

★ 法人法語

香港律師會
社區關係委員會

屋苑車位轉售及使用限制

在香港，不少屋苑的大廈公契條款會對屋苑內車位的擁有人或其使用者作出限制。因此，買方或租客打算租置屋苑車位前，應了解一下有關地契或大廈公契的限制條款，以免招致損失。

在陳永堅 (Chan Wing Kin) & ORS v 華翠豪園業主立案法團 (Incorporated Owners of Covent Garden) [2019] 4 HKC一案中，申請人雖為華翠豪園（「該屋苑」）的車位業主，但該屋苑的管理公司以申請人並非該屋苑的住客/租客為由，根據有關的大廈公契條款（「該大廈公契條款」）禁止其把註冊車輛停泊在該屋苑停車場內，申請人因此就管理公司的前述行為向土地審裁處申請限制令。

申請人認為，地契的相關特別條款（「該地契特別條款」）內賦予了該屋苑的佔用人 (occupiers of the building) 使用該屋苑車位的權利，而「該屋苑的佔用人」應包括該屋苑車位的業主。就此，申請人提出，該大廈公契條款中「只容許該屋苑的住客、其真誠訪客或獲邀人士（但不包括該屋苑的佔用人）使用該屋苑的車位」是違反了該地契特別條款。

土地審裁處不接納申請人的理據，認為該地契特別條款並沒有「賦予」任何特定類別的人士使用該屋苑的車位的權利，而僅是「限制」特定類別以外的人士不能使用該屋苑的車位。因此，在不違反地契條款的大前提下，該屋苑的共同擁有人 (co-owners) 可以自由商定有關的大廈公契條款細則，以進一步限制可使用該屋苑車位的人士類別。再者，審裁處亦認為，該地契特別條款內的「該屋苑的佔用人」所指的應是該屋苑住宅單位的佔用人，但不包括該屋苑車位的佔用人，否則在解釋該地契特別條款時會得到「一個人可以居住在車位」如此荒謬的結論。因上述原因，審裁處駁回申請人的申請，並確認如申請人往後成為該屋苑的住客、其真誠訪客或獲邀人士時便可以使用該屋苑的車位。



THE
LAW SOCIETY
OF HONG KONG
香港律師會

譚雪欣
執業律師

香港律師會鄭重聲明，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。