

3.1 大廈公共契約

《建築物管理條例》(香港法例第 344 章) 目的是協助樓宇或屋苑內各單位的業主成立法團，並就其管理及相關的事項訂定條文。此外，條例亦授權民政事務局局長，對那些因缺乏或沒有適當管理而對住客或業主構成危險的樓宇實施強制性管理。

大廈的公共契約(Deed of Mutual Covenant DMC) 亦即『大廈公契』是一份具法律效力的文件，對所有在土地註冊處註冊的業主均有約束力。它清楚列明業主、住客、租客及物業管理公司，就樓宇內的私人地方、公用部份及設施等的監管、行政、維修保養及管理方面的權利、權益及責任。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，除非得到有關各方人仕同意，否則締約的任何一方不得單方面修改公契的任何條款。

大廈公契一般包括以下資料：

- 樓宇所處土地的地段編號；
- 個別單位的不可分割份數及管理份數數目，以及物業總份數數目；
- 樓宇內只限由業主使用的部份(例如天台及平台)的業權及其他行使權利(例如安裝煙囪及招牌)；
- 公用部份的範圍；
- 個別業主的權利及責任；
- 物業管理代理的委任程序及其權力和責任；
- 個別業主就其名下物業應分擔的管理費用的比例；
- 組成業主委員會的程序及規則。

業主須熟悉其大廈公契的條文，並按公契履行責任，及行使權利。大廈公契副本可於買賣樓宇時向律師索取，或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)，取得公契的副本。

大廈公契主要有三個作用，第一界定大廈公共設施與單別位設施的界線，即公家與私人的分別，私人的東西公契不管，公契只管公家的東西，第二是大廈管理費及維修費如何集資，第三是如何管理大廈。

而《建築物管理條例》與大廈公契兩者都是大廈管理人之權力來源；但由於公契之不公平條款，條例訂入了強制性條款及增訂條款，以補充公契之不足。

強制性條款 - 《建築物管理條例》附表

- 管理開支總額的整定，如超出開支總額 20%，訂立合約前須招標進行；
- 帳目的保存；
- 經理人開設銀行戶口；
- 特別基金；
- 經理人訂立合約；
- 經理人辭職；
- 法團終止經理人的委任；
- 如業主立案法團擬終止經理人合約，需最少徵得 50%業權份數同意，如未成立業主立案法團，只有業主委員會，則只能對經理人作監察而不能夠終止經理人合約。

此外，增訂條款 - 《建築物管理條例》附表 8

- 如未成立業主立案法團及未有管理委員會，業主委員會按 DMC 成立之業主委員會 (不論其名稱為何)

不遵照大廈公契規定的後果

業主立案法團或由公契所授權的大廈管理人，都有執行公契內載明有關建築物的控制、管理及行政事宜的責任，任何業主或住戶違反公契條文，例如：欠交管理費、霸佔公用地方或違例建築等，法團或由公契授權的大廈管理人，可引用公契採取行動。

〈資料來源：《建築物管理條例》(第 344 章) 指南，屋宇署網址 <https://www.bd.gov.hk> 及民政事務總署大廈管理網站 www.buildingmgt.gov.hk〉