

# 第一章 《建築物管理條例》

## 目的

《建築物管理條例》（第344章）（條例）的制定，旨在為業主提供一個法律綱領，讓他們可以根據條例成立業主立案法團（法團），以便更有效地管理他們的大廈。條例同時也就法團的權力、職責和開會程序等訂定條文，讓業主有所依循，利便法團的日常運作。

## 條例中常見的詞彙

### 建築物

建築物（泛指大廈）在條例中是指包括地庫或地下停車場在內共有兩層或以上的建築物，單位數目不限。有關建築物所在的土地，也屬該建築物的一部分。

### 不可分割業權份數

一般而言，多層建築物的業權是以不可分割業權份數來表述的。當業主購入多層建築物的一個單位時，他不但擁有這個單位的獨有管有權，也和其他業主共同擁有建築物的公用部分。由於這些公用部分是由所有業主共同擁有，建築物的業權份數因此是不可分割的。

大廈公契詳細列明每個單位的不可分割業權份數。在大部分情況下，業主所需繳交的維修費、管理費，以至在業主大會上的投票權，都取決於他所擁有的不可分割業權份數。

## 公契

公契是大廈各業權共有人、經理人和發展商所簽訂的私人契約，訂明業主之間、發展商和經理人的權利、權益和責任。公契通常是由發展商與大廈的第一名買家簽訂後生效，並且對後來的買家同樣有約束力。和其他私人合約一樣，除非得到有關各方同意，否則締約的任何一方不得單方面修改公契的任何條款。

公契在大廈管理事務方面非常重要。除了訂明大廈的公用部分、個別業主的專用部分和各個單位的不可分割業權份數之外，公契也會就很多大廈管理事宜作出詳細的規定及指引。因此，在購買單位前，業主應該參閱公契，或要求律師解釋公契條款，以確保自己充份了解購入有關單位所附帶的權利和責任。業主可以到土地註冊處的查冊中心或通過該處的網上服務（[www.iris.gov.hk](http://www.iris.gov.hk)），取得公契的副本。

## 公用部分

除了指明專供某一位業主使用、佔用或享用的部分以外，建築物的其他部分及條例附表1指明的部分，例如地基、柱和樑等結構、升降機、花園和會所等，均屬於公用部分。業主如要確定自己居住的大廈公用部分的範圍，可參閱公契。

## 單位

單位在條例中是指公契所描述建築物內的任何處所（不論公契是以單位或其他名稱描述該處所，也不論該處所是用作居所、店舖、廠房、辦公室和任何其他用途），而該處所的業主，相對於同一建築物其他各個部分的業主或佔用人而言，有權享有該處所的獨有管有權。