

The book cover features a vibrant, stylized illustration of a city skyline. Several tall, modern buildings are depicted in shades of yellow and orange, set against a background of swirling, colorful bands in orange, red, and green. A large, multi-colored rainbow arches across the upper right portion of the cover. In the foreground, there are stylized red flowers and green leaves. The overall design is bright and modern.

方鎮光

# 建築物 管理法律精解

第三版

# 建築物 管理法律精解

第三版

方鎮光 著



香港大學出版社

HONG KONG UNIVERSITY PRESS

香港大學出版社  
香港田灣海旁道七號  
興偉中心十四樓  
[www.hkupress.org](http://www.hkupress.org)

© 香港大學出版社 2005, 2007, 2009

第一版 2005

第二版 2007

第三版 2009

重印 2012

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 2

進穎電腦製版有限公司承印

# 建築物 管理法律精解

這本書的讀者對象，是從事建築物管理工作或需要向業主、法團及經理人提供建築物管理法律意見的朋友，也適合所有修讀房屋管理課程的朋友作為輔助用書；對於已經有多年建築物管理工作經驗的朋友，可作為補複習更新之用，從而達到藉溫故而知新；從事法律工作的朋友，如想了解建築物管理法律的介紹，這是理想的入門讀物之書，要進一步研究有關的法律觀點，可參考書內引用的法律條文及判決書。

雖然本書的主要讀者對象是從事建築物管理工作人員，但對於所有居住在多層建築物的朋友，如果有興趣知道自己的權利和義務，這本書也可提供精確簡要的資料介紹；當然，任何對建築物管理法律有興趣的朋友也可參考。此書內容由最基本的土地制度及建築物單位買賣以至新舊公契、會議規則及建築物管理條例的規定，都有精簡的論述。

第三版的修訂全面探討及解釋「2007年建築物管理（修定）條例」與及新的案例。

# 建築物管理法律精解

# 序 何順文

香港浸會大學工商管理學院院長

香港地少人多，大多數住宅、商店及寫字樓置於多層大廈內，令這些建築物的大小業主、租客、使用者及管理人（統稱「持份者」）之間存在著較複雜的代理人關係，他們權責的清晰界定也甚為重要。

在英式普通法制度下，香港的土地制度和樓宇買賣與多層大廈管理等活動，除受傳統公契、成文法《建築物管理條例》及法庭案例所規範外，自九七回歸後又受香港〈基本法〉所規限。

另外，當一建築物成立業主立案法團後，這個法團已是一個獨立法人，有其自己的憲章、附例及管治制度。除受有關法例規管外，管理委員會如何運用一般公司管治原則和會議常規作決策，以保障與平衡各持份者的利益，也是很多港人關心的實際問題。

要提高香港居住及大廈專業管理的質素，必須先對有關基本法規有所認識。《建築物管理法律精解》一書，正可提供各相關持份者實用的法律指引。透過淺白文字的解釋和個案分析，本書讓讀者容易掌握和應用香港建築物管理的基本原理和法則。

本書作者有系統地介紹香港建築物管理法規的每一重要範疇，作者觸覺敏銳，見解精闢，例子鮮明，實為一本不可多得的大眾法律參考書籍。本書自首版後得到讀者支持和讚

賞，作者方鎮光律師在出版社的鼓勵下，再努力完成修訂第三版，以滿足市場的需要。

方律師是我的中學同窗，雙方認識超過三十年。方律師曾在律師事務所當合伙人和主管多年，專業經驗豐富。他個人能力極強，精力充沛，除為體育健將外，在執業之餘熱衷法律教學。他曾在多間大專院校兼教不同商業法律科目，教學認真並富熱誠，廣受其學生讚賞和愛戴。

最後期望方律師日後在法律教育上會出版更多的專書，共同為推廣法律普及教育而努力。

# 序 黃健豪

---

香港特別行政區高等法院律師  
香港理工大學建築及房地產學系助理教授  
物業管理學(榮譽)理學士學位課程主任

近年來，香港市民及政府對物業管理和維修均十分關注。大家安居樂業實有賴市民、物業管理公司和政府等各方共同努力。

《建築物管理法律精解》一書自出版以來，廣受讀者歡迎。方鎮光律師憑著其豐富的物業管理和法律知識，以深入淺出的方式與讀者分享物業管理常識和相關的法律個案。此書正切合各方人士對物業管理議題的需求及關心。

方律師在《建築物管理法律精解》的第三版中，補充了新近的物業管理法律個案和2006年政府公佈的「草擬公契準則」，與及擴大編幅加入2007年的修訂條例，使讀者能掌握最新的物業管理動向。

我誠意向物業管理專業人士、法律工作者、樓宇業主及對物業管理有興趣的讀者推介《建築物管理法律精解》，作為實用的參考讀物。

# 序 邱萬發

---

香港房屋經理學會會長

在本港，擁有房地產已成為市民生活的一部份，無論投資或自用的私人樓宇，以多層分權共有的建築物佔大多數；由於分權共有的緣故，業主與業主或業主與管理公司之間，往往因複雜的權責問題而出現不同意見，甚至糾紛。儘管這些大廈本身設有公契，而政府為解決這類樓宇買賣及管理上的法律問題，於1970年制訂了《多層建築物〔業主法團〕條例》，並於1993年5月配合發展需要，將之大幅修訂，改名為《建築物管理條例》，但不論在公契或法例上，仍有很多有待闡釋或辨證的地方。

過去，有不少與業權或物業管理有關的糾紛，經由法庭訟裁後成為案例，作為日後法庭審理類似訴訟或房屋經理處理同類事件的參考。一直以來，甚少法律著作專題探討或介紹這些重要的資料；現有的法律書籍在討論與物業管理事務有關法律或個案時，大都是蜻蜓點水，輕輕帶過，令希望進一步了解大廈公契或相關法例的樓宇業主或物業管理從業員無從入手。

這本《建築物管理法律精解》，以豐富的個案、精心計劃的層次，具體而精闢地向讀者介紹大廈公契，以及其他與大廈管理或樓宇買賣有關的法例條文中難解之處，讓不同學歷或專業背景的人士，均能輕鬆地掌握各法律條文的精髓。

本人謹此向剛剛投身物業管理行業的人士、擁有多年物業管理經驗的房屋經理、樓宇業主、從事法律事務的工作者，以及任何希望了解建築物管理法律的人士，誠意推薦這本物業管理法律入門必讀之選。

## 序 樊卓雄

---

新昌管理集團有限公司

董事總經理

建築物管理條例對我們從事物業管理行業的人士可謂息息相關，因為我們在日常工作中，經常面對不同層面的管理問題，當中主要是按建築物管理條例的條文，作為解決問題的基礎及理據；而關鍵則在於是否能充分理解及掌握該條例的精髓。

《建築物管理法律精解》內容精闢，書中所用的文字及引用的法律條文和判決，深入淺出，有助物業管理從業員日後遇到物業管理上的問題時作為參考。

《建築物管理法律精解》是我從事物業管理行業二十多年以來，有關物業管理法律書籍中最具參考價值的一本，值得推介。

# 序 鄺子文

---

香港大學專業進修學院  
專業房屋管理文憑高級課程主任  
助理教授

隨着港人對居住環境要求日漸提高，專業物業管理已成為各類型住宅大廈的標準服務。雖然專業物業管理課程在港已有超過三十年歷史，可是對比中國內地物業管理書籍出版的蓬勃，香港在這方面落後甚遠。這本書的出版正好為香港專業物業管理提供一本實用的教材。透過深入淺出的講解及個案介紹，《建築物管理法律精解》讓讀者掌握建築物管理法律的具體應用。本人誠意推薦此本書給有興趣於專業物業管理及建築物管理法律的朋友，作為一本隨手翻閱便可助你解決問題的參考資料。

## 第三版修訂的前言

---

政府自2003年發表諮詢文件去大幅度修定〔建築物管理條例〕(BMO)到2005年制定〔建築物管理(修定)條例〕，再經過兩年的立法會討論和修定，終於在2007年通過該修定條例並在同年的8月1日實施。經修定的BMO內容除了一些文義或用字校對，主要提供詳細的法規去協助法團、管理委員會委員和業主行使及履行他們的權利和義務。

大幅度修定或增加的法規包括以下幾方面：

1. 成立業主立案法團及委任管理委員會的詳細規定；
2. 管理委員會委員的資格及他們離任後補選的詳細規定；
3. 法團的周年大會及特別大會的詳細規定及委任代表文書的法定格式；
4. 法團訂立供應品、貨品及服務合約的新規定及工作守則；
5. 終止公契經理人及其他經理人的委任；
6. 新增對管理委員會委員個人責任的保障；
7. 新增管理委員會須展示有關法團涉及法律程序的資料；  
及
8. 業主向法團查閱有關建築物管理的文件，特別是制定法團帳簿、帳項紀錄的任何單據、發票、憑單、收據或其他文件。

第三版的修訂最主要將最新的建築物管理法律作精解方便讀者掌握最新及全面的法律以作參考，亦如第二版一樣將新的案例加入，特別是有權威及重要的案例，例如終審法院在2007年裁定法團在建築物的公用部分有不能推卸的法定職責（見第七章）。第三版的修訂也將附件一的「建築物管理條例」最新版換上，而原本的附件二分拆為附件二及三分別將最新版本的「供應品、貨品及服務採購工作守則」及「大廈管理及維修工作守則」附上方便讀者有需要時閱讀。

法律是動態的，會因應社會改變及市民不斷更新的素求而需要修訂，作為一本實用的法律參考書，必須與時並進，這亦是本書第三版出版的主要原因。

## 第二版前言

---

有一句老生常談的說話：「能夠從自己的錯誤去學習，是一個穩重的人；能夠從他人的錯誤去學習，是一個聰明的人」。

這一本書自從在第一次出版之後，承蒙各方面的讀者愛戴，並且提供不少寶貴意見，令到筆者覺得應該加倍努力，將這本書修訂得盡善盡美。在過去差不多兩年，在不同級別的法院有很多案件都是涉及建築物管理的糾紛，包括：法團與業主之間、法團與經理人之間、管理委員會委員和業主之間、業主與經理人之間及個別業主和業主之間的糾紛。

在閱讀這些案例的時候，由法官的判詞可以了解當事人的背景事實，亦同一時間明白法官如何運用有關的法律原則去裁決當事人的分歧，我們正好從這些判詞中汲取教訓並且學習避免重蹈覆轍當事人的錯誤；由法官的判詞中，亦可以學習得到很多有啟發性的指導，這些指導集合法官判案的法理及經驗，真是字字珠璣，所以筆者篩選並將這些重要的案件分析，分門別類將這些法律原則及指導穿插及更新於不同的章節中，令到讀者無論作為管理委員會委員、業主委員會委員、經理人、業主或廣大的讀者，透過閱讀這些案例的分析明白本身的權利和義務，從而避免不必要的糾紛，更加不需要常常將這些糾紛帶到法庭去，希望每一個讀者都做一個「聰明的人」。

# 第一版前言

---

本書由涉及建築物管理法律的最基本原則開始。建築物在土地上建立，要明白建築物管理法律，必先要理解土地的制度，而每個國家的土地制度不同，香港作為中華人民共和國的特別行政區，其土地及管理制度有異於國家的制度，其特別之處是繼續保留英國政府統治下的土地管理特色，但又受制於基本法的規範；這在第一章有扼要的論述。

明白土地的制度，就要進一步了解建築物的特色，香港地少人多，大部分建築物不論住宅或商廈都屬多層形式，即同一座建築物有不同的業主、租客及佔用人等；第二章簡明地論述這些建築物單位買賣的法律規定，也會介紹在未來數年將會改變的香港沿用了百多年的法律—由文件註冊制度過渡到業權註冊制度。

多層建築物有眾多不同的業主，如何規範各人在共有物業的權利和義務，就要靠合約的規定，這種合約叫做建築物公契，它有兩個特色：第一是在建築物變成共有業權前或同時，就要簽定公契，第二是公契的契諾對任何成為這建築物的業主都有約束力；第三章就是探討這些公契的契諾。

基於合約自由的原則，政府對早期公契的內容從不過問，但由於大業主為保障自己的權益而制定許多不公平的契諾，政府於是使用行政措施，改善新公契的契諾；第四章研究這些透過「草擬公契準則」的措施如何在新公契加入一些強制性的契諾，以保障小業主的權利。

共有建築物的業主需要共同決定如何管理他們的資產，不同的業主一定有不同的意見，如何取捨，要靠會議通過的決議來決定；第五章綜合及解釋普通法和成文法的會議規則及法律。

政府的行政措施不能補救早期公契的不公平契諾，那就要有敢於挑戰大業主或經理人的小業主，將這些不公平的契諾帶到法院裁決，但法院的判決也受制於合約自由的原則，雖然個別法官會運用他的睿智及酌情權，演譯這些不公平的契諾，從而彰顯公義，但單靠法院透過個別的案件去主持公義的效力不大，政府於是在1993年修改法例將認為極之不公平的公契契諾列為無法律效力；第六章詳細解釋這部分法例。

當業主成立法團後，就像成立了一間公司去管理建築物，但他和商營的公司不盡相同，而法例亦對他的運作有詳細的規定；第七章解釋這些法例的重要條文。

一座建築物或屋苑就是一個小社區，它是社會的縮影，業主之間，與經理人之間，以至法團及業主委員會的委員之間，自然有不同的管理意見，這些意見如果未能取得共識，往往會演變為糾紛，必須有第三者去解決這些糾紛，第八章精簡地介紹解決這些糾紛的機制。

本書末有三個附件，第一個是《建築物管理條例》(BMO)的全文，這本精解不能亦不必全述所有條例內的條文，因為很多條文的規定讀者可以自讀理解，另一方面這條例是建築物管理的最重要法律，所以將這條例放在附件一，以供有興趣的讀者參考，或研究條例內的法律條文。這文本是經香港特別行政區政府批准轉載自雙語法例資料系統網站([www.legislation.gov.hk](http://www.legislation.gov.hk))，但根據該網站稱，雙語法例資料系統並無法律地位，如與香港法例活頁版或政府憲報刊登的法