

## 有關建築物管理的近期案例 (Recent Court Cases on Building Management)

講座日期：2012年12月1日

郭冠英律師  
李郭羅律師行  
2012年12月

1

- 註：(1) 講者保留本講座內容之一切版權。  
(2) 本講座內容僅供一般參考之用，如遇真實個案，敬請另行尋求法律意見。

2

### 《第1章》

#### 法團 / 管理公司可否限制 業主使用公共地方

3

### 《第1.1節》

#### 基本原則

4

- 大部份公契都載明，業主及其所允許人士（租客、家人及訪客等）均可使用屋苑的公共地方設施，但公契往往亦同時賦予經理人對公共地方設施有頗大的管理權。

5

- 以下為常見的公契規定：  
*"... full right and liberty for the owner his tenants servants agents invitees and licensees (in common with all other persons having the like right) to use the common parts and services of and in the Estate for the purpose for which the same are designed and intended to be used PROVIDED that in exercising such right of use no owner shall damage or interfere with ... the general amenities equipment or services therein provided."*

6

- 以下為常見的公契規定：  
*“The Manager shall (subject as herein otherwise specifically provided) have full and unrestricted authority to do all such acts and things as may be necessary or requisite for the maintenance and management of the said land and the Estate and anything reasonably incidental thereto.”*

7

- 《建築物管理條例》（下稱「BMO」）亦賦予法團權力控制及管理屋苑公共地方設施。

8

- 例：BMO第14(1)條  
「除本條例另有規定外，法團會議可通過有關公用部分的控制、管理、行政事宜...，而該決議對管理委員會和全部業主均具約束力。」

9

- 例：BMO第18(1)條  
「法團須—  
(a) 使公用部分和法團財產維持良好合用的狀況，並保持清潔...  
...  
(c) 採取一切合理必需的措施，以執行公契...載明有關建築物的控制、管理、行政事宜的責任。」

10

- 究竟法團 / 管理公司可否根據公契 / BMO賦予的權力去限制業主使用公共地方設施呢？

11

## 《第1.2節》

### 判例說明

12

### 1.2.1 住宅大堂 / 信箱

**天盛苑**一案 (LDBM 232,233 & 235/2011; 判決日期: 2012年7月25日)

- 案中三名答辯人均為屋苑業主，他們聯同多名業主到屋苑各座地下大堂派發傳單到各住戶信箱，被保安員阻止引發衝突，法團亦收到其他住戶投訴受到騷擾。

13

### 1.2.1 住宅大堂 / 信箱

**天盛苑**一案 (LDBM 232,233 & 235/2011; 判決日期: 2012年7月25日)

- 公契載有禁止干擾其他業主 / 居民的權利、舒適及便利的規定 (interferes with the rights comforts or conveniences of other owners or occupiers)。

14

### 1.2.1 住宅大堂 / 信箱

**天盛苑**一案 (LDBM 232,233 & 235/2011; 判決日期: 2012年7月25日)

- BMO第34I(1)(b)條亦載明「任何人不可使用...公用部分...以致不合理地干擾...任何業主或佔用人對該等部分的使用...或對合法在建築物內的任何人造成滋擾...」。

15

### 1.2.1 住宅大堂 / 信箱

**天盛苑**一案 (LDBM 232,233 & 235/2011; 判決日期: 2012年7月25日)

- 法團指出:
  - (1) 上述派發傳單行為屬於佔用公用部份 (即住宅大堂)，此舉會令其他業戶驚恐、混亂，阻礙其他業戶取信及通過住宅大堂。

16

### 1.2.1 住宅大堂 / 信箱

**天盛苑**一案 (LDBM 232,233 & 235/2011; 判決日期: 2012年7月25日)

- 法團指出:
  - (2) 此外，法團指管委會早已通過決議，不接受任何宣傳物品投入住戶信箱，並已發通告通知屋苑各業戶有該決議。

17

### 1.2.1 住宅大堂 / 信箱

**天盛苑**一案 (LDBM 232,233 & 235/2011; 判決日期: 2012年7月25日)

- 法團指出:
  - (3) BMO附表7第9段規定：「經理人須一般地或在個別情況下，就業主之間就關於建築物管理的事宜互相通訊的渠道，在法團業主大會上諮詢法團，並採取法團決定的方法」，法團認為各業主之間就屋苑管理事宜互相通訊的渠道，須在業主大會上決定，而非答辯人私自決定。

18

### 1.2.1 住宅大堂 / 信箱

**天盛苑**一案 (LDBM 232,233 & 235/2011; 判決日期: 2012年7月25日)

- 但土審處撤銷法團申請, 理由如下:
- (1) 根據公契, 答辯人有權使用屬於屋苑公共地方的每座住宅大堂。
- (2) 根據證供, 答辯人並無長時間佔據大堂, 逗留的目的只為發傳單, 時間最多為十多分鐘, 期間其他人士仍可通過大堂或到信箱取信。

19

### 1.2.1 住宅大堂 / 信箱

**天盛苑**一案 (LDBM 232,233 & 235/2011; 判決日期: 2012年7月25日)

- 但土審處撤銷法團申請, 理由如下:
- (3) 無確實證明有任何業主是直接因為答辯人派信行為受到干擾, 或影響其舒適和便利。

20

### 1.2.1 住宅大堂 / 信箱

**天盛苑**一案 (LDBM 232,233 & 235/2011; 判決日期: 2012年7月25日)

- 但土審處撤銷法團申請, 理由如下:
- (4) 信箱並非公共部份或設施, 法團不可能通過任何決議阻止業主透過私人信箱收取訊息。相關的管委會決議與屋苑的保養、管理、控制及行政事宜完全拉不上關係, 故實屬無效。

21

### 1.2.1 住宅大堂 / 信箱

**天盛苑**一案 (LDBM 232,233 & 235/2011; 判決日期: 2012年7月25日)

- 但土審處撤銷法團申請, 理由如下:
- (5) 附表7第9段只是規定經理人須在業主大會上諮詢法團, 並採取法團決定的方式作為業主間通訊渠道, 並不限制個別業主與其他業主的通訊。

22

### 1.2.1 住宅大堂 / 信箱

**天盛苑**一案 (LDBM 232,233 & 235/2011; 判決日期: 2012年7月25日)

- 注意事項:
- (1) 公契有否明文限制業主於信箱派發信件傳單?
- (2) 事件有否對他人造成滋擾不便等? 如有的話, 程度如何? 有否充足證據證明確有滋擾?
- (3) 類似事件有否實質機會再發生?

23

### 1.2.2 機房、垃圾房與泵房

**成釐居**一案 (LDBM 72/2011 & HCMP566/2012; 土審處判決日期: 2012年2月7日; 上訴庭判決日期: 2012年5月18日)

- 申請人為屋苑停車場業主, 停車場開放予公眾使用, 有吊車設施吊起及移動車輛至鋼架上。

24

### 1.2.2 機房、垃圾房與泵房

**成龍居**一案 (LDBM 72/2011 & HCMP566/2012 ; 土審處判決日期: 2012年2月7日; 上訴庭判決日期: 2012年5月18日)

- 控制吊車設施的機器放置於大廈的「機房」(machine room), 停車場業主時不時須到機房維修保養機器。

25

### 1.2.2 機房、垃圾房與泵房

**成龍居**一案 (LDBM 72/2011 & HCMP566/2012 ; 土審處判決日期: 2012年2月7日; 上訴庭判決日期: 2012年5月18日)

- 停車場業主須先進入垃圾房, 再經過泵房, 才到達機房, 由於垃圾房上鎖, 停車場職員每次都須向管理員取匙才可到機房。

26

### 1.2.2 機房、垃圾房與泵房

**成龍居**一案 (LDBM 72/2011 & HCMP566/2012 ; 土審處判決日期: 2012年2月7日; 上訴庭判決日期: 2012年5月18日)

- 雖然機房供停車場業主獨有使用, 但垃圾房及泵房均為屋苑公共地方。

27

### 1.2.2 機房、垃圾房與泵房

**成龍居**一案 (LDBM 72/2011 & HCMP566/2012 ; 土審處判決日期: 2012年2月7日; 上訴庭判決日期: 2012年5月18日)

- 停車場業主要求管理公司提供一套垃圾房鎖匙供它管有, 以便前往機房, 惟遭管理公司拒絕。

28

### 1.2.2 機房、垃圾房與泵房

**成龍居**一案 (LDBM 72/2011 & HCMP566/2012 ; 土審處判決日期: 2012年2月7日; 上訴庭判決日期: 2012年5月18日)

- 停車場業主入稟土審處, 要求頒令管理公司提供鎖匙使其可以自由和直接地進出機房。

29

### 1.2.2 機房、垃圾房與泵房

**成龍居**一案 (LDBM 72/2011 & HCMP566/2012 ; 土審處判決日期: 2012年2月7日; 上訴庭判決日期: 2012年5月18日)

- 公契載有上述業主有權使用公共地方, 及管理公司對公共地方設施有控制權的條款。

30

### 1.2.2 機房、垃圾房與泵房

**成龍居**一案 (LDBM 72/2011 & HCMP566/2012 ; 土審處判決日期: 2012年2月7日; 上訴庭判決日期: 2012年5月18日)

“ The Owner ... shall have the benefit of the following rights and privileges :-

1. [full] right and liberty for the Owner for the time being, his tenants, servants, agents and licensees (in common with all other persons having the like right) to go pass or repass over and along and use the Common Areas and Facilities for all purposes connected with the proper use and enjoyment of his premises.”

31

### 1.2.2 機房、垃圾房與泵房

**成龍居**一案 (LDBM 72/2011 & HCMP566/2012 ; 土審處判決日期: 2012年2月7日; 上訴庭判決日期: 2012年5月18日)

- 土審處頒令管理公司須提供垃圾房鎖匙，管理公司向上訴法院申請上訴許可被拒。

32

### 1.2.2 機房、垃圾房與泵房

**成龍居**一案 (LDBM 72/2011 & HCMP566/2012 ; 土審處判決日期: 2012年2月7日; 上訴庭判決日期: 2012年5月18日)

- 法庭認為：
  - (1) 停車場業主要求取得鎖匙以便自由通過垃圾房及泵房正是為了實現其正當使用其物業（即停車場）的權利（connected with the proper use and enjoyment of his premises）。

33

### 1.2.2 機房、垃圾房與泵房

**成龍居**一案 (LDBM 72/2011 & HCMP566/2012 ; 土審處判決日期: 2012年2月7日; 上訴庭判決日期: 2012年5月18日)

- 法庭認為：
  - (2) 另一方面，管理公司按公契訂立的規則（House Rules）不能與公契其他條款有抵觸（包括業主們可使用公共地方設施的條款），故管理公司行使管理權時亦不可干預業主正常使用屋苑公用地方和設施的權利。

34

### 1.2.2 機房、垃圾房與泵房

**成龍居**一案 (LDBM 72/2011 & HCMP566/2012 ; 土審處判決日期: 2012年2月7日; 上訴庭判決日期: 2012年5月18日)

- 法庭認為：
  - (3) 公契所賦予各方的權利並非絕對權利，而是需要合理地行使。於本案來說，停車場業主確需要垃圾房鎖匙以確保可迅速到達機房，此舉亦不會引起保安問題。

35

### 1.2.2 機房、垃圾房與泵房

**成龍居**一案 (LDBM 72/2011 & HCMP566/2012 ; 土審處判決日期: 2012年2月7日; 上訴庭判決日期: 2012年5月18日)

- 注意事項：  
業主要求使用 / 到達公共地方設施是否為著享用自已的單位。

36

### 1.2.3 各層電梯大堂

**愛都大廈**一案 (LDBM 41/2010；判決日期：2012年5月17日及2012年8月2日)

- 法團向土審處申請頒令要求一名頂樓（連部份天台）業主將其單位的僭建物移除，並將該處還原，業主卻提出反申索，指法團對屋苑內其他好些違反公契情況均未有採取行動，要求土審處頒令法團執行相關規定。

37

### 1.2.3 各層電梯大堂

**愛都大廈**一案 (LDBM 41/2010；判決日期：2012年5月17日及2012年8月2日)

- 該業主其中一項指控為法團容許某樓層的業主改動及裝修該層的電梯大堂，包括更換原有假天花、地台及牆壁，安裝新照明裝置及擺放一張長凳。

38

### 1.2.3 各層電梯大堂

**愛都大廈**一案 (LDBM 41/2010；判決日期：2012年5月17日及2012年8月2日)

- 法團管委會於考慮該樓層單位業主要求後，決定批准其重新裝修電梯大堂之要求，但業主須書面保證於出售其單位時將之還原，並須提供私人及銀行擔保，款額為20萬元。

39

### 1.2.3 各層電梯大堂

**愛都大廈**一案 (LDBM 41/2010；判決日期：2012年5月17日及2012年8月2日)

- 公契載有一般條款禁止業主於公共地方擺放物件或阻礙公共地方，或是破壞 / 干擾公共地方或設施。提出反申索的業主指上述改動 / 裝修違反公契等規定。

40

### 1.2.3 各層電梯大堂

**愛都大廈**一案 (LDBM 41/2010；判決日期：2012年5月17日及2012年8月2日)

- 土審處認為有關裝修不涉及結構性改動，電梯大堂既屬屋苑公共地方，法團及其管委會自有權進行裝修改善工程，相關權力亦包括接納他人的改善工程建議。如個別業主不滿管委會決定，可要求召開業主大會，尋求通過大會決議推翻管委會決定。

41

### 1.2.3 各層電梯大堂

**愛都大廈**一案 (LDBM 41/2010；判決日期：2012年5月17日及2012年8月2日)

- 故此，土審處拒絕就該反申索頒令要法團對改動採取法律行動。

42

### 1.2.3 各層電梯大堂

**愛都大廈**一案 (LDBM 41/2010；判決日期：2012年5月17日及2012年8月2日)

- 注意事項：  
法團根據公契有權做的事情，也可以允許他人包括個別業主去做。

43

## 《第2章》

### 逆權佔用公共地方

44

## 《第2.1節》

### 基本原則

45

- 逆權佔用的意思：「排他」的佔用事實與意圖。

46

- 根據《時效條例》第7(2)及第17條規定，若逆權佔用某地方達12年（1991年修例前為20年），原業主仍未興訟收回被佔用土地，則於訴訟時限屆滿時，他對該土地的所有權即告終絕（his title shall be extinguished）。

47

- 惟該條例第4(7)條明文規定：  
「本條並不適用於強制履行合約、強制令或其他衡平法濟助的申索...」

48



## 《第2.2節》

### 判例說明

49

#### 2.2.1 筲箕灣**萬康大廈**一案

(CACV 498/2000; 判決日期: 2001年4月27日)

- 大廈地舖業主自1972年4月27日已於店舖貼鄰的公共通道上加蓋構築物及豎立招牌，而法團直至1994年才入稟法院，要求頒令禁止該業主繼續侵佔公共地方。

50

#### 2.2.1 筲箕灣**萬康大廈**一案

(CACV 498/2000; 判決日期: 2001年4月27日)

- 原審時區域法院以店舖業主已連續逆權佔用相關公共地方超過《時效條例》規定的年期為理由，判法團敗訴。

51

#### 2.2.1 筲箕灣**萬康大廈**一案

(CACV 498/2000; 判決日期: 2001年4月27日)

- 法團上訴，上訴庭認為，法團並非要求獲得上述公共地方的管有權 (possession)，只要求禁止被告人等佔用該公共地方，根據上述第4(7)條的規定，相關訴訟時效並不適用。況且，即使是逆權佔用者亦須遵守公契規定。

52

#### 2.2.1 筲箕灣**萬康大廈**一案

(CACV 498/2000; 判決日期: 2001年4月27日)

- **萬康大廈**是上訴庭的判例，按照普通法，下級法院應當限隨。如旺角**榮華大廈**一案 (HCA 1582/2007; 判決日期: 2008年4月23日)，商場業主將1樓簷篷 (屬大廈公共地方) 租予他人作豎立廣告牌之用多年，但高等法院原訟庭認為按**萬康大廈**一案判例，逆權佔用原則不適用。

53

#### 2.2.2 北角**明園大廈**一案

(LDBM 185/2011; 判決日期2011年11月7日)

- 答辯人為涉案大廈業主，於1989年購入一單位並在單位外牆裝置多個簷篷以防雨水滲漏。法團向屋宇署投訴，屋宇署雖對部份有類似裝置的單位發出清拆令，卻未有針對答辯人單位採取任何行動。

54

### 2.2.2 北角 **明園大廈**一案

(LDBM 185/2011; 判決日期2011年11月7日)

- 於2011年，法團入稟土審處要求頒令答辯人清拆簷篷。

55

### 2.2.2 北角 **明園大廈**一案

(LDBM 185/2011; 判決日期2011年11月7日)

- 答辯人指稱，根據《時效條例》，法團就涉案事情已喪失訴訟權，而根據英國判例，上述第4(7)條已不合時宜故不應採用。

56

### 2.2.2 北角 **明園大廈**一案

(LDBM 185/2011; 判決日期2011年11月7日)

- 但土審處認為，**萬康大廈**案例的原則完全適用於該案，並同意其判決理據，而英國案例對香港土審處並無約束力，故裁定《時效條例》不適用，最後並下令答辯人須在一個月內移除簷篷並將外牆修復至原來狀況。

57

### 2.2.3 大角咀 **牡丹大廈**一案

(DCCJ 2313/2009; 判決日期: 2011年11月11日)

- 屬於大廈公共地方的小巷被人佔用多年用作經營水電、裝修及配匙等業務之用。區域法院認為根據《時效條例》，大廈各業主及法團均已喪失向佔用人討回土地的權利，他們於土地的所有權亦告終絕，但法院沒有考慮**萬康大廈**的案例。

58

### 2.2.3 大角咀 **牡丹大廈**一案

(DCCJ 2313/2009; 判決日期: 2011年11月11日)

- 去年12月22日，區域法院頒發上訴許可予法團。

59

### 2.2.4 灣仔 **廣泰樓**一案

(CACV 235/2011; 上訴法院書面判決日期: 2012年8月2日)

- 大廈地舖貼鄰為一小巷，多年來均為地舖經營者佔用。

60

#### 2.2.4 灣仔廣泰樓一案

(CACV 235/2011; 上訴法院書面判決日期: 2012年8月2日)

- 法團興訟要求法院頒令禁止答辯人的侵佔行為，於土審處獲判勝訴，土審處並裁定該小巷屬於大廈的公共地方。

61

#### 2.2.4 灣仔廣泰樓一案

(CACV 235/2011; 上訴法院書面判決日期: 2012年8月2日)

- 上訴庭駁回答辯人的上訴，並引用**萬康大廈**的判例，指出《時效條例》第7(2)及17條不適用於該案。

62

#### 2.2.4 灣仔廣泰樓一案

(CACV 235/2011; 上訴法院書面判決日期: 2012年8月2日)

- BMO第34I(1)(a)條規定如下：  
「任何人不可將建築物公用部分的任何部分改作自用，除非該項改變乃由業主委員會(如有的話)藉決議批准者。」

63

#### 2.2.4 灣仔廣泰樓一案

(CACV 235/2011; 上訴法院書面判決日期: 2012年8月2日)

- 根據判例 (**漆咸道27A號業主立案法團**一案; CACV 2238/2011)，上述條文亦可適用於針對非業主所提出的侵佔公共地方訴訟。

64

#### 2.2.4 灣仔廣泰樓一案

(CACV 235/2011; 上訴法院書面判決日期: 2012年8月2日)

- 上訴庭於**廣泰樓**一案中指出，**牡丹大廈**的案例無助其判案，因為該案法官並無考慮**萬康大廈**的判例。

65

#### 2.2.5 注意事項:

- 按照現時的判例，若法團或經理人代屋苑業主們申請禁制令，禁止他人侵佔屋苑公共地方作一己之用，佔用人將不能以《時效條例》或「逆權佔用」作為辯解理由。

66

#### 2.2.5 注意事項:

- 不論佔用人屬屋苑業主或租客與否，法團都可引用上述BMO第341條的條文作出申請。

67

#### 2.2.5 注意事項:

- 根據BMO第34C條，第341條的規定與公契有不一致之處，皆以第341條為準。故此，即使公契另有規定（機會不高），第341條仍有機會適用於禁止個別業主 / 他人侵佔屋苑公共地方的法律行動。

68

## 《第3章》 誹謗與物業管理

69

## 《第3.1節》 基本原則

70

- 發佈予原告人以外的第三者一些令原告人於社會上思維正常人士心目中的形像下降（lower the Plaintiff's image in the right-thinking members of Society）的言論，法律上便可構成「誹謗」。

71

- 若是透過比較永久形式的媒體發佈，如文字、電影和圖像等發佈的誹謗，即使原告人不能證明有特定損害，仍可興訟索賠。

72

- 所有發佈誹謗言論的人，即使並非原作者，也有可能須承擔法律責任，例如：張貼含有誹謗字句通告於大廈住宅大堂的管理員。

73

- 與物業管理有關的誹謗案件，一般適用的辯解理由包括「有理可據」(Justification)及「受約制特權」(Qualified Privilege)。

74

- 「有理可據」即向法院證明涉案的言論根本是實情。

75

- 「受約制特權」是指被告人在履行某些責任，或保護某種利益的過程中，雖然發表了一些對原告人的誹謗言論，但只要被告人誠實相信自己所說的全部屬實，且只告訴同樣有責任或利益接收該項訊息的人，並無胡亂公開發表，被告人便可能享有特權，免除誹謗的法律責任。

76

- 法團的管理委員會甚至業委會的委員，及物業管理從業員於大廈或屋苑管理事務上一般都有其參予的責任及利益，故此他們在執行職務過程中所誠實發佈的訊息，可能都享有「受約制特權」。

77

## **《第3.2節》**

### **判例說明**

78

### 3.2.1 大埔 **翡翠花園** 一案

(HCA 505/2007; 判決日期: 2012年7月23日)

- 屋苑兩位業主與一名管理處職員爭論，彼此更有肢體接觸，職員後來稱傷到醫院求醫。其後，管理公司的一位總管業經理 (Chief Estate Manager) 先後致函屋苑的業主委員會及全體業主敘述事件。

79

### 3.2.1 大埔 **翡翠花園** 一案

(HCA 505/2007; 判決日期: 2012年7月23日)

- 於第一封致業委會委員的信中，該總管業經理指出公司的一位員工在執行職務期間，被兩名業主「暴力毆打」；而在致全體業主的第二封信中，則表示該員工「遇襲受傷」。

80

### 3.2.1 大埔 **翡翠花園** 一案

(HCA 505/2007; 判決日期: 2012年7月23日)

- 兩名業主否認毆打及襲擊等指控，並指該兩封信件對他們構成誹謗，故入稟法院起訴該總管業經理。

81

### 3.2.1 大埔 **翡翠花園** 一案

(HCA 505/2007; 判決日期: 2012年7月23日)

- 法庭裁定事件中職員被拖行了三呎，而一位業主在試圖分開兩人時推了職員一記，卻不屬於毆打 (根據正常理解，「毆打」的意思是被「擊中、衝擊或擊打」(hit, struck or beaten))。故此第一封信所述的「暴力毆打」並未被證明屬實，「有理可據」也不可作為辯解理由。但至於第二封信所用較溫和的描述「遇襲受傷」就屬實情，故「有理可據」的答辯成立。

82

### 3.2.1 大埔 **翡翠花園** 一案

(HCA 505/2007; 判決日期: 2012年7月23日)

- 當總管業經理發現他的下屬在執行職務中被襲擊時，他就有責任與業主委員會討論事件，確保員工的安全，而業委會委員亦有責任或利益處理事件，而原告人又無法證明他發信的主要動機有任何不當，故法庭判決「受約制特權」適用於針對第一封信提出的誹謗申索。

83

### 3.2.2 **啓德花園** 一案

(DCCJ 5381/2009; 判決日期: 2011年12月11日)

- 管委會前司庫指稱管委會向屋苑全體業主發表了一份對他有誹謗性的文件，而起訴其中一名管委會委員。

84

### 3.2.2 **啓德花園**一案

(DCCJ 5381/2009; 判決日期: 2011年12月11日)

- 法團的管理委員會委員有時也可引用 **BMO第29A(1)**條作為誹謗訴訟的辯解理由，該條文如下：

85

### 3.2.2 **啓德花園**一案

(DCCJ 5381/2009; 判決日期: 2011年12月11日)

- 「(1) 管理委員會委員如真誠地及以合理方式行事，則無須為法團或代表法團的任何人：
  - (a) 在行使或本意是行使本條例授予法團的權力時；或
  - (b) 在執行或本意是執行本條例委以法團的職責時，所作出的作為或造成的錯失，承擔個人法律責任。」

86

### 3.2.2 **啓德花園**一案

(DCCJ 5381/2009; 判決日期: 2011年12月11日)

- 於「受約制特權」的辯解理由方面，該案判詞亦指出，根據**BMO**，法團應當採取一切有合理需要的行動，為著管理和控制屋苑，去執行公契規定。

87

### 3.2.2 **啓德花園**一案

(DCCJ 5381/2009; 判決日期: 2011年12月11日)

- 而管委會即為法團的行政機關，即使向業主們發表了一份對管委會司庫有誹謗性言論的文件，由於他們有責任向業主們發佈事件，委員仍可享「受約制特權」。

88

### 3.2.2 **啓德花園**一案

(DCCJ 5381/2009; 判決日期: 2011年12月11日)

- 況且，被告委員是由屋苑業主選出，業主們對他的信任和信心 (**trust and confidence**)，使他肩負向業主們匯報事件的責任，而動議所述事情也關乎業主們的利益，故該答辯理由成立。

89

### 3.2.3 **東廬大樓**一案

(DCCJ 3333/2011; 判決日期: 2012年9月24日)

- 法團入稟指一名業主於公開信件中發佈對法團有誹謗性的言論，該業主卻申請將訴訟剔除。

90

### 3.2.3 東廬大樓一案

(DCCJ 3333/2011; 判決日期: 2012年9月24日)

- 以下是被告業主案中提出的一些論點及法庭的裁決:

91

### 3.2.3 東廬大樓一案

(DCCJ 3333/2011; 判決日期: 2012年9月24日)

- (1) 被告業主: BMO並無明文授權業主立案法團提出誹謗訴訟。
- 法院: 根據BMO第8(2)(a)條, 法團可以其名義起訴和被起訴, 無須特別授權法團起訴他人誹謗。

92

### 3.2.3 東廬大樓一案

(DCCJ 3333/2011; 判決日期: 2012年9月24日)

- (2) 被告業主: 法團並無因誹謗言論蒙受任何財務損失。
- 法院: 法人團體可因被誹謗而蒙受商譽損失, 對其工作帶來負面影響。它並不一定需要證明特定損害, 例如案中有證供顯示因為誹謗的言論, 有業主向法團查詢大廈維修的資料, 也有業主指法團黑箱作業, 並以此為由拖欠管理費。所以誹謗有可能損害法團的聲譽, 削弱其在業主間的公信力, 影響其工作能力, 包括執行大廈公契的能力。

93

### 3.2.3 東廬大樓一案

(DCCJ 3333/2011; 判決日期: 2012年9月24日)

- (3) 被告業主: 言論只是針對管理委員會而非法團。
- 法院: 管委會是法團的決策機關, 被告對它的指控就是對法團的指控。

94

### 3.2.3 東廬大樓一案

(DCCJ 3333/2011; 判決日期: 2012年9月24日)

- 故此, 法院駁回被告業主的剔除申請 (雖然這不代表法團的申索必然得直)。

95

## 《第4章》

### 法團及管理委員會委員 被控藐視法庭罪

96



## 《第4.1節》

### 判例說明

#### 灣仔美漢大廈一案

(HCMP 1729/2011; 判決日期: 2012年4月27日及2012年11月2日)

97

#### 4.1.1 案情

2010年5月5日 大廈的公用污水渠不知何時被人改動至一地舖範圍內，經法團與地舖業主訴訟，法院頒令法團須在2010年11月5日前將有關水管移離該地舖，若法團遵守命令有困難時可提出申請（後來按法團的申請，限期延至2011年3月12日）。

2010年7月8日 法團管委會決議聘用專業人士處理工程，但發現如污水渠須經過地庫（已改建為商店 / 桑拿浴室）。大廈於1964年左右興建，原來的污水渠系統運行路線是怎樣已不大清晰。

98

#### 4.1.1 案情

2010年12月15日 法團所聘的專家報告定稿，建議4條污水處理系統的替代路線，但均須通過地庫商店。

2010年12月至2011年4月 法團發信要求地庫業主容許污水渠通過他們的商店，但未獲答允。

2011年3月18日 法團專家意見確認除上述4項建議外沒有其他可行的替代路線。

2011年4月7日 法團再申請延期被拒，法庭認為法團並未嚴肅地採取行動遵從其命令。

99

#### 4.1.1 案情

2011年4月7日至2011年6月9日 法團與屋宇署通信及繼續發信予地庫業主作出上述要求。期間原告地舖業主所聘的專家已提出報告指另有執行命令的方法，法團建議雙方的專家會面，但原告地舖業主並無答允。

2011年6月9日 法團就延期被拒一事上訴，但被駁回。法團首次指示其所聘專家檢視地庫污水渠，以考慮原告專家的建議。

100

#### 4.1.1 案情

2011年8月15日 原告地舖業主向法院作出交付羈押（Committal）的申請，指法團及各管委會委員蔑視法庭，沒有遵從法院原命令。

2011年10月24日 法團所聘專家以信件再確認除上述4項建議外沒有其他條污水處理系統的替代路線。

2012年1月 法團委任另一名專業人士尋求其意見。

101

#### 4.1.1 案情

2012年3月22日 交付羈押第一次聆訊（訊押後至2012年9月3日）。

2012年6月15日 原告的專家再作報告，建議無須影響地下商店的污水處理系統替代路線。

2012年7月9日 法團召開會議，並決議委聘承建商進行調查原告專家的建議。

2012年8月30日 法團所聘專家表示同意原告專家報告的建議（不會影響地庫商店）。

102

#### 4.1.2 針對管理委員會委員個人所作的申請

- 法院裁定各委員無須答辯，原告指控並不成立。

103

#### 4.1.2 針對管理委員會委員個人所作的申請

- 由於原命令是針對法團而非委員個人所作出，原告必須證明有委員個人的犯罪元素存在，指控方成立。委員不會自動要對法團的失責附上個人責任。

104

#### 4.1.2 針對管理委員會委員個人所作的申請

- 原告必須清楚詳細地指出各委員應當採取（而沒有採取）甚麼步驟去遵從法院的命令。

105

#### 4.1.2 針對管理委員會委員個人所作的申請

- 由於原告沒有在申請文件中列出該等步驟，故各委員無須答辯，指控被撤銷。

106

#### 4.1.2 針對法團所作的申請

法庭概述了決定被告人有否藐視法庭時應考慮的一些事情及適用原則如下：

- (1) 因為藐視法庭指控類似刑事訴訟，法庭須認為根據原告的舉證，完全沒有合理懷疑被告確有犯罪，法庭才會定罪。

107

#### 4.1.2 針對法團所作的申請

- (2) 法庭命令是要被遵循的，只要有關作為或不作為不是偶然、意外或無意識地發生（casual, accidental or unintentional），藐視法庭就可能成立。原告無需證明被告蓄意（deliberate）違抗命令，被告聲稱已盡力去遵從命令是不足夠的，除非原命令表明被告只須盡力而為。

108

#### 4.1.2 針對法團所作的申請

- (3) 當遵守命令有困難時，法庭會抱現實的態度，在適當時可暫緩執行甚或修改命令，尤其當法庭理解到命令會對被告人造成大得不成比例的負擔。但法庭指出本案中當法團得悉重鋪污水渠有困難時，更應加緊處理。

109

#### 4.1.2 針對法團所作的申請

- (4) 跟隨專家的建議去行動不一定構成一個辯解理據，如果有關行動不會導致法庭命令被執行，除非有合理原因認為該些行動會令法庭命令得以被遵從。

110

#### 4.1.2 針對法團所作的申請

- (5) 因為法團不理解不遵從法庭命令的嚴重性，故只採取些無效、初步或表面的步驟處理事情，所以法庭裁定法團藐視法庭。

《完》

111