

住戶守則的法律效力

區域法院近期在美孚新邨第七期業主立案法團一案中的判決（判決日期：2008年9月30日），引起不少關注。因為案件不單涉及業戶是否可以在屋苑內豢養犬隻，故特別引起愛護或厭惡犬隻人士的注意，也涉及物業管理公司根據公契授權所訂立的住戶守則（House Rules）的法律效力。

涉案的公契並無明文規定屋苑住戶不得在單位內豢養犬隻，卻賦予管理公司權力去制訂（make）、修改（vary）或廢除（annul）有關使用公共地方的守則，也規定各業主必須遵守管理公司不時按公契所制訂的守則。根據公契賦予的權力，案中負責管理屋苑的物業管理公司制訂了以下有關豢養犬隻的守則（中文版本）：

「豢養家畜：任何犬隻，不論體型大小，均不得在本邨飼養。失明人士之導盲犬在特殊情況及事先獲得管業處批准下可獲准飼養。而此類導盲犬之擁有人必須妥善打理犬隻，以確保不會對其他居民造成滋擾。」

案情

案中原告於展開本案訴訟時為一位居於屋苑的租客，並於單位內養有一頭犬隻。法團及管理公司方面為了執行上述公契及住戶守則的規定，故要求他將犬隻遷離屋苑。最後，原告人入稟要求法院聲明上述守則無效。

法院的判決

案中雙方主要所爭論的問題及法院的判決如下：

一) 住戶守則會否因沒有在土地註冊處註冊而無效

一般來說，基於本港《土地註冊條例》的規定，任何與土地權益有關的文件，包括大廈或屋苑的公契，都會在土地註冊處註冊，以保障其有效性，案中屋苑的公契也都一樣。可是，一般管理公司按公契授權所制訂的住戶守則都不會被註冊，而涉案的住戶守則亦如是。

原告人方面認為，在這情況下，按照《土地註冊條例》的規定，該

等守則便沒有法律效力。法院對此論點卻不表贊同。主審法官認為，雖然住戶守則本身並無在土地註冊處註冊（故其內容不能直接從土地註冊處查悉），但由於公契本身有註冊，購入屋苑單位的新業主應當從公契條文中得悉管理公司有權訂立住戶守則（即該等「守則」的存在）。在這情況下，如該位新業主仍無事先向管理處查詢住戶守則的內容，他便不能以不知道守則「禁止養狗」規定為藉口而免受其約束。事實上，在本案中，法團及管理公司也列舉了種種證據以證明遷入屋苑的人士應當知道「禁止養狗」的規定（如新業主均獲發一份載有相關規定的手冊、管理處也會將一份新修訂版本的住戶守則放入各單位的信箱、屋苑當眼處也設有一些禁止養狗的告示等等）。

二) 管理公司是否有權制訂涉案的住戶守則

原告人指稱根據公契規定，住戶守則只應規範有關屋苑公共地方的使用，而無權干涉住戶在本身單位內的行為，包括飼養犬隻等。法院也同意這一論點。涉案住戶守則限制業戶在「本邨」飼養任何犬隻，而「本邨」的範圍不單包括屋苑的公共地方，還包括各業戶專用的單位之內。故此，管理公司無權制訂該守則，而守則亦因此無效。

三) 該住戶守則的規定有否與公契不符

法院在判詞中又表示，在單位內飼養寵物屬於業主或佔用人享用本身單位權利的一部份，既然公契賦予業主或其許可的佔用人專用本身單位，如管理公司以一刀切的手法透過住戶守則限制業戶於單位內飼養任何犬隻（不論其大小），就等同侵犯了公契賦予業戶專用本身單位的權利，住戶守則的規定便與公契內容不符。

此外，主審法官表示，「養狗的人不能不帶其狗隻散步（it is not possible to keep a dog without walking it）」，公契既讓業戶有合理權利使用公共地方，故業戶們亦可與他們的寵物一起使用該等地方。因此，有關住戶守則亦違背了公契允許業戶們使用公共地方的規定。

故此，法院基於以上第二及三項的原因（即「越權制訂」及「與公契不符」）

為理由，裁定原告得值，並按他要求頒發聲明，宣佈美孚新邨（於相關期數內）養狗合法化。

判決的影響

法院的聲明實際上是廢除了上述的住戶守則，使有關屋苑單位不再有「禁止養狗」的限制。此外，即使住戶守則沒有禁止住戶在單位內養狗，而只規範犬隻在公共地方出沒或活動（即沒有超越公契所賦予管理公司制訂守則的權力），守則也會與公契規定不符，即侵犯了住戶們（暨其寵物犬）專用本身單位及使用屋苑公共地方的權利。因此假如判決屬正確，管理公司也不能另訂新的住戶守則去禁止犬隻在屋苑公共地方活動。換言之，此後犬隻就可以自由進入屋苑，再沒有相關限制，管理公司也再沒有法律途徑去制止這情況。

再者，這判詞不只適用於涉案屋苑，所有透過「住戶守則」（而並非由公契直接規範）去禁止住戶於屋苑內飼養犬隻的屋苑或大廈也會面對同樣情況。

另一方面，「越權制訂」及「與公契不符」等的法律原則也不單只適用於有關禁止飼養犬隻或寵物的住戶守則，其他由管理公司按公契授權所制訂的住戶守則，如果其規管的範圍超出授權，或與公契內容不一致，也會因此而無效。當然，一般來說，管理公司方面可以在權力範圍內重新制訂新的住戶守則去規管相關事項。

判決是否正確

可惜本案只是區域法院的判決，其權威性及效力均未經較高層次的司法詮釋或確認，而判詞內容確有頗大的爭論餘地，例如：

- 一） 雖然公契表面上似乎只授權管理公司就屋苑公共地方的使用制訂住戶守則，但法院既然認為「養狗的人不能不帶其狗隻散步（it is not possible to keep a dog without walking it）」，故就算住戶只在單位內飼養狗隻，也免不了要帶它在公共地方散步或活動一番。按照判詞的邏輯，管理公司正是「高瞻遠矚」，早已洞察這情況，所以索性禁止住戶飼養狗隻，因為住戶們在單位內飼養狗隻就必定會帶它們在屋苑公共地方散步或過路。所以禁止在「本邨」（不論是住宅單位

或公共地方範圍內)飼養犬隻等同是禁止狗隻在屋苑公共地方活動,也正正是公契所授權管理公司制訂守則的範圍,這是否仍屬「越權」呢?

- 二) 另一方面,如果判詞指「養狗就不能不帶它散步」並非屬實,則公契所賦予住戶專用本身單位及通過及使用公共地方的權利就未必包括携同「愛犬」使用公共地方。換言之,即使上述住戶守則屬於越權制訂,規管範圍太闊,管理公司也可另行制訂新一條的守則,只限制犬隻使用公共地方。
- 三) 主審法官有關「單位的專用權包括在內飼養寵物,屋苑公共地方的過路權包括帶同寵物通過」的「理論」,既沒有判例及條例的支持,也並非人人認同。香港有不少大廈或屋苑的公契都明文禁止住戶飼養狗隻,其原因再明顯不過,就是很多人(甚至大部份人,所以才有相關規定)都不贊成自己的屋苑內有狗隻出沒或居住,如果有關「理論」被視作法律原則,甚至用作解釋公契有關各住戶權利義務的規定,是否能令人信服,其客觀理據何在,確使人懷疑。不過,如果要防止管理公司修訂住戶守則,(只限制犬隻在公共地方活動而不禁止住戶在單位內養狗)並且要全面給予愛狗的住戶養狗及放狗的自由,則這些「理論」可能就必須要引用。

構成滋擾、不便或危險

案中屋苑的公契與絕大部份的本港大廈公契一樣,載有禁止住戶對他人構成滋擾、危險或不便的規定。飼養犬隻不時都有可能引起這些情況,如犬隻咬人,或其吠聲嚴重騷擾別人等等。即使屋苑公契沒有限制住戶飼養狗隻,如個別狗隻有上述情況,也可以引用該公契規定禁止情況持續(但不等如一定可以強制將狗隻遷離屋苑,可能只是要主人約束犬隻活動或防止它造成滋擾)。

此外,建築物管理條例的第34I條也有類似「禁止滋擾」的規定,違反該等規定就等同違反公契。所以,就算公契沒有明文規定,法團及管理公司,甚至在某情況下個別業主也可援引該條例向法院申請禁止有關的滋擾行爲。

業界應注意的事項

從本案的判決，業界應特別留意以下事項：

- 一) 按照公契所制訂的住戶守則，應尋求將之於土地註冊處註冊。守則被修訂或廢除時，也應不時將適用的最新版本註冊。雖然在本案中住戶守則並未因沒有被註冊而被判無效，在有關判決獲得較高級的法院所認同以前，將守則註冊可減少相關爭論。
- 二) 草擬住戶守則時，要特別注意其字眼與內容，必須小心細閱公契的授權條款，確保沒有「越權」的情況，如有疑問須尋求法律意見。
- 三) 按照本案的判詞，如屋苑並非由公契直接禁止飼養狗隻，而是經住戶守則所規範，相關的守則很可能變成無效。若無證據證明有關犬隻會構成滋擾等情況的，法團或管理公司應該小心考慮是否仍採取法律行動禁止養狗行爲。當然，基於判詞內容確引起上述種種疑問，將來法院（尤其是上訴法院）就案件不一定作出相同判決，應諮詢法律意見再行決定相關行動。

《完》

2008年12月
郭冠英律師
李郭羅律師行合夥人