



法律錦囊

分契大廈法律情報

梁振家律師

機或汽車撞擊、故意毀壞及惡意行爲。在上述個案中，法團必須申請保險賠償金或自費繳付修葺及清理費用。不過，若

楊女士去年買下一所分契式住宅大廈單位，由於她經常出國公幹，是以將大廈單位出租，亦甚少查問該單位及租客。對於大廈實際情況，楊女士一概不知。

豈料有一天她收到大廈物業管理員緊急來電，表示她的單位內水喉爆裂，令單位水浸，積水亦漏至樓下單位及走廊。當時租客不在家，物業管理員立刻爲受影響單位及走廊安排清除積水、清潔及修葺的工作，但單位內修葺祇包括牆壁、地板、天花板及若干固定裝置。

不久，大廈業主立案法團要求楊女士負責清理及修葺之全數開支。原來楊女士並無購買任何保險，她因而爲此事頭痛不已。

以上純屬模擬個案，但爲避免或減少在類似情況下破財，筆者向分契大廈單位業主及租客建議如下：

一、認識業主立案法團 (Strata Corporation)

(Corporation) (以下簡稱「法團」)。所有單位業主均爲法團成員，根據卑詩省「分契地產法案」(Strata Property Act) 及「分契地產條例」(Strata Property Regulation)，法團有義務爲所有單位業主利益而管理及維持法團共用物業 (Common Property) (包括法團分契地權圖 Strata Plan 內之樓宇) 及共有資產 (Common Assets)。法團理事會 (Strata Council) 在業主週年大會由各單位選出，爲法團行使其權利及義務之組織，因此大家必須留意理事會狀況。

二、知悉法團之附例，所有單位業主、租客及訪客必須遵守附例。三、瞭解法團所購買之保險單，其所附帶的條件以及豁免項目，業主可向法團索取保險單副本。根據「分契地產法案」及「分契地產條例」，法團必須購買各類保險，包括物業保險，而物業保險必須爲樓宇、共用物業、共有資產及單位內原本固定裝置，承保下列重要災患：火災、閃電、濃煙、風暴

四、個別單位業主及租客應該考慮爲自己另外購買保險，以補充法團購買之保險。法團購買之保險所保有限，通常不保的項目包括：單位內改裝或改良裝置 (例如若業主自行安裝硬木地板)、個人物品 (尤其貴重物品) 以及租賃收入損失。另外，正如上述，法團可能按附例要業主負責法團保險賠償金之扣除部分。若另外購買單位業主或租客保險單，保險單通常會包括承保對第三者責任。

五、業主應考慮定期檢查自己的單位。以上純屬筆者個人意見，祇供讀者參考。倘讀者有個別法律疑難，當考慮尋求法律意見。◇

【編按：梁振家 (Henry Leung) 律師現職於明德律師事務所 (Miller Thomson LLP)。他會與胡素賢律師輪流替本版新專欄「法律錦囊」義務撰稿，希望這專欄能幫助讀者多瞭解加拿大的法律制度。】