

本文刊載於 2010 年 10 月 18 日之星島日報

淺談大廈公共地方

收到讀者黃小姐來信查詢有關大廈公共地方的使用問題。黃小姐信中提到其住所位於大廈一樓，另附平台花園。近日黃小姐收到管理處信件，指其安裝於平台角落牆上的分體冷氣不符合大廈公契，要求其立刻拆除支架並保留追究權利云云。

黃小姐信中指出平台花園乃是「入則」應屬私人地方，管理處沒有理由干涉她在哪裡安裝及擺放分體冷氣。首先，平台花園是否屬於單位正式範圍須要根據黃小姐手上的屋契才可確定，所以在這裡先假設黃小姐的物業的確是包括花園平台的使用權，但黃小姐切記留意大廈的公共地方除了包括電梯、樓梯及走廊等等，很多時大廈公契中也列明了大廈外牆的使用權歸管理人所有(至於管理人的身份則可能根據不同大廈公契中列明而有分別，不能一概而論) 即管理公司如獲得管理人正式受聘/委任則可以決定大廈外牆使用權。而黃小姐單位內的分體冷氣可能正正是用支架安裝在大廈外牆範圍，故此，管理公司才引用大廈公契條例干涉其單位內的冷氣機安裝位置。當然，筆者以上陳述包含了很多假設因素，首先，黃小姐應該確定其單位的平台花園是否真的屬私人地方，第二，要確定大廈公契內容是否真的給予管理公司權力去決定外牆的使用權，當然，如果黃小姐想清楚了解大廈公契的內容，筆者也建議黃小姐不妨諮詢律師，先了解清楚才好據理力爭。因涉及的法律文件也可能相當複雜。

黃愛晶 執業律師

聲明

香港律師會鄭重聲明，本文所載內容是參照文章刊登日適用法律而提出看法，並不構成任何法律意見。讀者如有個別法律問題，應當就其個別情況向律師徵詢意見。本文內容純屬個人意見，並不代表香港律師會立場。任何人士如因文章所載或漏載的資料而引致任何損失或損害，香港律師會及撰寫文章的律師絕不承擔任何責任。

聲明

香港律師會鄭重聲明，本文所載內容是參照文章刊登日適用法律而提出看法，並不構成任何法律意見。讀者如有個別法律問題，應當就其個別情況向律師徵詢意見。

本文內容純屬個人意見，並不代表香港律師會立場。

任何人士如因文章所載或漏載的資料而引致任何損失或損害，香港律師會及撰寫文章的律師絕不承擔任何責任。