

★ 法人法語

香港律師會
社區關係委員會

外牆是否屬於大廈的公用部分？

較新式的大廈公契一般都會明確界定大廈的公用部分。近來有一個上訴法院的案件Kong Wai Hsien and Fung Lai Sheung v Tai Wai Glamour Garden (IO) [2019] HKLRD 672，一座大廈的地舖業主爭議該大廈的外牆是否公用部分。

該大廈為一座單棟多層大廈，包括一百九十二個住宅單位及二十個地舖。於二〇一〇年，屋宇署向該大廈的業主立案法團就該大廈的公用部分及外部範圍發出維修命令。該業主立案法團遵從有關維修命令及產生了五百多萬港元的維修及保養費用。其後，該業主立案法團要求所有業主承擔有關費用，但因大部分的費用大廈外牆的維修保養相關，地舖業主認為大廈的外牆屬該大廈的發展商擁有（其後發展商轉讓予業主立案法團以信託人身分代表該大廈所有業主持有），並非大廈的公用部分，因此拒絕承擔外牆的維修及保養費用。為此，地舖業主（作為原告人）展開法律程序，控告該業主立案法團違反謹慎責任，於原訟法庭敗訴後上訴至上訴法院。

法官在判詞中表示，在正確地詮釋大廈公契時，大廈的外牆是否大廈的公用部分取決於授予發展商（或其後的業主立案法團）的權利是否屬於「對所有使用及享用外牆的獨有權，而令沒有任何其他使用及享用外牆的權利留給其他業主。假如上述情況屬實，即使大廈公契明確表示外牆為公用部分亦不適用。

在此案中，法官認為，雖然大廈公契授予發展商某些使用大廈外牆的專屬權利，但該等權利只是部分使用及享用外牆的權利，並非其獨有權一例如外牆作為大廈的外部框架，一直支撐大廈結構並防止大廈內部受到損壞等功能，其實亦是該大廈的其他業主或佔用人均可享受的權利，亦使其他業主或佔用人可以安靜地使用專屬他們的部分，免受他人干擾。因此，上訴法院裁定發展商或該業主立案法團並沒有使用及享用大廈外牆的獨有權，大廈的外牆實屬大廈的公用部分，並駁回原告人的上訴。

很多時候，業主未必能夠確實掌握大廈哪個部分為公用部分。如有需要的話，業主可以詳細閱讀有關大廈的公契，並在適當時候尋求法律意見。



譚雲欣
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。