

第二部份：住戶守則 (House Rules)

郭冠英律師
李郭羅律師行
2009年3月

註：講者保留一切版權

1

1. 始源

- * 公契常有規定管理公司有權訂立、修改及廢除住戶守則，以管轄屋苑公共地方及設施的使用。
- * 較近期的公契或會規定該等守則須先經業主委員會或管理委員會決議核准方為有效。

2

2. 有效性

2.1 註冊規定

- * 《土地註冊條例》的規定：
有關的文書如沒有作出註冊，對於其後付出有值代價及真誠 (in good faith and for valuable consideration) 的買方或承按人可能會無效。

3

2. 有效性

2.1 註冊規定

- * 市場慣例：
一般不會將不時生效的「住戶守則」於土地註冊處註冊。

4

2. 有效性

2.1 註冊規定

- * 美孚新邨第七期業主立案法團一案判決：
如「住戶守則」是根據公契所訂立，而公契有註冊，即使「守則」沒有註冊，亦不因而不影響其有效性。

5

2. 有效性

2.2 超越權限

- * 管理公司於訂立或修改「住戶守則」時不應超越公契所賦予的權限。

6

2. 有效性

2.2 超越權限

- * 例：公契規定：
「管理公司...有權訂立、修訂或廢除任何有關於使用公共地方的守則」
住戶守則規定：
「寵物：任何犬隻，不論體型大小，也不能被帶進屋苑或於屋苑內，飼養」

2. 有效性

2.2 超越權限

- 註：以上為美孚新邨一案之公契及住戶守則相關條文的中文譯本（與原本「住戶守則」的中文本內容有差異）。

8

2. 有效性

2.2 超越權限

- * 案件判決：
住戶守則內所指的「屋苑」包括公共地方及住戶專用單位，其內容故此超越了管理公司根據公契所擁有制訂守則的權限，故屬於無效。

9

2. 有效性

2.2 超越權限

- * 法院於宏豐台一案亦曾發表類似的意見。

10

2. 有效性

2.3 與公契規定不符

- * 住戶守則內容不能與其他公契規定有所不符，否則不符部份亦會無效。

11

2. 有效性

2.3 與公契規定不符

- * 於美孚新邨一案中，區域法院認為：
 - 業戶對屋苑單位的專用權（**exclusive use and possession**）包括在內飼養寵物。
 - 業戶對屋苑公共地方的過路權包括携同寵物通過。

12

2. 有效性

2.3 與公契規定不符

- * 故此，任何住戶守則的規定皆不可違背上
述公契的「隱含」規定。

13

2. 有效性

2.4 注意事項

- * 上述區域法院判決（尤其有關第2.3段）
的說服力及權威性。
- * 有關原則不只適用於飼養寵物。

14

2. 有效性

2.4 注意事項

- * 公契常見「禁止造成滋擾、危險或不便」
的條款及《建築物管理條例》第341條的
規定。

15

參考資料：

講者撰寫的《住戶守則的法律效力》(2008年12
月)。

16