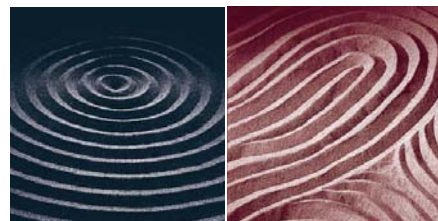


# MILLER THOMSON LLP

Barristers & Solicitors  
Patent & Trade-Mark Agents

Robson Court  
1000-840 Howe Street  
Vancouver, BC Canada  
V6Z 2M1  
Tel. 604.687.2242  
Fax. 604.643.1200  
[www.millerthomson.com](http://www.millerthomson.com)



VANCOUVER

TORONTO

CALGARY

EDMONTON

LONDON

KITCHENER-WATERLOO

GUELPH

MARKHAM

MONTREAL

## Bylaws of Strata Corporations

Henry Leung

*S.U.C.C.E.S.S. Evergreen News*

August 2007



法律錦囊

# 分契式物業之附例

梁振家律師

卑詩省之分契

式物業體制係由《分契式物業法案》(Strata Property Act)及其附例所制定。而根據《分契式物業法案》，分契式物業之業主立案法團(strata corporation)必須有附例(bylaws)。

茲簡介分契式物業附例。

## 分契式物業附例功能

分契式物業單位業主、業主立案法團及業主立案法團理事會(strata council)之基本權利及義務係由《分契式物業法案》及其附例所訂立。附例之功能乃在以下項目補充業主立案法團內各方權利及義務：(一)單位、公用地方及共有資產之控制、管理、保養及享用；(二)業主立案法團之管治。

業主立案法團成立時，即發展商在地權註冊處(Land Title Office)註冊分契式地權圖(strata plan)時，附例即時生效。除非與分契式地權圖一

同註冊一套自訂附例，否則業主立案法團成立時便自動使用《分契式物業法案》之標準附例。對於許多業主立案法團，標準附例內容相當全面及足夠，不須太多修訂。其內容包括：個別業主享用及維修物業之權利限制及義務；業主立案法團維修物業之義務；理事會之成員人數、任期、會議程序、罷免理事程序及可付託權利；週年及特別大會程序；附例執行等等。

## 非標準或修訂附例

業主立案法團成立後，可在週年或特別大會通過決議以修訂附例。該決議須至少得到大會四分之三之票數贊成方可通過。附例修訂必須於決議通過後六十日內在在地權註冊處註冊，方為有效。附例可修訂範圍相當廣泛，不過附例均須列明理事會成員人數，以及業主或租客每次違反附例之最高罰款。另外，限制單位內居住人士歲數或寵物之附例及修

訂，不適用於該附例或修訂生效時已經在單位內居住的人士或寵物。

此外，若業主立案法團要對單位租賃實施限制，業主立案法團只能透過附例全面禁止租賃住宅單位，或透過附例限制可出租之住宅單位數目或百分比或限制住宅單位租期。此等限制不適用於限制生效時已出租之單位(直至生效一年後或租客搬出，以後者為準)。

## 附例不得抵觸法律

凡有附例抵觸或其附例抵觸《人權律例》(Human Rights Code)或其他法律，該附例或其抵觸之部分則不能強制執行。此外，附例凡摧毀或修改《分契式物業法案》所設定之隱含地役權(implied easement)，例如在各單位之間之牆壁空隙的地役權，或禁止、限制單位業主自由將單位售賣、出租、按揭或作其他處置，該附例亦不能強制執行。不過，業主立案法團可以訂立規限售賣單位之有關活動(例如貼告示之地點)。

## 附例執行

業主立案法團可透過以下方法執行

其附例：一、徵收罰款；二、對違例事項作出合理及有需要糾正；三、拒絕違例者出入或使用康樂設施(只適用於違反有關康樂設施之附例)。附例可指定每次違例罰款最高不得超過二百元(若違反租賃限制附例，附例可指定每次違例最高罰款為五百元)。至於自行糾正違例事項，此包括在單位、公用地方及共有資產施工，或從公用地方或共有資產清除或移走物品，業主立案法團可向違例者索償糾正違例事項之費用。

業主立案法團使用上述執行方法前，必須：一、收到有關違例事項投訴；二、書面通知被投訴者投訴內容，以及賦予合理機會以應對投訴(包括展開聆訊)；三、若被投訴者係租客，將投訴告知有關業主。

以上純屬筆者個人意見，只供讀者作參考。倘讀者有個別法律疑難，當考慮尋求法律意見。◇

