

# 大廈公契與「狗」

鍾沛林律師

2007年，區域法院在審理美孚新邨養狗權案（案件編號:DCCJ 1704/2007）中，裁定狗主勝訴。此案關鍵在於在大廈公契中並無條款禁止住戶飼養狗隻，亦無任何條款授予屋苑管理公司制定禁止養狗的屋苑規則的權力，故管業經理定下的「禁狗」規矩，在法律上是「ultra vires」，即「越權」。法官指出飼養寵物是業主享用單位的權利範圍之內，故狗主們有權享有其物業的使用權，並且有權飼養狗隻。

而於2010年8月，區域法院在對韻濤居養狗權案（案件編號:DCCJ 4861/2008）的審理中卻裁定狗主敗訴，無權在該屋苑飼養狗隻，需依物業管理公司指示將狗隻遷離出該屋苑。而此案的關鍵亦是大廈公契。

現在就「韻濤居案」的案情作簡單論述：韻濤居的大廈公契附表3第19款（該條款）規定，「除非得到物業管理經理的書面同意，否則所有住戶不得在屋苑內飼養貓狗或其他禽畜等寵物。」“No dogs, cats, or pets or other animals or live poultry shall be kept or harboured in any Unit or any part thereof save and except with the prior written consent of the Manager.”而一群狗主聲稱入住該物業時已有部份住戶飼養狗隻，一直以來，管理公司及業主立案法團都接獲不少針對狗隻滋擾的投訴，而且亦有作出大大小小的行動以提醒各住戶不得養狗，但情況一直未有改善。於2007年，業主立案法團管理委員會通過決議，重點處理毫不自律的狗主。於2008年，委員會決定執行大廈公契條款，要求所有狗主把飼養的狗隻送走。其中14名狗主展開法律行動，要求法庭作出聲明濟助禁止法團及管理公司強制他們把愛犬遷離該屋苑。



與訟雙方的爭議重點為：

## 1. 大廈公契條款的約束力

與訟雙方主要爭論的是一項法律原則：不准飼養寵物的條款，是否與土地（房屋）有關（relating, affecting, touching or concerning land）；如果無關，則此禁止養狗的條款會變得無效。狗主們認為大廈公契的條款，其涵義必須對土地用途或價值有所改變，才可以約束住戶們享受他們家居生活的權利，包括飼養狗隻。狗主們認為飼養狗隻並無使物業的居住用途有所改變，並與土地（房屋）無關，故該條款不應約束狗主們的養狗權。但法庭接納管理公司及業主立案法團的說法，說明只需對該物業使用有所影響即可。狗隻在公眾地方（如：走廊，大堂）等進出都會為其他住戶及其單位構成影響，亦與土地（房屋）有關，故大廈公契的條款對各住戶均有約束力。

## 2. 不准養狗的條款違反住戶享受該物業的權利

狗主們認為該條款違反住戶享用該物業使用的權利，即享有該物業應包括養狗的權利，故不應執行。但法庭認為物業享受權不是一

項絕對權利，與受到大廈公契其他條款的約束，並無矛盾。

### 3. 業主立案法團及管理公司可曾含隱批准住戶養狗

業主立案法團的管理委員會於2007年1月曾決議：「重點處理個別毫不自律的狗主，以警效尤；至於有關的處理程序如下：法團或服務處在接獲1個業戶的口頭或書面投訴後，服務處會首先向有關業戶發出2次口頭警告，經勸喻7日後仍沒有改善的話，服務處會發出2次的書面警告，如於14日後依然沒有改善，服務處便會委託律師向法院申請禁制令，禁止有關業戶飼養狗隻。」狗主們認為業主立案法團及管理公司一直未有行動執行大廈公契，亦沒有大量貼出告示表態，並且一直容忍住戶養狗，狗主們認為這是業主立案法團及管理公司經已接受住戶養狗，或已放棄其行使執行公契的有關權利。而管理公司及法團指出一直有處理關於狗隻滋擾的投訴，並有提醒住戶不得飼養狗隻。至於一直未有訴訟行動執行大廈公契的相關條款只是為了維持與住戶之間的良好關係。

### 4. 業主立案法團及管理公司可曾放棄執行大廈公契的權力

狗主們認為法團及管理公司通過2007年的決議指出重點處理毫不自律的狗主，令其他狗主相信法團及管理公司批准他們養狗及放棄執行大廈公契的權力。法庭並不接納，並認同管理公司說法，指出2007年的決議只屬行動計劃，並不構成放棄執行的行為。而且法庭亦接納法團及管理公司的說法，續指出他們的責任在於執行大廈公契，而沒有放棄執行公契條款的權力。

### 5. 物業管業經理無理拒絕狗主們的養狗申請

狗主們亦曾按大廈公契條款，書面向物業管業經理申請養狗批准，但物業管業經理並無接納，而且並無給予理由。狗主們認為物業管業經理無理拒絕他們的申請並無合理地行使其酌情權(exercising discretion reasonably)。事後狗主們亦有再向管理公司查詢，管理公司書面解釋指出飼養狗隻會引起滋擾及衛生問題，拒絕批准。而法庭認為狗主們在申請時沒有列明申請理由，故管理公司亦無責任給予解釋，並接納管理公司指當時考慮滋擾及衛生問題等因素才拒絕申請。

### 6. 廢除2008年決議並強制執行2007年決議的要求

最後，狗主們要求法庭廢除2008年關於送走所有狗隻的決議，並強制執行2007年只驅逐毫不自律的狗主的狗隻的決議，但不獲法庭接納，而且法庭認為法團有權通過新的決議並取替舊決議。

法庭最終拒絕狗主們的一切申請，裁定業主立案法團及管理公司勝訴，有權執行大廈公契有關禁止飼養狗隻的條款。這個個案及美孚新邨的案例，起碼可給予業主立案法團及管業界較明確的啟示。但是因為飼養狗隻或其他寵物頗為普遍，問題相信不會因以上兩個案例而解決，尤其是公契條款有不同的寫法，例如有些公契是容許飼養寵物(包括養狗)，除非有兩個住戶的合理投訴除外。每個個案可有其獨突性(own merits)，故必須個別分析處理。

鍾沛林律師，太平紳士為英國特許房屋經理學會亞太分會名譽法律顧問



## 滿洲里的房地產與物業管理 吳光銘

### 滿洲里簡介

這裡並不是東歐而是內蒙古自治區的滿洲里，滿洲里市是內蒙古自治區呼倫貝爾市下轄的城市，總面積七百三十平方公里，人口二十三萬多其中有十多萬為流動人口，北面與俄羅斯接壤，國境綫五十四公里長，中國最大的陸運口岸城市擁有百年歷史。

滿洲里原稱“霍勒津布拉格”，蒙古語意思是“旺盛的泉水”，1901年因東清鐵路修建和西伯利亞鐵路相連，滿洲里成為俄羅斯進入中國第一個火車站，俄語為“滿洲里亞”，音譯成漢語變成了“滿洲里”，這是滿洲里地名的起源、其後，隨著人口增加，有了城市的雛形。1905年滿洲里根據<中日滿洲善後條約>正式成為商埠。1908年設立海關，逐漸成為陸運口岸名城。

滿洲里以邊境貿易作為主要經濟活動的城市，經濟發展往往視乎中國與俄國的關係，上世紀80年代

中期當中國與前蘇聯關係恢復正常化，中蘇雙方之間貿易開始真正起步，滿洲里的經濟也迅速發展起來。1992年國家批准滿洲里市為首批沿邊開放城市。2008年滿洲里市的GDP已達到100.1億元。工業總產值803000億元。滿洲里承擔對俄羅斯、東歐等國家60%進出口貨物，鐵路換裝能力達5000萬噸，2008年口岸過貨量達2411萬噸。

滿洲里的機場在市西郊離市區9公里，現有通往北京、呼和浩特和俄羅斯伊爾庫茨克的國際航綫。火車站位於市南區，有通往北京、哈爾濱、齊齊哈爾、大連、綏芬河的火車。每星期還有由北京至莫斯科、滿洲里至赤塔的國際列車。長途客車包括至哈爾濱、海拉爾、拉布達林客車。另有到俄羅斯後貝加爾、紅石、赤塔的國際班客車。由滿洲里至北京飛行需兩小時、火車則需30多個小時。

## 滿洲里的建築風格

每當我們親臨滿洲里或在網上看到滿洲里市面建築物的照片時，腦海中總是想著這個邊境城市是否被西方文化入侵了嗎？這裡的建築物不單是有俄羅斯的風格，還有哥德式、法國古典式和意大利文藝復興風格。這裡曾被外國人管治嗎？上世紀末滿洲里市政府為這個城市建設進行了巨大的改觀，讓國人來滿洲里有出國的感覺，外國人到滿洲里如身處國內。在城市建設中努力營造具有古典歐式建築的藝術風格，注重人與自然的和諧，力求將城市打造成集商業與休閒於一體的適合居住的人間樂園。

新的建築物外觀大都採用古典歐式建築藝術風格，至於舊有的建築物他們也把外牆及頂層改建，加入古典歐式建築藝術風格。當我們到滿洲里中俄邊境的國門展覽館參觀時便可了解這個城市建築風格是如何蛻變出來的。



## 滿洲里房地產市場

滿洲里市政府對低收入家庭租賃住房提供補貼，並同時建有廉租房，解決低下階層居住問題。一般居民都是住在私人小區，或是自建的平房，這些平房土地業權是國家的，居民只有使用權和房屋的產權，當中本地原居民及外省遷來的也有。

滿洲里的房地產開發商有本省的如內蒙古發達房

地產，來自北京的國企大龍地產，在香港上市的碧桂園，同時也有其他香港發展商。目前住宅房價每平方米約¥2500至¥3000。根據滿洲里市統計局的資料，目前房價與去年相比，商品住宅價格上漲1.7%，多層住宅價格上漲2.2%。銷售房屋類型以中小戶約100平方米以下較受歡迎。由於滿洲里現時的人均收入每月約¥2500，高檔住宅市場的買家都是由外地來從事中俄貿易的商人。由於升幅溫和滿洲里的房地產市場並不存在房產泡沫。

## 滿洲里的物業管理

滿洲里市政府轄下的物業管理處是負責監管市內的物業管理行業，並執行建設局對房地產開發企業、建設單位的建設標準。根據〈滿洲里市新建住宅項目綜合配套設施建設標準〉房地產開發企業除於項目內提供社區用房外並必須提供物業管理用房、自行車棚、垃圾收集設施及文體設施等等。

物業管理用房是指物業管理辦公用房、門衛及電梯看護用房、及自行車棚看護房等等。建設標準為不低於開發項目總建築面積的千分之五，但不得少於三十平方米，同時必須配備有衛生間、集中供暖、通風、採光等設備設施。並要集中不要分散，設於住宅小區內當眼位置，是永久性建築。

由於垃圾房發出異味，經常引致小區住戶投訴，住宅項目實行生活垃圾袋裝化，取消垃圾房的配置。但住宅項目在兩萬平米以上，必須在物業區內配置封閉型垃圾房。文體設施方面，將按照建築規模配置健身和兒童娛樂設施，如在兩萬平米以內的，要配置一套為五件的健身和兒童娛樂設施。其他如應合理規劃機動車停車場等。

滿洲里物業管理處亦處理有關開發項目物業管理招投標的申請，於滿洲里新開發的項目，物業管理服務一般都由房地產開發企業屬下的物業須經過招投標程序。但國家政策規定新開發項目的物業管理公司必須經過投標程序競選，並由市物業管理處處理。但滿洲里一般新開發項目都由開發商屬性的物業管理公司經投標程序投得。

物業管理公司如果要把保安服務以外判方式處理，也可以找當地的保安服務公司承包，這些公司並不多，他們是經內蒙古自治區公安廳批准，滿洲里市工商局註冊的，業務受呼倫貝爾市公安局和滿洲里市公安局監管。收費方面，滿洲里市工商行政管理局物價科是有規定，現時每月每名保安員收費按照工作性質為一仟六百元至二仟三百元，臨時收費每天為一百伍拾至三百元。

清潔服務方面，現時滿洲里也有承包清潔服務公司，目前每名清潔工人每月費用約一仟二百二十元包括月薪八百元，保險及福利四百二十元。垃圾搬運是由市環衛局負責，費用視乎小區的面積及垃圾的數量而定。

滿洲里物業管理費的收費標準是根據2004年〈呼倫貝爾市物業服務收費管理暫行辦法〉，呼倫貝爾人民政府依據〈中華人民共和國價格法〉及〈物業管理條例〉制定該辦法。此項收費辦法是依照物業管理公司所提供的服務範圍及素質釐訂，其中包括：

1. 管理人員工資及福利。
2. 物業共用部位、共用設施設備的日常運行、維護費用。
3. 物業小區綠化養護費用。
4. 物業小區秩序維護費用。
5. 物業小區清潔衛生費用。
6. 辦公費用。
7. 固定資產折舊。
8. 稅金。
9. 利潤。
10. 管理公司資質。





根據以上辦法計算，物業小區的收費標準定為每平方米0.39元。但這是2004年8月的計算方法。由於當年的高層大廈不多所以並沒有把電梯保養費算進去，目前滿洲里的多層塔樓如口岸世界城(48層)、發達新天地管理費每平方米已達1.2元至1.5元。但是收費仍然由政府價格主管部門會同房地產行政主管部所監管。

### 滿洲里物業設施管理

滿洲里樓房的設計及各項物業設施的運作必須與該地氣候環境配合，滿洲里位於北緯49.5度、東經117.5度，海拔662米。屬於寒溫帶和中溫帶半乾旱季風氣候，冬季寒冷漫長，夏季溫涼短促，春季乾燥風大，秋季溫度驟降，霜凍早，年平均氣溫攝氏0.7度，冬天最低氣溫可達零下四十度。

樓房的設計必須配合這麼嚴寒的天氣，首先外牆要有保溫層，玻璃窗設兩層，中間有夾縫，不讓冷空氣進入第二層玻璃。建築物大門也分兩扇，中間設緩衝區防止冷空氣進入室內，也有外扇門以旋轉形式，避免強風吹襲。此外樓房屋頂都是以尖頂45度傾斜設計，防止積雪。

供暖在滿洲里是必需的，供暖期由每年九月中旬開始至翌年五月中約八個月，現時收費為每平方米23.54元，由一國營公司提供，直接向住戶及管理公司收取。暖水的溫度視乎天氣溫度而定，通常可以保持室溫至18度。低層住戶暖水由供暖公司直接輸入，高層則必須經過大廈水泵系統。樓房內所有的機電設施房間除電梯機房外都必須供暖以防止設施損壞。所有水管經過的地方必須有供暖，保持9至10度以防止管內的水結冰引致水管爆裂。地下停車場也要供暖，否則汽車有可能損壞，停車場內的消防水管也會爆裂。

### 滿洲里飲用水的供應

對於滿洲里這個城市飲用水的供應是非常重要的，過去幾年因為供水量不足和個別水質未能達標對這個城市的經濟和社會發展產生極嚴重的影響。2006年滿洲里市區用水量為3萬立方米，超出原設計規模的50%，同時供水系統只有一條輸出管綫，又因供水量不足引致供水壓力不穩定。更多次發生主管道爆裂，其中一次引致全市停水達60小時。

為徹底解決市內的飲用水供應及安全問題，滿洲

里市政府於2006年決定建設二水源二期工程，改造原有水廠，配套建設新水源和淨化水廠。2007年7月工程正式展開，雖然施工工期短，地質條件複雜，特別是在零下30多度的惡劣氣候條件下，施工單位仍能夠用了15個月就提前通水投產。

二水源供水二期工程的完工，在提高水質的同時，大大提高了滿洲里供水保證率，隨著二水源供水二期工程的投產運行和城市供水設施的逐步完善，原有的老水源逐步退出城市供水系統。二水源一期禿尾巴山，海拉爾河大橋兩個水源地，將成為滿洲里主要供水水源。採用較先進的半自動化給水設備作運行，方便了管理人員對水量，水質的全面掌控，提高了城市供水服務質量。

目前滿洲里的水務公司建立了熱線報修系統，24小時受理維修服務。至於收費是根據滿洲里城市供水收費標準(商業用水每噸6.8元，住宅用水每噸1.9元)，並引進水費微機管理信息系統，採用電腦收費，改變了落後的收費模式，為用戶交費帶來極大方便。

### 結語

滿洲里由於是邊境城市，國家政策是不容許在這地方進行大規模的生產加工，國家規劃也沒有把這個城市納入重工業發展的範圍，除了煤炭外基本上沒有什麼工業。同時資源稀有，生活用品全部由外地調運。加上天氣嚴寒每年只有四個多月天氣比較溫和，因此這個城市的經濟活動可以說是非常艱苦。

滿洲里只有依靠地緣優勢，與俄羅斯進行邊境貿易，從俄羅斯輸入化肥、原木、建材，化學品等原材料。這種貿易活動受中俄兩國的關係及俄國本身經濟

狀況所影響。近年俄羅斯盧布持續貶值，俄羅斯人購買力下降，消費需求不足對滿洲里邊境貿易不利。除邊境貿易外，滿洲里又積極推廣旅遊業，第五代國門建成開放，歐式婚禮宮，紅色後代鹿廳和扎賚諾爾國家礦山公園及蒙古大草原狩獵等等精品景點和活動能吸引各地遊客，滿洲里現已成為世人矚目的旅遊熱點。

滿洲里的居住問題市政府非常關注，除建有經濟活用住房外亦有廉租房建設。私人房地產開發的項目亦穩步推進如碧桂園，口岸家園及裕龍灣等等。

總括來說滿洲里是一個富有歐洲色彩而有中國魅力的城市，不過由於天氣的嚴寒對部份到訪者是會有所恐懼而卻步的，因而影響這個城市的發展。

資料來自滿洲里報及滿洲里網頁

<http://www.manzhouli.gov.cn>

<http://www.mz/news.com.cn>

吳光銘為亞太分會培訓主任

