



權利及責任

冊

2

第 2 章

業 主 的 權 利 及 責 任

冊

權利及責任

此乃空白頁

權利及責任

2.1 法律條文

2.1.1 普通法

根據普通法，每一位樓宇業主均有責任維修及管理其物業。一般來說，這些範圍包括樓宇結構、牆身及設施的保養及維修，以確保市民的居所安全及適合居住。

2.1.2 《建築物條例》(香港法例第123章)

香港所有私人樓宇及私人建築工程均受《建築物條例》的監管，以確保它們的設計、建造、用途及維修保養，均達到基本的安全及衛生標準。

建築事務監督根據《建築物條例》所定的註冊制度，監管負責樓宇建築工程中關鍵人士的水準。這些人士包括「認可人士」(可由建築師、工程師或測量師出任)、「註冊結構工程師」及「註冊(一般建築或專門)承建商」。

業主或其他人士，如欲進行建築工程，不論是否興建新樓宇，均須聘請認可人士及註冊結構工程師代為向建築事務監督提交圖則，申請審批，而這些建築工程必須由「註冊(一般建築或專門)承建商」負責進行。市民可以在屋宇署的網頁瀏覽有關上述三類關鍵人士名冊的詳細資料。

任何涉及現有私人樓宇及其相關設施的結構及消防安全事宜，均屬建築事務監督的管轄範圍。當局可向業主發出法定命令，勒令業主修復樓宇危險或欠妥的部份，例如結構或外牆失修、由排水渠引起的滋擾、危險斜坡或擋土牆、僭建物、火災危險及其他滋擾等。有關法定命令，亦可能要求業主進行勘測，從而評估所需的補救或修復措施。

2.1 法律條文

2.1.3 《建築物管理條例》(香港法例第 344 章)

《建築物管理條例》的目的是協助樓宇或屋苑內各單位的業主成立法團，並就其管理及相關的事項訂定條文。

此外，條例亦授權民政事務局局长，對那些因缺乏或沒有適當管理而對住客或業主構成危險的樓宇實施強制性管理。

2.1.4 大廈公契

大廈公契是一份具法律效力的文件，對所有在土地註冊處註冊的業主均有約束力。它清楚列明業主、住客、租客及物業管理公司，就樓宇內的私人地方、公用部份及設施等的監管、行政、維修保養及管理方面的權利、權益及責任。

大廈公契一般包括以下資料：

- 樓宇所處土地的地段編號；
- 個別單位的不可分割份數及管理份數數目，以及物業總份數數目；
- 樓宇內只限由業主使用的部份(例如天台及平台)的業權及其他行使權利(例如安裝煙囪及招牌)；
- 公用部份的範圍；
- 個別業主的權利及責任；
- 物業管理代理的委任程序及其權力和責任；
- 個別業主就其名下物業應分擔的管理費用的比例；及
- 組成業主委員會的程序及規則。

業主須熟悉其大廈公契的條文，並按公契履行責任，及行使權利。

大廈公契副本可於買賣樓宇時向律師索取，或到土地註冊處購買。

2.1 法律條文

2.1.5 其他有關法例

除上述條例及法律文件外，其他法例亦載有條文，列明有關樓宇維修及管理的具體要求及限制。附錄3載有相關條例及守則的一覽表，現將其中一些節錄如下：

業主與租客(綜合)條例(第7章)涵蓋業主及租客的權利及責任。

消防條例(第95章)規管樓宇內的消防設備的安裝及維修保養事宜。

水務設施條例(第102章)規管樓宇內供飲用及消防用途的供水工程。

水污染管制條例(第358章)規管香港的水質，以達致及維持水質指標。

電力條例(第406章)規管樓宇的電力裝置，以及有關定期檢查和簽發證明書的規定。

氣體安全條例(第51章)規管樓宇內的氣體裝置及其使用情況。

升降機及自動梯(安全)條例(第327章)規管電梯及扶手電梯的設計、建造、測試及維修保養。

消防安全(商業處所)條例(第502章)為指定類別的商業樓宇的使用人及用戶提供更佳保障，以避免火災發生。這條條例亦涵蓋某些類別的舊式商業樓宇的法定規定，以便透過這些規定改善和提升滅火設備和裝置。

佔用人法律責任條例(第314章)規管物業住客的責任。

2.1 法律條文

2.1.5 其他有關法例（續）

簡易程序治罪條例(第228章)規管擾亂公眾秩序的罪行，例如在公眾地方造成阻礙及從建築物掉下物件等。

公眾衛生及市政條例(第132章)規管公眾衛生及市政服務，例如公共下水道、公共排水渠，垃圾或廢物等。

防止賄賂條例(第201章)規管負責樓宇維修工程及管理工作的的人士，防止提供或收受非法利益。

以上內容並未涵蓋所有資料。

有關法例資料及本全書可在政府刊物銷售處購買，地址為香港金鐘道六十六號金鐘道政府合署低座地下，或在律政署網頁內的雙語法例資料系統(網址：www.justice.gov.hk)下載。

2.2 樓宇業主的權利

一般情況下，業主除擁有其物業的業權外，還擁有其物業所在土地的一份不可分割份數。大廈公契及《建築物管理條例》訂明業主可行使的權利包括：

- 其名下物業的獨有的擁有權、使用權、佔用權及享用權，及所有因而得到的利益；
- 自由轉售、轉讓或出租其業權份數或於樓宇的權益，或讓其他人使用；
- 與其他業主享用樓宇的公用部份，如樓梯、走廊、通道、電梯，或公用設施如消防裝置、供水和排水系統、電力供應、保安系統、衛生及康樂設施等；及
- 在樓宇管理方面的投票權。

2.3 樓宇業主的責任

業主須承擔其名下物業及樓宇公用部份的維修及管理責任，主要包括：

- 按公契的條款，繳交其應分擔的管理費，以及維修及管理基金之供款；
- 維修樓宇的結構構件、公用部份、公用設施及其私人物業；
- 繳付其名下物業的稅項及差餉；及
- 遵守公契內或由業主立案法團、業主委員會或產業經理按公契所訂明的「住戶守則」。

2.4 維修及管理公用部份的建議

物業業主宜成立業主立案法團、業主委員會或委任產業經理，以便維修及管理樓宇公用部份。

2.4.1 巡視及監管

有效的樓宇管理應包括經常巡視及監察樓宇公用部份，例如：梯間、大堂、天台、私家通道或巷里，特別是那些較少人踏足的地方，如通向後巷的梯間或其他隱蔽地方。另外亦須防止閒人擅闖、濫用及損毀樓宇裝置、及違例擴建。

定期的巡查有助及早發現老化的樓宇結構、設施及設備，以便有充裕的時間計劃及進行修葺工程。定期測試重要設備或裝置，可確保它們在任何時候(特別是緊急情況下)都能操作正常。有關的巡查及維修保養計劃，可依據本全書或參考專業意見擬定。適時維修保養，不單能避免發生結構或批盪塌下或服務中斷而釀成嚴重事故，長遠來說亦能減低維修成本。

2.4 維修及管理 公用部份 的建議

2.4.2 樓宇記錄

要有效管理及維修保養樓宇，業主立案法團、業主委員會或產業經理應保存一套完整的記錄。這些記錄應包括：

- 獲建築事務監督批准的建築、結構、排水設施、地盤平整、改建或加建等圖則，與批核有關的文件，如計算資料、契約、證明書、許可證等，及更改有關樓宇個別部份用途並獲建築事務監督接納的記錄
- 經水務署接納的水管敷設圖則
- 經消防處接納的消防設備圖則
- 暗藏公用設施如電線、煤氣管、電話線等的分佈圖
- 維修記錄及有關證書、法定表格及命令、安裝及替換的記錄
- 樓宇設施、機械元件及裝置的測試及操作手冊
- 特定物料及組件(例如防水物料及其安裝工程)的規格證明書、專業承建商或供應商提供的保用證等
- 大廈公契

樓宇的發展商、有關的專業人員或設計顧問應有以上全部或大部份的資料記錄。業主立案法團、業主委員會或產業經理可要求取得這些記錄的副本，以便日後運作。

至於落成已久的樓宇，發展商或上述人士可能已沒有保存這些記錄。業主立案法團、業主委員會或產業經理可向有關政府部門索取這些記錄。屋宇署備存建築事務監督於1945年後批核的圖則，供市民閱覽或複印。

屋宇署亦有保存發給私人樓宇的佔用許可證(即「入伙紙」)。此證概略說明有關樓宇的資料及其核准用途。市民如欲查詢樓宇某部份的核准用途，應參考最新核准建築圖則。屋宇署會向索取樓宇入伙紙或核准圖則副本的人士收取費用。