

# 建築物 管理法律精解

第三版

方鎮光 著



香港大學出版社  
香港薄扶林道香港大學  
[www.hkupress.org](http://www.hkupress.org)

© 2009 香港大學出版社

ISBN 978-962-209-948-7

版權所有。本書任何部分之文字及圖片，  
如未獲香港大學出版社允許，  
不得用任何方式抄襲或翻印。

10 9 8 7 6 5 4 3

盈豐國際印刷有限公司承印

# 目 錄

---

序 何順文 .....	ix
序 樊卓雄 .....	xii
序 廖子文 .....	xiii
第三版前言 .....	xv
第二版前言 .....	xvi
第一版前言 .....	xvii
<b>第一章：土地制度 .....</b>	<b>1</b>
1. 香港特別行政區政府的賣地（出租土地）方法 .....	1
2. 多層建築物業權的形式 .....	3
<b>第二章：建築物單位買賣的主要法律文書 .....</b>	<b>7</b>
1. 臨時買賣合約及正式合約 .....	7
2. 成交前轉名或轉售 .....	9
3. 轉易契 .....	9
4. 完成買賣 .....	10
5. 土地業權條例 .....	10
<b>第三章：建築物公契 .....</b>	<b>15</b>
1. 公契及建築物管理條例（BMO） .....	15
2. 公契的參與人 .....	16
3. 公契內詞語的釋義 .....	17
4. 單位業主的獨有管有權 .....	18
5. 業主的權利 .....	20
6. 契諾及約束 .....	21

7. 建築物的管理及維修 .....	22
8. 業主代表 .....	23
9. 經理人在公契內的責任 .....	24
10. 公契契諾的解釋 .....	27
<b>第四章：新建建築物公契 .....</b>	<b>31</b>
1. 政府介入新公契草擬的背景 .....	31
2. 新公契的大原則 .....	32
3. 新公契明示 BMO 的條文 .....	32
4. 發展商的權責 .....	33
5. 經理人的權責 .....	35
6. 業主的權責 .....	39
7. 地政總署的實務 .....	42
<b>第五章：會議規則 .....</b>	<b>43</b>
1. 會議的基本原則 .....	43
2. BMO 關於會議的條文 .....	45
3. 會議主持人 .....	46
4. 會議的延會（休會） .....	48
5. 會議的辯論規則 .....	49
6. 首次業主大會為成立業主立案法團委任管理委員會 .....	54
7. 管理委員會的定期及特別會議 .....	57
8. 法團的周年大會及特別大會 .....	62
9. 業主委員會及業主會議 .....	74
10. 制定會議常規要注意的事項 .....	75
<b>第六章：建築物管理條例下經理人的權責 .....</b>	<b>79</b>
1. BMO 第 VIA 部介紹 .....	79
2. 適用第 VIA 部的公契 .....	79
3. 第 VIA 部的法律效力及釋義 .....	80
4. 公契的強制性條款 .....	81
5. 附表 7 的條文 .....	81
6. 第 VIA 部的其他條文 .....	89
7. 經理人和法團的關係 .....	96
8. 專業經理人的獨立性 .....	98

<b>第七章：建築物管理條例下法團的權責 .....</b>	<b>101</b>
1. 法團法定權責的來源 .....	101
2. 法團的成立（BMO 第 8 條） .....	102
3. 法團註冊證書副本等的展示及登記冊（BMO 第 11 及 12 條） ..	104
4. 法團的一般權力（BMO 第 14 條） .....	105
5. 業主權利由法團行使（BMO 第 16 條） .....	106
6. 針對法團的法庭判決等的執行（BMO 第 17 條） .....	107
7. 法團的職責及權力（BMO 第 18 條） .....	108
8. 法團可將業主單位出售或作出押記註冊（BMO 第 19 條） ....	115
9. 法團簽定供應品、貨品及服務合約（BMO 第 20A 條） .....	116
10. 基金的設立、繳款及追討（BMO 第 20、21 及 22 條） .....	118
11. 佔用人向基金繳款的法律責任（BMO 第 23 條） .....	120
12. 扣押動產以償付繳款（BMO 第 24 條） .....	120
13. 已登記承按人可代付繳款及向業主追討該繳款 .....	121
(BMO 第 25 條)	
14. 管理委員會核證基金繳款的有關事項（BMO 第 26 條） .....	121
15. 管理委員會展示有關事項法律程序的資料（BMO 第 26A 條）	122
16. 法團帳目（BMO 第 27 條） .....	122
17. 管理委員會委員的法定保障（BMO 第 29A 條） .....	124
18. 法團及業主委員會委員的行為 .....	125
<b>第八章：建築物管理糾紛的解決方法 .....</b>	<b>127</b>
1. 訴訟 .....	127
2. 調解 .....	132
3. 仲裁 .....	133
<b>後記 .....</b>	<b>137</b>
附件一：第 344 章—建築物管理條例（BMO） .....	139
附件二：供應品、貨品及服務採購工作守則 .....	217
附件三：大廈管理及維修工作守則 .....	221

# 第一章

## 土地制度

### 1. 香港特別行政區政府的賣地（出租土地）方法

香港的土地是屬於國家所有（所以只可以出租不可以賣，但賣地已是約定俗成的講法），但香港特區政府（以後簡稱「政府」）負責土地的管理、發展及批租<sup>1</sup>。國家授權政府在1997年7月1日前已批租或續租而年期超越該日的「所有土地契約和與土地契約有關的一切權利」，均受政府及法律保障<sup>2</sup>；由1985年5月27日至1997年6月30日批租的或已續租的原本無續租權的土地及其租期不超越2047年6月30日的政府租契(government lease)，業主需每年向特區政府繳納年租相當於3%的差餉估價額<sup>3</sup>；自1997年7月1日或之後

- 
1. 見基本法(Basic Law)第7條：「香港特別行政區境內的土地和自然資源屬於國家所有，由香港特別行政區政府負責管理、使用、開發、出租或批給個人、法人或團體使用或開發，其收入全歸香港特別行政區政府支配」。
  2. 見基本法第120條：「香港特別行政區成立以前已批出、決定、或續期的超越一九九七年六月三十日年期的所有土地契約和與土地契約有關的一切權利，均按香港特別行政區的法律繼續予以承認和保護」。
  3. 見基本法第121條：「從一九八五年五月二十七日至一九九七年六月

批出的土地，其年期至2047年6月30日以符合基本法第5條的規定<sup>4</sup>，但實務上已有政府租契年期超越2047年，例如迪士尼主題公園，租期除原本五十年外，迪士尼可選擇續期(option to renew)多五十年。

目前政府批租土地的方法有三種，包括公開拍賣(auction)、投標(tender)及供申請售賣土地一覽表(application list，俗稱「勾地」)；但無論何種方法，其賣地條件(conditions of sale)、換地條件(conditions of exchange)、增批土地條件(conditions of extension)及契約續期條件(conditions of lease extension)通常以批地條件(conditions of grant)發出，在土地法的概念，政府只是向買地的發展商批出土地的衡平法權益(equitable interest)，不是正式的政府租契，發展商並未擁有土地的法定產業權(legal estate)。

批地條件包含很多政府對發展商的約束條件，包括普通條件(general conditions)及特別條件(special conditions)，例如建築物的發展形式、設施以至完工日期等，其目的是透過該等條件，要求發展商實踐發展一個小社區，以協助政府按照該地區的需要將土地用途有系統地發展。有規律的小社區發展，可以配合政府整體城市規劃的工作。

涉及建築物管理的公契(deed of mutual covenant)，也可透過該等特別條件的轉讓同意書(consent to assign)要求發展

三十日期間批出的，或原沒有續期權利而獲得續期的，超出一九九七年六月三十日年期而不超過二零四七年六月三十日的一切土地契約，承租人從一九九七年七月一日起不補地價，但需每年繳納相當於當日該土地應課差餉租值百分之三的租金。此後，隨應課差餉租值的改變而調整租金」。

4. 見基本法第5條：「香港特別行政區不實行社會主義制度和政策，保持原有的資本主義制度和生活方式，五十年不變」。

商在售賣未建成的樓宇單位 (uncompleted flat，俗稱「樓花」) 前，將公契草稿送交政府審批。

從法理角度看，批地條件並非政府租契，理論上政府可以向未能履行條件的發展商收回土地；但實務上，當發展商買了土地後，便以該土地作為業權 (title) 的證明，例如將土地向銀行申請建築按揭 (building mortgage)。事實上，政府承認發出的批地條件等同於政府租契<sup>5</sup>，當政府核實發展商已符合所有的批地條件後，也不會發出政府租契以取代批地條件，而只會發出合約完成證明書給發展商，俗稱為「滿意紙」 (certificate (or letter) of compliance)，當該證明書在土地註冊處註冊後，在法律上就當已發出政府租契<sup>6</sup>，亦標至著發展商在該土地上的衡平法權益透過法律的施行 (operation of law) 轉變成法定產業權。

## 2. 多層建築物業權的形式

發展商由買地以至建成多層建築物（以後簡稱「建築物」），擁有權仍然是唯一擁有 (sole ownership)；當發展商賣出第一個建築物單位後，擁有權便會由唯一擁有變為共同擁有 (co-ownership)。為了保障共同擁有建築物個別業主的權利，當發展商和第一位買家簽署轉易契 (assignment) 的同時，

- 
5. 見釋義及通則條例 (Interpretation and General Clauses Ordinance)(第1章) 第3條政府租契的定義包括：「…同意訂立該等租契的協議…」。
  6. 見物業轉易及財產條例 (Conveyancing and Property Ordinance)(第219章) (以後簡稱「CPO」) 第14(1) 條：「凡任何人在符合某等先決條件後有獲批政府租契的權利，則在該等條件獲符合後 -
    - (a) 根據該權利而享有的衡平法權益，即成為土地的法定產業權，猶如根據一份按照該權利批出的政府租契所持有者一樣…）。

必須一同簽署公契。理由是發展商雖然透過轉易契，將某一個單位佔有土地若干不可分割的份數（以後簡稱「業權份數」）(undivided shares) 及該單位的獨有管有權 (exclusive possession) 賣給第一個買家，但仍然未能解決共同擁有建築物所帶來的法律問題。

根據土地法的規定，共同擁有建築物有兩種：分權共有 (tenancy in common) 及聯權共有 (joint tenancy，俗稱「長命契」)，而多層建築物的共同擁有方式是屬於前者；共同擁有其中一個特色就是一體管有權 (unity of possession)<sup>7</sup>：即每一個分權共有業主（包括發展商、第一個買家及其後的個別買家）不能拒絕其他業主使用土地的每一個部分，因為每一個業主在土地都有一體管有權，所以公契其中一個契諾 (covenant)<sup>8</sup>，就是所有業主只對自己所買的單位有獨有管有權而不能享用其他的單位；公契解決了分權共有的法律問題，而且令到每一個單位後來的業主可以享有該單位的獨有管有權，因為後來的業主在轉易契中承諾會受制及得益於公契的契諾，那麼每一個單位無論易手多少次，後來的新業主作為所有權繼承人 (successors-in-title)，都必須遵守公契內已符合關於土地的契諾 (covenant relating to land)<sup>9</sup>。

土地契諾有兩種：一種是積極性的 (positive)<sup>10</sup>，例如支付管理開支或維修建築物等；另一種是限制性的 (restrictive or

7. 聯權共有的特點還包括一體產業權 (unity of interest)、一體所有權 (unity of title) 及同時取得產業權 (unity of time)。
8. 契諾就是契據 (deed) 的條款。
9. 如何分別土地的契諾見後述的第三章第 2 及 6 節。
10. 見 CPO 第 41(6) 條：「積極性契諾是支出金錢、作出事情或在其他方面性質積極的契諾」。

negative)，例如不得改建單位或將其作非法用途或不准養狗等。無論是積極性或是限制性的契諾，只要公契已經在土地註冊處註冊，這些契諾便對每一個單位的所有權繼承人有約束力<sup>11</sup>；公契還有很多其他契諾需要每一個業主及建築物經理人去共同遵守，例如公用部分的使用權及管理開支的繳款等<sup>12</sup>。

---

11. 見 CPO 第 41(2)、(3) 及 (9) 條，詳細見後述的第六章第 2 節。

12. 詳細見後述的第三章。

## 第二章

# 建築物單位買賣的主要法律文書

### 1. 臨時買賣合約及正式合約

最常見的買賣法律文書由地產代理的標準臨時買賣合約開始，但不要因「臨時」兩字，誤以為該合約並無法律效力。相反，若法庭認為該合約已有合約的基本要素，包括：要約 (offer) 及接受 (acceptance)、代價 (consideration)、立約人有法律身分 (legal capacity)、有意願產生法律關係 (intention to create legal relationship)、雙方有真正的立約同意 (genuine consent) 及合約的合法性 (legality)，該臨時合約便具有法律約束力<sup>1</sup>。但如果該臨時合約的法律效力是有所保留的，例如標明「訂定合約方可作實」 (subject to contract)，該標明表示雙方要進一步談判正式合約的條款，在這情況下，該臨時合約不會有法律效力，除非該標明被雙方同意或默示刪除<sup>2</sup>。

通常臨時合約明示雙方在十四天內找各自的律師簽署正式合約。買家負責繳附印花稅，如果臨時合約被正式合約取

- 
1. 參考 Link Brain Limited v Fujian Finance Company Limited (1990) 2 HKLR 353。
  2. 參考 Attorney General v Humphreys Estate (Queens Gardens) Limited (1987) HKLR 427 及 Pak Well Investment Limited v CRC Department Store Limited (HCA 13181/1999) (23–1–2002)。

代，買家可免繳附臨時合約的印花稅<sup>3</sup>。但由於香港沒有法定的合約格式，雙方律師為保障各自客人的權益，最終可能在條款上無法達成共識而未能簽署正式合約，在此情況下，雙方需要以臨時合約作為基礎去完成買賣；買家為保障他已買入單位的權利，必須在簽署臨時合約的一個月內繳交印花稅及將它送到土地註冊處註冊，其目的是避免賣家作出欺詐或不誠實的行為，也可避免因第三者的押記令 (charge) 或待決案件 (lis pendens) 等其他文書而影響單位妥善的業權 (good title)，因為在簽署後一個月內已註冊的臨時合約會按照其簽定日期優先於後來或沒有註冊的合約或其他文書<sup>4</sup>。同樣道理，註冊也適用於正式的買賣合約及轉易契等可以影響土地的文書。

- 
3. 如果符合印花稅條例 (Stamp Duty Ordinance)(第 117 章) 第 29C(3) 條及付表 1 第 1(1A) 類註 2 的規定，臨時合約可免繳印花稅。

第 29C(3) 條：「為免生疑問，本條現宣布 -

- (a) 如一份可予徵收印花稅的買賣協議是就不動產而訂立的；及
  - (b) 如在依據該份協議而就該不動產的全部或任何部分訂立一份售賣轉易契前，已就該不動產的全部或該部分訂立另一份可予徵收印花稅的買賣協議(不論是由第一份買賣協議中的售賣人或購買人訂立或是由兩者訂立)，則 (除附表 1 第 1(1A) 類的附註及第 29F 條另有規定外) 每一份買賣協議均可按其本身的代價予以徵收印花稅」。
- 附表 1 第 1(1A) 類的附註：「如在加蓋印花期限的首 14 天內，一份買賣協議被另一份買賣協議所代替…如該第二份協議已加蓋適當印花…任何先前協議加蓋印花的義務，即獲得解除」。

4. 見土地註冊條例 (Land Registration Ordinance)(第 128 章) 第 3 及 5 條。
- 第 3(1) 條：「除本條例另有規定外，所有作出、簽立或取得並依據本條例註冊的契據、轉易契及其他書面形式的文書和判決，須按照其各自註冊日期的先後而訂出彼此之間的優先次序，而該等註冊日期須按照根據本條例訂立的規例斷定」。

## 2. 成交前轉名或轉售

如果買家在簽署合約後想更改買家，例如加入配偶或由公司作為業主，他可用提名書 (nomination) 通知賣家指定一個代名人 (nominee) 代表買家簽署轉易契及其他有關法律文件；提名書也是另一種的轉售單位方式，它和下述的正式轉售最大分別就是買家的名字不會出現在轉易契，因為他的身分已被代名人取代。

如果買家在成交前將單位轉售，他所售出的只是衡平法權益 (equitable interest)，他會和新買家簽署轉售合約 (sub-sale agreement) 並通知賣家，在轉易契，他會以確認人(confirmor) 的身分將他的單位權益轉讓到最終買家；法律上並無限制在成交前可以轉售多少次，所以在投機熾烈氣紛下成交的單位，轉易契上經常出現多個確認人。

## 3. 轉易契

建築物單位買賣最重要的法律文書就是轉易契，其目的是賣家將他擁有單位的法定產業權 (legal estate) 連同獨有管有權轉讓到買家，買賣雙方並在轉易契內作出一系列的承諾，買家其中一項承諾是受制及得益於公契的契諾。

---

第 3(2) 條：「凡上述的所有契據、轉易契及其他書面形式的文書和判決沒有作出註冊，對於就同一幅地、物業單位或處所付出有值代價的任何其後真誠買方或承按人，在所有用意和目的上均絕對無效…」。  
第 5 條：「所有在下述各有關時間內妥為註冊的契據、轉易契及其他書面形式的文書和判決，即：在簽立後一個月內分別註冊的所有契據、轉易契及其他書面形式的文書，以及在登錄或記錄後一個月內註冊的所有判決，須各別地以同樣方式享有優先權，並且分別地只依照各有關日期生效，其方式猶如本條例並未通過一樣」。

轉易契必須為契據 (deed) 形式<sup>5</sup>：即買賣雙方需要在轉易契簽署 (signed)、蓋章 (sealed) 及交付 (delivered)，按合約法規定，契據比只有簽署的合約較為嚴謹及莊重。

## 4. 完成買賣

如果買家需要將單位按揭完成買賣，他必須在簽署轉易契時一同簽署按揭契據 (deed of mortgage or legal charge)，但如果買家在建築物未完成前（即是樓花）已向銀行借錢買入單位（即是建築期分期還貸款），他要先簽署衡平法上的按揭契據 (deed of equitable mortgage，即樓花按揭契據)，待建築物完成後，他要簽署按揭契據取代樓花按揭契據。

所有這些契據都是涉及土地的文書，需要按照土地註冊條例的規定註冊這些契據，以保障銀主（銀行）的權益。

## 5. 土地業權條例

香港目前的建築物買賣用契據註冊制度 (deeds registration system)，賣方須以文件及其註冊以證明妥善的業權 (good title)，而買方就需要調查賣方的業權，除了參閱大量的契據及文件外，亦須要留意有沒有一些非書面紀錄第三者的權益。

立法會已經在 2004 年 7 月 7 日通過及行政長官於 7 月 22 日批准土地業權條例 (Land Titles Ordinance) 以註冊土地 (registered land) 及業權證明書 (title certificate) 取代目前的制度，就好像現在的汽車買賣一樣，而不需要做繁複的業權調

---

5. 見 CPO 第 4(1) 條：“土地的法定產業權只可以契據予以設定、終絕或處置”。

查手續。但條例並未實施，以便草擬規則及表格、訓練職員、教育大眾和進一步修定條例或製定附屬法例(subsidiary legislation)。

條例實施之後，將會有十二年的過渡期 (incubation period)，在這段期間所有現存的土地及建築物單位(以下簡稱“現存土地”) 將繼續由土地註冊條例下的契據註冊制度規管。在這過渡期間，由於沒有註冊的事宜所引起的申索通知，可透過註冊一種名為知會備忘 (caveats) 的文書提出<sup>6</sup>；目前只有書面的權益才可以在土地註冊處註冊(例如轉易契)，對於一些非書面衡平法權益 (unwritten equity or equitable rights)，自條例生效後便可用知會備忘保障權益。衡平法權益是指一些因法律的施行 (by operation of law) 可能影響土地的權益 (例如佔用人的權益)，但因無書面紀錄可以將此等權益註冊於有關的現存土地 (unregisterable interest)。要明白這些權益怎樣運作，可由十多年前一宗案件開始。一個小巴司機為方便工作，將買樓的事務全交由他無工作的妻子處理，包括樓宇註冊的業主也只有妻子的名字，但所有買樓的錢都屬於小巴司機(案中的被告人)，後來妻子瞞著被告人賣了樓宇並帶同賣樓所得離開，原告人買家要求被告人交出樓宇。雖然兩者都是受害人，而買家明顯不能憑任何業權文件或已註冊的土地文書得知上述事實；但上訴庭認為被告人在樓宇有非書面衡平法權益，因而得到非法定通知 (non-statutory notice) 權益的保障，所以買家的權利受制於這衡平法權益，最終裁定被告人勝訴，這就是當年著名的「小巴司機」案件<sup>7</sup>。有了

---

6. 見土地註冊條例第 21A 條。

7. 參考 Wong Chim-ying v Cheng Kam-wing, Clough, Penlington JJA & Mayo J (CACV 7590/1990) (18-4-1991)。

知會備忘的制度就可以避免案件重演，對買賣雙方都有保障；過渡期完結，現存土地轉為註冊土地後，這些知會備忘會成為非同意警告書 (non-consent caution)，顯示於有關土地的業權註冊紀錄 (title register)，任何人包括準買家也可以一目了然看到這些警告書，從而避免重蹈覆轍「小巴司機」案件的買家。所以如果沒有在過渡期間註冊知會備忘保障這些非書面衡平法權益，在過渡期完結後當事人就會喪失了土地所有人權益(proprietary interest in land)。

在過渡期間，聲稱在現存土地有權益的人亦可採取行動阻止轉制為註冊土地，以便先解決他的申索，其方法為把一種名為抗轉換警告書 (caution against conversion) 的文書註冊，但申索人要在註冊後一年內（法院可批准延長多一年）提出訴訟去追討他聲稱在該土地擁有的權益(例如他是該信託土地的受益人)。

過渡期後，契據註冊制度下的每一個建築物單位都會被轉至業權註冊紀錄 (title register)，除非抗轉換警告書仍然有效，或者根據土地註冊條例還有其他未完成的註冊項目（例如非同意警告書），在新的土地業權註冊制度 (land titles registration system) 下的已註冊土地及付出有值代價的真誠買家，將不會受未註冊事項所引起的申索影響。

在條例實施當日或之後政府批出的租契叫做「新土地」(new land)<sup>8</sup>，土地業權條例的條文可直接引用，以土地業權註冊制度處理房地產買賣及有關事宜。

所有業主擁有根據條例註冊的土地皆有不能取消的業權 (indefeasible title)，但受到以下的情況所規限<sup>9</sup>：

---

8. 見土地業權條例第 20 條。

9. 見土地業權條例第 25(3)條。

- A. 政府租契的契諾、原權益保留條款 (exception) 及新權益保留條款 (reservation)；
- B. 任何已經註冊涉及土地的文書；
- C. 所有凌駕性權益 (overriding interests)，凌駕性權益指可以影響土地的未經註冊權益，例如不超過三年的租約、通行權 (right of way)、新界地方仍然保留的中國習俗或傳統權利、地役權 (easement)、根據《印花稅條例》(第 117 章) 第 67 條設定的任何第一押記以及任何成文法下的收地權等<sup>10</sup>。

當土地註冊處處長發出業權證明書後，業權註冊紀錄就是一項不可推翻的證據<sup>11</sup>。

條例會建立一個彌償 (indemnity) 制度，以保障任何因註冊紀錄的錯誤或遺漏及由於欺詐而蒙受損失的不知情業權人或其他人士<sup>12</sup>。

---

10. 見土地業權條例第 28 條。

11. 見土地業權條例第 29 條。

12. 見土地業權條例第 12 部。