 根據法律諮詢及田土轉易處的資料，就公契指引第 29 項提出豁免申請的個案寥寥可數。這些個案包括把商用單位分成較小的單位，以及把原本歸屬一道牆的不可分割業權份數分配予外牆的不同部分。

### **《建築物管理條例》附表 7 和附表 8 的適用範圍**

5. 《建築物管理條例》(條例)第 34E 條訂明，附表 7 的條文須隱含地納入在每一公契內，不論公契在何時訂立。這些條文對大廈業主和經理人均具約束力；而且，這些條文與公契的任何其他條文不一致時，須以這些條文為準。此外，條例第 34F 條訂明，附表 8 的條文，凡與公契一致者，須隱含地納入在每一公契內，不論公契在何時訂立。這些條文對大廈業主和經理人均具約束力。

6. 條例第 34E 和第 34F 條均屬條例第 VIA 部，而條例第 34C 條<sup>2</sup> 訂明，該部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)，換言之，分公契只規管整個建築物中的一小部分。這個部分只是建築物的一個特定範圍，不可能屬於條例第 2 條有關“建築物”<sup>3</sup> 一詞的定義所涵蓋的範圍。

---

<sup>2</sup> 條例第 34C(1)條訂明，除另有明文規定者外，條例第 VIA 部只適用於已具備有效公契的建築物，不論該公契乃在關鍵日期之前或之後生效者。

<sup>3</sup> 根據《建築物管理條例》，“建築物”指(a)包括地庫或地下停車場在內共有 2

圍。因此，在這情況下，條例第VIA部並不適用，而附表 7 和附表 8 也不會納入分公契內。

### 分公契所衍生的“公用部分”

7. 在一些情況下，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。

8. 有鑑於此，由分公契衍生的所謂“公用部分”，與條例第 2 條所界定的“公用部分”的涵義並不相同，因此，業主立案法團(法團)沒有權力管理這些“公用部分”。

### 與分公契相關的判決

9. 上文有關附表 7 和附表 8 的適用範圍的詮釋，也見於 *Rightop Investment Ltd & anor 訴 Yu Tsui Sheung & anor* (HCA 2691/2001) 一案。

法官就該案作出判決時，裁定條例第 34F 條所指的“公契”，必須一

---

層或多於 2 層的建築物，單位數目不限；(b)該建築物所在的土地；及(c)以下的其他土地(如有的話) — 與該建築物或土地屬同一擁有權者；或與委任管理委員會有關時，由任何人為該建築物各單位的業主及佔用人的共同使用、享用及利益(不論是否獨有)而擁有或持有者。

如第 34C 條所述，是適用於整個建築物的公契。因此，條例附表 8 只是對規管整個建築物的公契條文作出補充，並不適用於規管建築物特定範圍的事宜的分公契。條例第 34E 條也是一樣，只是對規管整個建築物的公契適用。因此，條例附表 7 和附表 8 的條款不能被納入為分公契的條文。

10. 在 *The Incorporated Owners of Po Lok Mansion 訴 Richards Company Limited* (CACV 282/2004)一案中，法官指出，公契約束所有業主，而分公契只約束簽署分公契者，這個法律觀點應是眾所周知的。在該案中，分公契只是一項由差不多所有大廈商業中心的業主以契據形式簽立的協議；對所有業主具約束力的契據是大廈的公契，而大廈法團的權力是由公契賦予的，因此法團應按公契而非分公契收取費用。

11. 在 *寶樂大廈業主立案法團 訴 梁冠和其他*(CACV 194/2005)一案中，法官裁定，“寶樂大廈業主之間的關係屬合約(因土地權而延續)關係；各單一業主受大廈公契的約束。商業中心的商舖業主……不單共同和個別受大廈公契的約束，亦受分公契的約束。……商業中心的業主有合法的結社權利和自由。他們有權訂立分公契並根據分公契成立寶靈業委會。他們亦有合約責任履行分公契內的條款，包括支付有關管理費。……從合約角度而言，分公契的安排和商業中心業主外的其他寶樂大廈業主無關。只要商業中心的業主整體履行大廈公契施加於商業中心業主的責任，法團無權干預他們根據分公契作出的

安排。…… 商業中心的‘公用’地方和設施屬‘土地註冊處註冊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’，故不屬寶樂大廈公用部分。…… ‘分公契’衍生出來的商業中心之共用地方及設施屬專供商業中心商鋪的業主使用、佔用或享用。雖然他們大家之間共同享有，但不構成寶樂大廈的公用部分。…… ‘分公契’衍生而出的商業中心‘共用’地方和設施的運用及管理，全在商業中心商鋪業主的整體的管轄下，和寶樂大廈的其他業主無關，而不受大廈公契的規範，法團無權力亦無責任處理。”

### **終止委任分公契經理人**

12. 條例附表 7 為法團提供了終止委任公契經理人的機制<sup>4</sup>。議員關注附表 7 如不適用於分公契，業主便無法終止委任根據分公契委任的經理人。

13. 雖然法律諮詢及田土轉易處發出的公契指引沒有規定必須根據主公契委任經理人，但據該處表示，就分期發展項目而言，發展商不採用這個做法(即在不同的分公契而非主公契訂明經理人的委任)是極為罕見的，如有此情況，該處必定會要求發展商就這種特殊安排作

---

<sup>4</sup> 條例附表 7 第 7(1)段訂明，法團在為有關目的而召開的業主大會上，可藉份數不少於 50%的業主通過的決議，通知經理人終止其委任，而無須給予補償。

出解釋。事實上，該處沒有發現有任何個案是涉及僅在分公契而非主公契訂明有關經理人的委任。該處指出，主公契應已訂明經理人的權責和有關的終止委任機制，所以大部分分公契都不會提述這些事宜。遇有罕見的情況，即主公契沒有訂明經理人的委任，因而並無載述有關的終止委任機制，則在分公契提交予該處審批時，公契指引第 8<sup>5</sup>和第 29<sup>6</sup>項便會適用。

民政事務總署

二零零六年九月

---

<sup>5</sup> 《大廈公契指引》第 8 項規定，業主委員會在任何時候，均可憑藉持有全部不可分割份數(不包括分配予公用地方的不可分割份數)不少於 50%的業主通過的決議，以及向經理人發出三個月書面通知，終止經理人的委任。

<sup>6</sup> 見上文第 3 和第 4 段。