



BENNY KONG & TSAI
江炳滔律師事務所

9

大廈管理

大廈的糾紛

樓上漏水，如何解決？

大廈公用地方可否被逆權侵佔

大廈管理爭拗，律師的出席協助

建築物管理問題的應對方向

大廈管理與法律爭拗

進行會議，或是直到法院

大廈的糾紛



香港有不少人擁有土地。但是，實際上，人們多數是擁有住宅單位。住宅單位並不會獨立存在，他們會大量共同相連存在在大廈內。

這樣，人們在使用其單位時，會很難不影響到他人。

另一方面，一座大廈內必會有很多公共空間，例如走廊、天台、外牆。各人的使用也易引起爭執。

最後，最大爭議的就是營運一座大廈，有很多開支，這些開支是要各戶主攤分。而在是否有這些開支前戶主們也要決議通過。由於金額不少，例如大廈大維修，因此，經常有大量掙拗。

大廈的管理，是依《建築物管理條例》和《建築物條例》，但究其實際運作，也多以已註冊的土地文件，尤其是大廈公契，成為了戶主間的「合約」。

因以上，大廈管理，主要有以下三大法律範疇：

1. 使用情況，有否影響他人，用途可否被人接受，又是否道德？
2. 使用界限，有否逾越私人地方界限，佔用了公用地方為己用。
3. 費用權責，一些費用是否合法被通過，有否招標？不支付又有何方法應對？

以上這些，都是依據對土地文件，尤其是大廈公契去提出意見，而建築物管理條例的程序要求和建築物條例對備建物的理解，也要注意。



大廈管理

樓上漏水，如何解決？

香港人多數住在分層大廈，由於很多大廈年代久遠，日久失修，出現了老化的問題，其中常出現的就是漏水的問題，漏水進入居所之中。

面對情況，總要有個處理手法，向有關人士追討要求處理。但是，這也要有個清晰方向。

首先，苦主先要去小心了解漏水入屋之源頭，漏水的位置確切在那，物理上水是從何而來，這可能是目視已能一清二楚，也可借助其他專業人士之助，例如測量師。

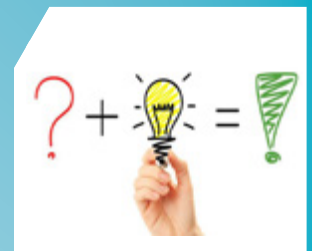


當清楚了解漏水源頭之後，便可以尋救律師之協助，依據法規（建築物管理條例）（香港法例第334章）和大廈公契等文件，清楚定了誰有責任，例如上層業主或是管理大廈公共地方之業主立案法團。



繼而可向正確有責任者發出律師信，要求其快速處理方可能快速及準確地解決漏水問題的困擾。反之，如不依以上之方向，胡亂向人問責，或只落得所花的金錢及時間去追討不得要領，而真正有責任者則逍遙法外，把自己困在爭拗中不能自拔。

香港有大廈管理的專門法律，即《建築物管理條例》（香港法例第344章），其規範了法定大廈管理組織的成立方法，運作方法，投票方法，也清楚訂下了它的權力和責任，尤其是對公用地方例如大廈公用走廊，外牆等的規管。



但是，大廈管理或是大廈管理組織業主立案法團等也會受到大廈土地本身的土地文件所規範，最主要的就是大廈公契和土地地契。由以上可見，大廈管理的法律是細緻的，遇上不同的事情，也要考慮多份的文件，才能找出正確的答案。



大廈公用地方可否被逆權侵佔

香港土地昂貴，居民住宅面積不大。

有些時候，居民也會佔用了其他地方，也不是新鮮事。

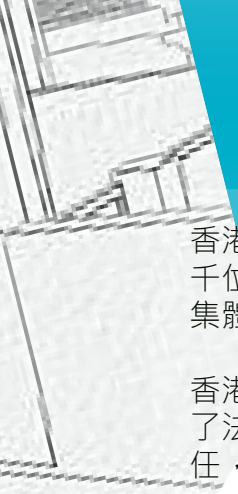
這些情況，在舊式多層住宅大廈也很常見，當中業主小則將鞋等雜物放在自家門前長期存放，多則將自家門前一部分公共走廊用鐵閘圍封起來，禁止他人出入。

年月飛逝，過了超過十二年，那些業主能否有可能成功申請逆權侵佔，把佔有的土地正名，成為自己名下的土地？

依現行案例，要成功這樣申請，並不容易，因受制於兩點：

1. 各業主自購買樓宇後，已承繼上任業主義務，受大廈公契管制，不可佔有公共地方；
2. 從法理角度，大廈公共地方是所有業主共同擁有的地方，因此道理上不能構成你侵佔了「自己」的地方從而喪失了逆權侵佔的基礎。





香港大部份的人口是居於分層式的大廈，內部的住戶，業主數十位，多則數百位甚至千位。因此，大廈的管理，便絕不是一個業主業戶可以獨自處理，反而是一大眾人的集體決定。

香港有大廈管理的專門法律，即《建築物管理條例》（香港法例第344章），其規範了法定大廈管理組織的成立方法，運作方法，投票方法，也清楚訂下了它的權力和責任，尤其是對公用地方例如大廈公用走廊，外牆等的規管。

但是，大廈管理或是大廈管理組織業主立案法團等也會受到大廈土地本身的土地文件所規範，最主要的就是大廈公契和土地地契，最明顯的例子就是其中所提及的業權份數，用以計出要支付的管理費的每戶百份比。

由以上可見，大廈管理的法律是細緻的，遇上不同的事情，也要考慮多份的文件，才能找出正確的答案。

大廈管理，牽涉大量居民，又要牽涉大量居民去進行投票的工作，表達自己的意見和權利。

不幸的事，很多居民，多沒有接受過專業法律訓練又未必每一位有很高的學識。

反之而言，大廈管理，雖然是日常生活之事情，但是也牽涉大量法律條文和文件，例如大廈公契的解讀和分析。

這對一般市民而言是不容易的，業主立案法團的管理層（管理委員會）也可自行請律師給與法律意見，尤其是在徵收大廈管理費和維修費的分攤討算方法計算方程式。

但是，即使如此，即使委員會成員完成了解其中方法，但其也未必有足夠公信力去向大眾業戶去演繹，故也可聘請律師出席業主大會，解釋法律和回答一般業戶的提問，這可減少大廈運作阻礙，又可使大廈管理層和居民之間更和洽。



大廈管理爭拗 律師的出席協助

建築物管理問題的應對方向



在香港，有很多人都是住在分層單位大廈，一幢大廈裏會有不少的住戶，一幢大廈的事情不是一個住戶可以說了算，因此就會有大廈管理的議題，也會有大廈管理的相關法例，即《建築物管理條例》。

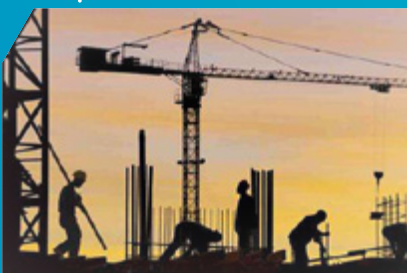
遇上了建築物管理的爭拗，例如常見的樓上漏水或是管理費用的爭拗。面對爭拗，例如自身家中有漏水情況抑或不同意被要求的管理費，該當如何？是否有不滿就要立即入稟去法院？

面對情況，總要有個處理手法，向有關人士追討要求處理。但是，這也要有個清晰方向。

這是不應該的，首先一定是自身搞清楚法理基礎。大廈管理對事情理解不可以一廂情願，例如見到有漏水其實不一定是上層業主的責任，這可以是大廈法團的責任，這需要以科學去驗證漏水位置，也要查看法律文件，即大廈公契等文件，確定哪些地方是公共地方，這也可找律師處理。

依據法規（建築物管理條例）（香港法例第334章）和大廈公契等文件，清楚定了誰有責任，例如上層業主或是管理大廈公共地方之業主立案法團。

在管理費事宜，如覺得金額不滿一切不可一廂情願認為大面積單位應付多些而貿然告上法庭，要查閱大廈公契內容，因簡而言之，大廈公契就可是一各業主之間的合約，約束各位和之後的繼任業主。



大廈管理



大廈管理與法律爭拗

香港大部份的人口是居於分層式的大廈，內部的住戶，業主數十位，多則數百位甚至千位。因此，大廈的管理，便絕不是一個業主業戶可以獨自處理，反而是一大眾人的集體決定。

香港有大廈管理的專門法律，即《建築物管理條例》（香港法例第344章），其規範了法定大廈管理組織的成立方法，運作方法，投票方法，也清楚訂下了它的權力和責任，尤其是對公用地方例如大廈公用走廊，外牆等的規管。

但是，大廈管理或是大廈管理組織業主立案法團等也會受到大廈土地本身的土地文件所規範，最主要的就是大廈公契和土地地契，最明顯的例子就是其中所提及的業權份數，用以計出要支付的管理費的每戶百份比。


由以上可見，大廈管理的法律是細緻的，遇上不同的事情，也要考慮多份的文件，才能找出正確的答案。

在這情況，也可就事情，如受其他業戶滋擾找律師協助，了解大廈情況，如有否已成立了業主立案法團，進而再去查閱大廈公契等文件，提出精準的法律意見，發出到題具阻嚇力的律師信，才有認知時間內解決紛爭。

例如當清楚了解漏水源頭之後，便可以尋救律師之協助，依據法規（建築物管理條例）（香港法例第334章）和大廈公契等文件，清楚定了誰有責任，例如上層業主或是管理大廈公共地方之業主立案法團。

繼而可向正確有責任者發出律師信，要求其快速處理方可能快速及準確地解決漏水問題的困擾。反之，如不依以上之方向，胡亂向人問責，或只落得所花的金錢及時間去追討不得要領，而真正有責任者則逍遙法外，把自己困在爭拗中不能自拔。





進行會議，或是直到 法院

在香港，住在分層大廈，業主眾多，很多事情需要共同決定。依據建築物管理條例，如一間公司的公司法，訂立了不同情況，如有成立業主立案法團如何去開會，如沒有又如何去處理，如何訂立及通知議程，需要多少通知期等。

基於此，在一些情況，在有違反建築物管理條例和/或大廈公契的情況，一個業戶，如因此對其造成自身的損害，是不大可能直接向法院申請得到協助。

例如，一個常見的例子，就是大廈的天台有漏水的情況（例如防水層有損壞）。在很多的時侯，依據大廈公契，天台是公用地方。因此，其修理維修是該由業戶共同處理和承擔。

在這種情況，漏水實質上對天台對下業戶最有損害而反之對低層一時未有太大影響。

實際上，頂層業戶會急於找其他樓下業戶去集資去安排維修，以解燃眉之急。反之，低層業戶，未必會肯搭理，甚至逃避阻攔。


那是否可即時向法院要求協助，申請禁制令。

答案是不建議的，法院未必會出面處理所有大廈內的內部爭執，尤其在有上述會議機制的大前提下。

業戶宜先依例小心召開會議，要求通過進行公用地方維修的議程，小心撰寫議程內容（可找律師協助），在議程因自身票數少而被否決後，方才考慮向法院尋求濟助。



大廈管理



民事法律系列書籍

1. 實務法例
2. 授權書
3. 逆權侵佔的法律理據
4. 平安紙
5. 無爭議遺產承辦
6. 遺產
7. 警告信
8. 婚姻及資產
9. 大廈管理

聯絡我們

江炳滔律師事務所有限法律責任合夥

(Since 1996)

t: 852 3105 5111

f: 852 2519 3610

www.bkgp.hk

gp@bk.com.hk

香港告士打道 160 號

海外信託銀行大廈 19 樓 B 室