

2009年10月7日
討論文件

立法會發展事務委員會與司法及法律事務委員會
研究《土地業權條例》修訂建議聯合小組委員會

《土地業權條例》第53條“公契”的定義

目的

本文件闡述擬對《土地業權條例》（第585章）（《業權條例》）第53條中“公契”的定義作出的修訂。

背景

2. 當時的《土地業權條例草案》的法案委員會在2004年6月15日召開的第三十六次會議上，立法會助理法律顧問認為《建築物管理條例》（第344章）中“公用部分”的定義未能全面涵蓋所有相關個案。政府當局其後與該助理法律顧問就其關注作出澄清。其關注的是“公契”的描述是否充足周詳，注意到《業權條例》第53(5)條中的“公契”一詞的定義未能涵蓋所有應予涵蓋的文書。

3. 政府當局自此就《業權條例》第53(5)條中的“公契”一詞的定義進行了檢討。

《業權條例》第53(5)條中“公契”一詞的定義

4. 《業權條例》第53(5)條把“公契”界定為包括界定業主之間的權利、權益和義務的文件。依該條的界定，“業主”一詞具有《建築物管理條例》第2條給予該詞的涵義。

5. 《建築物管理條例》第 2 條把“業主”的意義界定為：
 - (a) 土地註冊處紀錄顯示，當其時擁有一幅上有建築物土地的一份不可分割份數的人；及
 - (b) 管有該份數的已登記承按人。

6. 經檢討後，我們認為《業權條例》第 53(5)條中的“公契”一詞的定義過分限制。在定義上，業主必須擁有一幅上有建築物土地的一份不可分割的份數，才能符合該第 53(5)條中“業主”的定義。

7. 有些屋宇形式的屋苑，其內每個屋宇的業主均擁有一個上面築有其屋宇的地段（或地段的分段或小分段）。有關屋苑作為單一屋苑管理，但各業主並不擁有該屋苑土地的不可分割份數。元朗的錦綉花園及大埔的康樂園便是這類屋苑的例子。《業權條例》第 53(5)條中的“公契”一詞的定義未必能涵蓋此類屋苑的公契，因為有關業主並不擁有土地的不可分割份數。

8. 也有一些屋苑的整體發展方式是分多部分發展。在屋苑一個部分興建的屋宇／單位的業主只擁有該屋苑該部分土地的不可分割份數而非整個屋苑的土地的不可分割份數。元朗的加州花園是此類屋苑的例子。《業權條例》第 53(5)條中的“公契”一詞的定義未必能涵蓋此類屋苑的公契，因為有關業主並不擁有整個屋苑的建築土地上的不可分割份數。

9. 也常有屋苑某個部分的業主簽立公契分契，以界定其對該個部分的權利、權益及義務，例如包含住宅部分和商業部分的屋苑其中的商業部分所簽訂的公契分契。根據《業權條例》第 53(5)條中“公契”一詞的定義，公契是一份界定“業主之間”的權利、權益及義務的文件，該定義未必能涵蓋公契的分契，因為公契的分契只涉及屋苑的部分而非全部業主。

建議修訂

10. 現建議修訂《業權條例》中“公契”一詞的定義，以表明公契意思，即界定下列人士的互有權利、權益及義務的契約：

- (a) 身為建有一個或更多建築物的同一個或多個地段的不可分割份數的註冊持有人或管有該份數的已註冊承按人；
- (b) 作為單一屋苑管理的土地及建築物的業主；或
- (c) 第(a)段，或(b)段指述的任何人士的組合。

就(b)段而言，“業主”意指一個地段（或地段的分段或小分段）的註冊擁有人或一個地段（或地段的分段或小分段）的不可分割份數的註冊持有人，或管有該地段或份數的已註冊承按人。持有整幅土地的不可分割份數的共同擁有人的公契會受(a)段涵蓋。上文第 7 或 8 段所指述屋苑的公契會受(b)段涵蓋，公契的分契則受(c)段涵蓋。

發展局

2009 年 9 月