

《土地業權條例草案》條例草案委員會

公契的註冊

目的

本文件討論委員在2003年6月19日第八次會議上，提出關於公契的註冊問題。委員要求政府提供一份公契內一般載述的契諾清單，並且澄清《土地業權條例草案》第51(4)條訂明將公契註冊的效力。

背景

2. 多層大廈及屋苑業主之間的公契契諾的有效性和強制性，目前受《物業轉易及財產條例》(第219章)規管，部分條款則憑藉《建築物管理條例》(第344章)第34E及34F條納入每份公契。部份條款屬強制性，並且凌駕公契內任何與它們不一致的條款；部分條款如與公契的內容一致，則會被自動列入公契內。

3. 《物業轉易及財產條例》第39、40、41及42條的效力結合起來，導致使土地得益的所有公契契諾，都可向以下人士予以強制執行：樓宇的佔用人¹；契諾承諾人(即首位作出契諾的擁有人)；他的業權繼承人(例如其後的買方)，以及任何從他們取得業權的人(例如租客)。

4. 《物業轉易及財產條例》第41(9)條訂明公契如已根據《土地註冊條例》(第128章)的規定，在土地註冊處註冊後，則契諾承諾人的業權繼承人及從他們取得業權的人，不論是否實際知悉公契契諾的存在，必須受公契的約束。

¹第41(5)條豁免佔用人和租客受積極性契諾的負擔約束。

根據條例草案將公契註冊的效力

5. 條例草案第 51 條沒有改變關於公契內的契諾的有效性和強制性的現行法律，而契諾可以設定使土地受益和受影響的地役權和權利等。契諾的有效性和強制性仍受上述《物業轉易及財產條例》的條文規管。
6. 如某文書而非公契內載有地役權或契諾，則該文書的詳情需根據第 49 條(地役權)或第 50 條(契諾)將針對負擔土地和受益土地的業權註冊。
7. 至於公契內載的地役權、權利或契諾，只需為公契²詳情並針對相關業權³辦理單一註冊便足夠[第 51(1)條]，註冊後便可當作完成所有載於公契的地役權、權利及契據的註冊[第 51(4)條]⁴。《物業轉易及財產條例》第 41(9)條將如以往一樣實施，使獲註冊的公契對所有業權繼承人，不論他們是否實際知悉契諾的存在，都具約束力。

公契內的一般契諾一覽表

8. **附件**是公契一般載述的契諾，以及現時由《建築物管理條例》第 34E 及 34F 條施加的條款。這些契諾搜集自分別在 1970、1980 及 1990 年代落成的三個大型屋苑的公契。

²必須在註冊申請述明的是公契的詳情而非地役權或權利的詳情-第 51(1)(b)條。

³ 多層大廈單位的所有擁有人屬同一塊土地的分權共有人，不會有負擔土地及受益土地的問題出現。針對該塊土地的業權將公契註冊，可當作對某單位的其後買方作出通知。

⁴ 第 2(2)(e)條訂明在任何成文法則提述“在土地註冊處註冊”，或任何具相同意思的用詞，須視情況所需而解釋為根據《土地註冊條例》(第 128 章)或本條例註冊。

公契一般載述的契諾清單

第一部分所載列的契諾都是搜集自分別於1970、1980及1990年代落成的三個大型屋苑的公契，須注意每份公契都是根據屋苑的特定需要和情況而制定。

2. 清單**第二部分**列明目前由《建築物管理條例》在每份公契施加的強制性條款。

第一部分 公契內的一般契諾

A. 業主之間的權利

1. 業主的定義及個別業主在土地及樓宇的份數的編配。
2. 公用地方、居住地方和商用地方等的定義。
3. 互惠授予專用和獨自享用自己單位的權利。有權自由轉讓自己的單位。
4. 發展商保留某部分或地方的專用權(持有或不持有樓宇或土地不分割份數)。
5. *⁵專用權不可從不分割份數分開而獨立轉讓。
6. 保留在指定地方或外牆豎設廣告標誌的權利。
7. 發展商有權簽訂公契的附屬契約，以及更改共用地方的名稱。
8. 發展商在完成發展計劃前有進出權。
9. *#⁶特定業主保留更改樓宇名稱⁷的權利。

⁵ 標有(*)的契諾沒有在1970年代的公契樣本出現。

⁶ 標有(#)的契諾不一定是隨土地轉移的契諾，換言之，契諾屬契諾承諾人個人的利益，他的業權繼承人成為有關土地的下一位擁有人後，未必可以自動享有這利益。

10. 關於毀壞、損毀，或其他使樓宇不適合居住的事情的條文。

B. 公契訂明業主的法律責任

1. 業主之間強制執行公契條文的相互權利。
2. 規定業主分擔管理費及其他基金數額的條文。
3. 公契下業主的法律責任及終止為業主後不須負上法律責任的條文。
4. 有權針對欠繳公契訂明應繳款項的業主的份數或權益押記，以及將押記註冊。

C. 積極性契諾⁸

1. 保持每個單位的內部及電線，水管及衛生設備的狀況良好。
2. 因個別單位佔用人的作為而導致某些作為或遺漏而向經理及其他業主提供彌償。
3. 支付管理費，並分擔管理或應變儲備金的款項。
4. 遵守和履行公契和內部規則的所有條文。
5. *更改擁有權時須通知經理。

D. 限制性(消極性)契諾

1. 不得作出任何違反政府租契條款及條件的作為。

⁷ 屬於《物業轉易及財產條例》第 41(2)(c)條的範圍，因此契諾承諾人的業權繼承人(即新擁有人)可以根據第 41(3)條向樓宇的其他業主及佔用人強制執行契諾，有關“契諾”的用意應不僅只隨土地轉移，也應令土地受益。整體來說，為建築物命名的權利沒有以任何方式使其建築物的特定樓層或天台的獨有佔用權受益。商業價值是權利本身的價值，不論持有權利的人是否有任何佔用權，情況都是一樣。見 *Lamaya Ltd 訴 Supreme Honour Development Ltd [1991] 1 HKC 198* 上訴法庭

⁸ 積極性契諾的定義是支出金錢、作出某些事情或在其他方面性質積極的契諾 - 《物業轉易及財產條例》第 41(6)條

2. 不得作出任何違反公契的作為。
3. 不得行使任何分劃相關地段的權利(首名業主除外)。
4. 不得改動樓宇的任何結構。
5. *不得改動共用地方及共用設施的任何水管、管道、閘伐等。
6. 不得堵塞沖廁用水和排污系統。
7. 不得做任何使樓宇保險無效的事情。
8. 不得儲存危險或易燃貨品或物料。
9. 不得將單位用作公契禁止或限制的用途。
10. 不得把單位作任何非法、違法或不道德用途。
11. 除了作私人居住用途外，不得以住宅單位作其他用途。
12. 不得在任何單位裝置或從單位的內部或外部展示任何標誌或建築物。
13. 不得從內部或外部裝置收音機或電視天線。
14. *不得更改單位的外貌或在單位的外部油漆。
15. 不得對其他業主或佔用人製造滋擾或煩擾。
16. *不得飼養寵物或動物。
17. *不得在升降機、走廊等放置腳踏車。
18. *不得裝置暖爐或產生煙霧等的設備。
19. *不得阻塞任何台階或平台的通道。
20. 不得弄髒共用地方。
21. 不得阻塞共用地方。

E. 地役權

1. 免費和不受阻礙地將食水、污水、氣體等運送至個別單位的權利。

2. 有通道權通過、經過、再經過指定地方及共用地方或沿途的地方。
3. *有互惠權利進入大廈其他部分進行維修及修葺，若沒有這類取道權就不能實際地進行上述工作的話。
4. 對樓宇及個別單位底下及側面的支撐有互惠權利。
5. 涉及樓宇所有地役權、通道權等的互惠權利。
6. *業主有權申請提供設施的會所的會籍。

F. 管理

1. 成立業主委員會及會議的條文。
2. 業主立案法團及經理人之間的關係的條文。
3. @⁹經理人被當作執行公契的業主代理人。
4. @關於經理人的權力、職責及法律責任的條文。
5. @關於經理人的任期、薪酬及免職的條文。
6. @關於經理人的帳戶、預算及銀行帳戶的條文。
7. @*提供公契的中文本。

第二部分 《建築物管理條例》施加的強制性條款

A. 第 34E 條施加的強制性條款

這些條款對建築物的業主和經理人均具約束力，如與公契現有條文不一致，這些條款凌駕該等條文。

1. 釐定管理支出的總額。

⁹ 公契包括業主之間的相互契諾及只是業主與經理人之間的契諾。經理人不是土地的擁有人。標有@的是業主與經理人之間的契諾，不一定隨土地轉移。然而在每份轉讓契上，新業主同意購入物業時受制及得益於公契。透過這樣一連串的轉讓，經理人及業主均受合約約束。

2. 由經理人保存帳戶。
3. 由經理人備存銀行帳戶。
4. 成立及備存特別基金，以應付不是預期每年都需要的支出。
5. 經理人締約的條文。
6. 經理人辭職。
7. 業主立案法團終止委任經理人。
8. 經理人的委任終止後的義務。

B. 建築物管理條例第 34F 條加入的條款(如與公契一致)

只要與公契現有條文一致，這些條款便會自動納入每份公契，如業主一致同意，可通過決議在會議上修訂或刪除這些條款。

1. 業主委員會會議的條文。
2. 業主會議的條文。