

★ 法人法語

香港律師會
社區關係委員會

屋苑內飼養狗隻的爭議

在香港，有不少住宅大廈的公契都載有禁止住戶飼養寵物或狗隻的條款。在The Incorporated Owners of Shatin 33 v Lee Wong Tim & Anor [2019] 5 HKC 一案中，該屋苑的業主立案法團就拒絕撤除其狗隻的住戶，向土地審裁處申請禁制式濟助 (injunctive relief)。

申請人為該屋苑的業主立案法團（「法團」），答辯人為該屋苑內兩個單位的業主。在該屋苑的大廈公契（「該大廈公契」）下，獲委任的管理公司有權管理該屋苑及執行該大廈公契的條款。該大廈公契的條款訂明，除了管理公司用作保安用途的狗隻之外，管理公司有責任確保該屋苑範圍內不得飼養狗隻。

可是，該屋苑一直有住戶飼養狗隻，管理公司更不時收到投訴。為此，申請人於2012年根據法團決議引入「狗隻登記制度」作為暫緩方案，將住戶的現有狗隻登記，待有關狗隻去世後，住戶能飼養新狗隻、或再有狗隻遷入該屋苑。其後於二〇一六年一月，法團決議通過廢除有關的登記制度，並向住戶發出書面通知知會有關決定。同年十一月，土地審裁處於另一訴訟程序裁定該大廈公契有關係款禁止住戶在該屋苑內飼養狗隻，即使曾經引入「狗隻登記制度」，法團亦從未放棄其執行有關公契條款的權利。直至二〇一七年，法團因多次要求答辯人撤除其狗隻但未能成功而申請強制令要求答辯人永久撤除其狗隻。

土地審裁處認為，根據該大廈公契，法團及管理公司無權容許住戶違反公契條款以飼養狗隻，而較早前引入「狗隻登記制度」實屬越權行為。在前述的基礎上，法團及管理公司根本無法默許飼養狗隻的行為。因此，答辯人未能以申請人默許、放棄或禁止反言為抗辯理由反強制令的申請。土地審裁處亦有提及，法團的決議內容及其他相關文件明確顯示法團及管理公司保留一切權力處理及執行該大廈公契的規定，因此判申請人勝訴，並命令答辯人於指定時間內撤除其狗隻。

THE
LAW SOCIETY
OF HONG KONG
香港律師會

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。