



Our Reference : BLDM/2400152/LRS/KH/LHT
Your Reference :
In reply please attention : Mr. Kenneth Huen (kh@huens.com.hk)
Miss Fiona Leung (lht@huens.com.hk)

Date : 16 December 2025
Direct Line : 2249 7787
Direct Fax : 2105 6087

BY EMAIL (broadview@hk.issworld.com) ONLY

The Incorporated Owners of Broadview Court
The Management Office, 11 Shum Wan Road,
Aberdeen, Wong Chuk Hang

Dear Sirs,

有關：屋苑賬目之分配原則及明細

本行謹遵 貴法團指示，就以下問題給予法律意見：

1. 列明雅濤閣必須要有的屋苑各物業部分的財務賬目之數目及名稱？(備註：屋苑實際 有住宅、停車場包括旅遊巴車場及商場。)
2. 屋苑支出於各分支賬目的分配原則、方式及比例？(備註：須要根據問題 1，提供「每項支出於各賬目之分配百分比詳細列表」，每項支出名稱由屋苑提供。)
3. 「用者自付」的定義是甚麼，與及「用者自付」原則及做法有否違反大廈公契？大廈公契及相關文件有否訂定「用者自付」之支出分配概念？
4. 更改現有的支出分配方式，例如改用「用者自付」原則進行支出分配，是否須要經業主大會(AGM)投票同意？投票有效須要出席業主過 50%、100%或是須要 100%全體業主(包括不出席業主)同意？
5. 有關升降機 (No.1 至 No.19)，確定其屬於屋苑甚麼賬目及各賬目之分配比例？
6. 有關升降機 (No.20)，確定其處位置是公眾地方或私人地方？升降機本身屬於公眾設施或私人設施？同時確定其應該入賬屋苑甚麼賬目及各賬目之分配比例？

就擬備此法律意見，本行收到以下文件：

- 1997 年 12 月 10 日的 Agreement and Conditions of Sale by Tender of Aberdeen Inland Lot No. 435 (下稱「Conditions of Sale」)
- 2001 年 12 月 18 日的 Management Agreement of Aberdeen Inland Lot No. 435 (Memorial No. 8569446) (下稱「Management Agreement」) 及 Deed of Mutual Covenant of Aberdeen Inland Lot No. 435 (Memorial No. 8569446) (下稱「公契」)
- 雅濤閣售樓書 (下稱「售樓書」)
- 雅濤閣停車場圖則
- 雅濤閣商場圖則
- 升降機工作日志節錄



1. 列明雅濤閣必須要有的屋苑各物業部分的財務賬目之數目及名稱？(備註：屋苑實際有住宅、停車場包括旅遊巴車場及商場。)

根據公契 Section IV Part A，管理費按 Management Agreement 攤分：

- ‘ 3. Each Owner (save and except the Owner of the Government Accommodation) shall pay to the Manager in advance on the first day of each month his due proportion of the Management Expenses as provided in the Management Agreement. ’

而 Management Agreement 有以下條文：

Part B：

- ‘ (31) To keep proper and separate management accounts of all expenditures for residential, commercial, car park and estate common accounts incurred by and of all payments made to the Manager in respect of carrying out its duties hereunder as hereinafter provided and to prepare budgets and forecasts of future Management Expenses and Owners’ contributions. ’

Part D：

‘ FURTHER PROVIDED ALWAYS that to determine the due share of the Management Expenses and Manager’s Remuneration to be borne by each of the Owner (save and except the owner of the Government Accommodation), each annual budget shall apportion such expenses and remuneration between the Owners (save and except the owners of the Government Accommodation) in the following manner:-

- (i) Where any expenditure relates solely to or is solely for the benefit of the Blocks (but does not relate solely to or is not solely for the benefit of any individual Residential Unit in any Block) the full amount of such expenditure shall be apportioned between the Owners of the Residential Shares in proportion to the number of Management Shares allocated to each Residential Unit or by such apportionment as may be determined by the Manager.
- (ii) where any expenditure relates solely to or is solely for the benefit of the Commercial Units (but does not relate solely to or is not solely for the benefit of any individual Commercial Unit) the full amount of such

- expenditure shall be apportioned between the Owners of the Commercial Units in proportion to the number of Management Shares allocated to each Commercial Unit.*
- (iii) *Where any expenditure relates solely to or is solely for the benefit of the Car Parking Spaces (Coach) or (as the case may be) of the Car Parking Spaces (Residential) or (as the case may be) of the Car Parking Spaces (Retail) (but does not relate to solely to or is not solely for the benefit of any individual parking space) the full amount of such expenditure shall be apportioned between the Owners of the Car Parking Spaces (Coach) or (as the case may be) the Owners of the Car Parking Spaces (Residential) or (as the case may be) of the Car Parking Spaces (Retail) in proportion to the number of Management Shares allocated to each car parking space in the Car Parking Spaces (Coach) or (as the case may be) the Car Parking Spaces (Residential) or (as the case may be) the Car Parking Spaces (Retail).*
- (iv) *Where any expenditure does not fall within the preceding sub-clauses (i), (ii) & (iii) the amount of such expenditure shall be apportioned between the Owners in proportion to the number of Management Shares held by each of them in relation to the total number of Management Shares allocated to the Land and the Development.'*

有關停車場賬目，公契明確列出 Car Parking Spaces (Coach)、 Car Parking Spaces (Residential)及 Car Parking Spaces (Retail)，而不是概括地寫 car park。加上指明按 as the case may be 的形式攤分，因此在停車場賬目中應再細分三個小賬。

因此，整體賬目應分為：

- (i) Residential (住宅)
- (ii) Commercial (商場)
- (iii) Car park (停車場)
 - (a) Car Parking Spaces (Coach) (下稱「Coach CP」)
 - (b) Car Parking Spaces (Residential) (下稱「Residential CP」)
 - (c) Car Parking Spaces (Retail) (下稱「Retail CP」)
- (iv) Estate common (屋苑)



2. 屋苑支出於各分支賬目的分配原則、方式及比例？（備註：須要根據問題 1，提供「每項支出於各賬目之分配百分比詳細列表」，每項支出名稱由屋苑提供。）

分配原則見 1。凡不是只為了特定部份（即住宅／商場／停車場）而產生的支出，均屬屋苑賬目。有關百分比詳細列表，由本行 Gisele Yuen／Emily Ng 另行跟進。

3. 「用者自付」的定義是甚麼，與及「用者自付」原則及做法有否違反大廈公契？大廈公契及相關文件有否訂定「用者自付」之支出分配概念？

公契攤分方式／分配概念見 1。攤分／分配應依照 Management Agreement 中的規定，按支出項目的性質進行，而非「使用者付費原則」。

本行知悉法團理解「用者自付」的定義為住宅設施，就是指住宅業主使用的設施。本行指出公契不是以「用者自付」的模式分配支出，是因為「用者自付原則」的定義是指使用者應為其所使用的公共設施支付相對應的費用。

公契原文用字為「for the benefit of」，而非「used by」，所以只要有關設施是為了共同利益，提供予業戶共同使用，那麼即使個別業主選擇／實際上不使用公共設施，仍須按公契支付攤分費用。例如 (i) 不外出的業主不會使用升降機，但仍然需要付費；或 (ii) 即使較低樓層的業主不會使用升降機到達較高樓層，他們仍然需要為升降機付費，而不是較高樓層的業主僅僅因為乘坐升降機到達更高樓層就需要支付更多費用。

以下分類是依據本行與 貴法團管理委員會、管理公司及／或其他代表會面及／或電話通話時的指示及資訊所擬備（例如：整個屋苑共同享用單一消防、保安、管理合約的服務，及雅濤閣本身沒有入口，而停車場入口是通往住宅部份的唯一通道），僅供說明／參考之用，本行無法將每個支出的所有可能性逐一列出，故最終分配必須根據具體實際情況按其支出性質，以上述「for the benefit of」的原則而定：

(支出)	EXPENDITURE	Category
(員工開支)	BUILDING STAFF EXPENSES	
(薪金及福利)	Salaries and Fringe Benefits	iv
(替工支出)	Security Guard Expenditure	iv
(僱員賠償保險)	Employees' Comp. Insurance	iv
(招聘)	Recruitment	iv

(醫療)	Medical	iv
(制服及乾洗)	Uniform & Laundry	iv
(公積金)	MPF / Provident Fund	iv
(員工培訓)	Training and Development	iv
(維修及保養)	REPAIRS & MAINTENANCE	
(雜項維修)	Miscellaneous Repairs	按實際情況按而定
(斜坡保養及維修)	Slope Maintenance and Repairs	iv
(工具及物料)	Tools & Materials	按實際情況按而定
(告示牌)	Signboards and Directories	按實際情況按而定
(車場設備及維修)	Parking-Equipment - R & M	iii/iv
(車場閘巴)	Dropbar / Carpark Barrier	iii/iv
(消防保養)	Fire Service - Contract	iv
(消防設備維修)	Fire Service - R & M	iv
(電梯保養)	Lift - Contract	按實際情況按而定
(電梯維修)	Lift - R & M	按實際情況按而定
(電力裝置)	Electrical	按實際情況按而定
(保安/閉路電視/視電保養)	Secu / CCTV / V. Phone - Contract	iv
(保安/閉路電視/視電維修)	Secu / CCTV / V. Phone - R & M	iv
(天線/衛星電視系統保養)	CABD / SMATV System - Contract	按實際情況按而定
(天線/衛星電視系統維修)	CABD / SMATV System - R & M	按實際情況按而定
(後備發電器保養)	Emer. Generators - Contract	按實際情況按而定
(後備發電器維修)	Emer. Generators - R & M	按實際情況按而定
(渠務)	Drainage	按實際情況按而定
(水缸)	Water Tank	按實際情況按而定
(水泵保養)	Pumping - Contract	按實際情況按而定
(水泵維修)	Pumping - R & M	按實際情況按而定
(冷氣系統)	A/C SYSTEM	按實際情況按而定
(改善及維修)	Air-Cond - R & M	按實際情況按而定
(公共支出)	UTILITY CHARGES	
(電費)	Electricity	按實際情況按而定
(水費)	Water	按實際情況按而定
(電話及傳真費)	Telephone / Fax	iv
(保險開支)	INSURANCE EXPENSES	
(公眾責任險)	Public Liabilities	iv
(財產全險)	Property All Risk	iv
(現金保險)	Money	iv

(忠誠保險)	Fidelity Guarantee	iv
(法團管理責任保險)	Management Liability Insurance	iv
(屋苑料理)	HOUSEKEEPING	
(滅蟲服務)	Pest Control	iv
(清潔服務)	Cleaning - Contract	iv
(清潔用品)	Cleaning Supplies	iv
(園藝)	Gardening / Landscape	按實際情況按而定
(節日佈置)	Festival Decoration	按實際情況按而定
(行政管理)	ADMINISTRATION	
(文儀用品)	Stores and Stationery	iv
(雜項)	Sundries	iv
(細項固定資產支出)	SMALL FIXED ASSETS EXPENSES	
(傢具及設施)	Furniture & Equipment	iv
(電腦)	Computer	iv
(物業管理)	PROPERTY MANAGEMENT	
(總公司行政費)	HQ & Staff Admin Cost	iv
(經理人酬金)	Manager's Remuneration	iv
(法律及專業費用)	LEGAL & PROFESSIONAL FEE	
(核數費)	Audit Fee	iv
(法律費用及專業收費)	Legal Charges & Professional Charges	iv
(其他支出)	OTHER EXPENSES	
(備用基金撥備)	Prov. For Sinking Fund	按實際情況按而定
(維修及保養基金撥備)	Prov. For R & M Fund	按實際情況按而定

4. 更改現有的支出分配方式，例如改用「用者自付」原則進行支出分配，是否須要經業主大會(AGM)投票同意？投票有效須要出席業主過 50% 100%或是須要 100%全體業主（包括不出席業主）同意？

修改公契不一定需要業主大會，但必須 100%全體業主（即全部 85116 業權份數）同意。「用者自付」原則會引起很多實行上的問題，並不可取。

如不涉及修改公契，而只是修正現時的支出攤分／計算方法的話，由於是正當地執行公契，所以理論上也不一定需要召開業主大會。但為了增加透明度及向業主解釋為何有新的計算方式，舉行業主大會可釋除疑慮及不必要的爭議。



5. 有關升降機 (No.1 至 No.19) ，確定其屬於屋苑甚麼賬目及各賬目之分配比例？

根據指示，每部升降機可抵達的樓層及用途如下方所示。基於「for the benefit of」的原則，其賬目分配如下：

升降機	可直接抵達的部份	可抵達的樓層							住宅樓層	賬目
		G	L1	L2	L3	L4	L5	P		
1	住宅/停車場(西翼)	✓		✓		✓		✓		Estate common
2	住宅/停車場(西翼)	✓		✓		✓		✓		Estate common
3	住宅/停車場(西翼)	✓		✓		✓		✓		Estate common
4	停車場(西翼)/商場	✓		✓	✓	✓				Estate Common
5	住宅(第 1 座)							✓	✓	Residential
6	住宅(第 1 座)							✓	✓	Residential
7	住宅(第 1 座)							✓	✓	Residential
8	住宅(第 2 座)							✓	✓	Residential
9	住宅(第 2 座)							✓	✓	Residential
10	住宅(第 2 座)							✓	✓	Residential
11	住宅(第 3 座)							✓	✓	Residential
12	住宅(第 3 座)							✓	✓	Residential
13	住宅(第 3 座)							✓	✓	Residential
14	住宅(第 4 座)							✓	✓	Residential
15	住宅(第 4 座)							✓	✓	Residential
16	住宅(第 4 座)							✓	✓	Residential
17	停車場(東翼)	✓	✓	✓	✓	✓	✓			Car Park
18	住宅/停車場(東翼)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		Estate Common
19	住宅/停車場(東翼)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		Estate Common
20	商場(社會福利處)	✓		✓						Commercial *

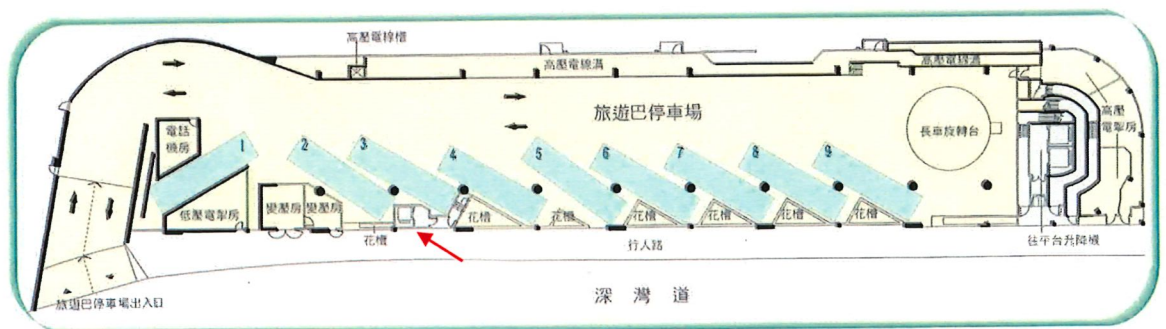
* 「升降機 20」的升降機槽是公用部份，但「升降機 20」本身是私人財產。

根據指示，除非步行穿過車道或使用後樓梯等方式，否則住宅業戶為了合理地抵達住宅大廈，須使用「升降機 1、2、3、18 及／或 19」。因此，在建造雅濤閣及制定公契時，「升降機 1、2、3、18、19」的設計意圖必然是兼顧住宅區和停車場之需求，而非僅供停車場使用。

相反，根據指示及實地考察，「升降機 4」及「升降機 17」位於停車場，無法直達住宅部份的平台樓層（即 podium），但事實上有住宅業戶會為了個人因素先使用「升降機 4」及／或「升降機 17」，再以步行方式抵達平台樓層，然後切換至其他升降機以進入住宅大廈。公契字眼為「for the benefit of」，非「can be used by」，而「升降機 4」及「升降機 17」本身原意不是提供予住宅業戶使用的。

「升降機 4」是為停車場及商場業戶共同利益而設，非只供停車場或只供商場使用，屬屋苑賬目。而「升降機 17」是僅為停車場業戶共同利益而設，並預期僅供停車場業戶使用。因此，即使實際上有部份住宅業戶以某種方法使用「升降機 17」，也仍屬於停車場「出」，詳細分析如下：

「升降機 17」可抵達 G、L1、L2、L3、L4、L5 樓層，Coach CP 位於地下（即 G），而 Residential CP 位於 L1、L2、L3、L4、L5 樓層。定義上，Coach CP、Residential CP 及 Retail CP 都屬於停車場，不過公契指停車場賬目下須分三個細賬，而根據停車場圖則及實地考察，「升降機 17」（紅箭嘴示）位於 Coach CP 外，面向深灣道行人路，進入 Coach CP 後，無法直接使用「升降機 17」，而是必須先離開 Coach CP，走到深灣道行人路才能抵達及使用「升降機 17」。



同時，根據 Conditions of Sale 第(51)條，Residential CP 車位只可停泊雅濤閣住戶及其訪客的車輛，而 Coach CP 車位只可時租予大眾使用：

' (a)(i) Spaces shall be provided within the lot to the satisfaction of the Director for the parking of motor vehicles at the rate of not more than one vehicle space for every five residential flats and not less than one vehicle space for every eight residential flats in the building or buildings erected or to be erected on the lot... The spaces so provided shall not be used for any purpose other than for the purposes of parking of private motor vehicles licensed under the Road Traffic Ordinance and belonging to the residents of the building or buildings erected or to be erected on the lot and their bona fide visitors or invitees...

...

(d) Spaces shall be provided within the lot to the satisfaction of the Director for the parking of 9 coaches. Each space shall have a minimum measurement of 12.0 metres x 3.0 metres with a minimum headroom of 3.8 metres. The space so provided shall not be used for any other purpose and shall be located in a covered area and be provided for use by members of the public on an hourly basis at all times.'

因此，按雅濤閣設計及公契行文的原意，「升降機 17」不是為 Coach CP 而設的。貴法團提出，假設乘搭旅遊巴的恰好是雅濤閣住戶及 Residential CP 車位使用者，便可以先乘搭旅遊巴到雅濤閣，然後離開 Coach CP，走到深灣道行人路使用「升降機 17」到 Residential CP 取車，再駕駛外出。即使在此假設情況，有關業戶是基於其為 Residential CP 業戶的身份而使用「升降機 17」，並支付相關攤分費用。

貴法團又提出，實際上只有東翼 Residential CP 的業戶才會使用「升降機 17」，因為東翼及西翼停車場不能互通。然而，公契在賬目上沒有區分東翼和西翼，是整體歸類為 Residential CP 的，所以不是只有東翼業戶才須支付相關攤分費用。

6. 有關升降機 (No.20)，確定其處位置是公眾地方或私人地方？升降機本身屬於公眾設施或私人設施？同時確定其應該入賬屋苑甚麼賬目及各賬目之分配比例？

一般而言，根據 Management Agreement Part B，升降機維護由屋苑負責，而若有關升降機的開支為大廈的日常開支，應以管理份數分攤：

' 1. The Manager will manage the Development (save and except the Government Accommodation) in a proper manner and in accordance with the provisions of the Deed and this Agreement, except as otherwise

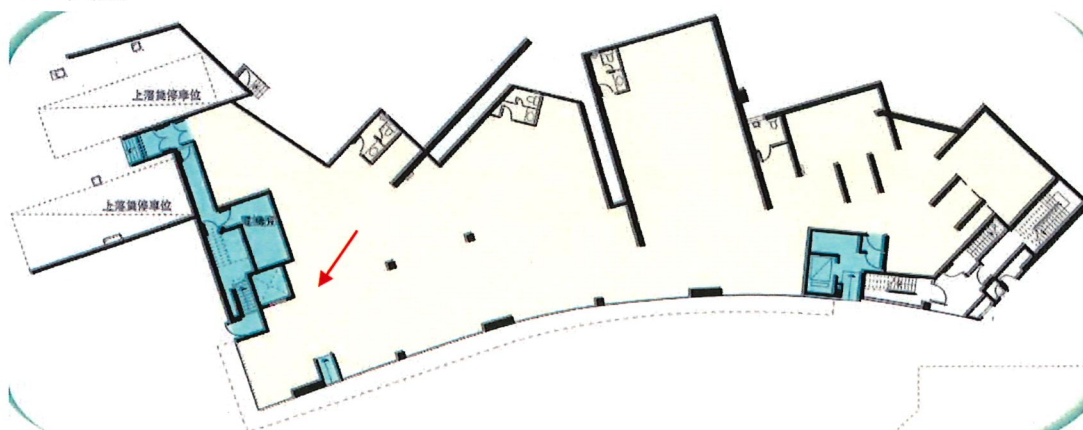
herein expressly provided, the Manager shall be responsible for and shall have full and unrestricted authority to do all such acts and things as may be necessary or requisite for the proper management of the Development. Without in any way limiting the generality of the foregoing the Manager shall have the following duties:-

...

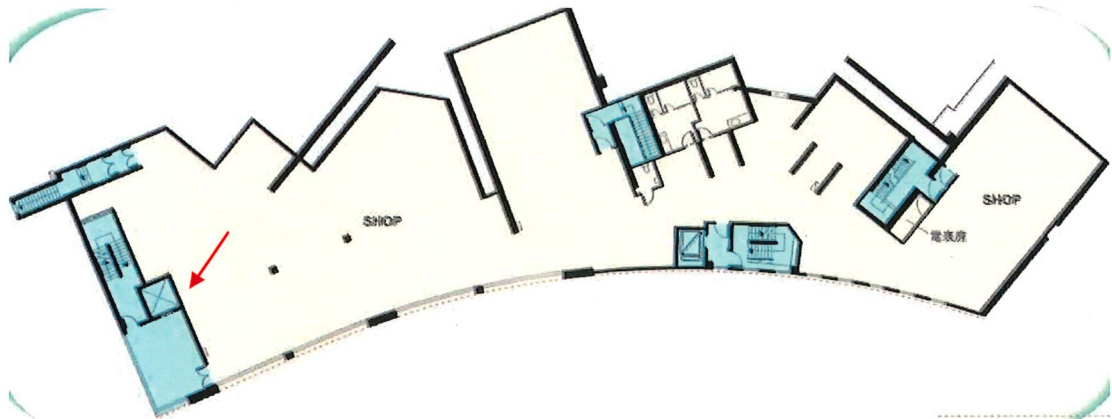
(13) To keep all plant, machinery and equipment including but without limiting the generality of the foregoing, all lighting equipment, heating or cooling systems (if any), water system, public address systems (if any), fire fighting equipment, sprinkling systems, security systems, lifts, lift shafts and escalators (if any) in the Development in good condition and working order and in the case of lifts, in accordance with any laws and regulations applicable thereto and whenever it shall be necessary or convenient so to do at the Manager's discretion to enter into contracts with third parties for the maintenance of any plant, machinery or equipment.'

根據 貴法團提供的圖則及指示，在假設該圖則正確及藍色部份為公用部份的基礎下，「升降機 20」（如紅箭嘴所示）設於公用部份：

G/F 圖則：



L2 圖則：



公契指明住宅大廈及停車場各自的公用設施，包括各自位於其內的升降機。但是，商場公用設施的定義則未有指明包括升降機。這符合雅濤閣落成時，雖然商場有升降機槽，但本身並沒有商場升降機的情況。有關公契條文如下：

“Block Common Facilities” shall mean and include:-

...

(b) Lifts inside each Block...

...

“Car Park Common Facilities” shall mean and include:-

(a) Lift, lift lobby and stair serving the car parking Levels...

...

“Commercial Common Facilities” shall mean and include all those facilities installed for the use and benefit of the Commercial Units and not for the use and benefit of a particular Commercial Unit.’

根據指示，若干年前商場業主自資設置「升降機 20」，並一直自費處理相關維修保養及保險事宜。從現有資料所見，「升降機 20」屬私人擁有，只是獲得屋苑許可下使用了屬於 Commercial Common Areas 的升降機槽運作而已，唯多年前批發許可的相關文件已不能找回，至於為何部份文件（例如升降機工作日誌）以手寫方式填上 貴法團為「升降機 20」擁有人，實在不得而知。如升降機工作日誌的資料有誤，本行建議盡快作出更正並通知機電工程署（如有需要）。



由於商場是由單一業主所擁有，如相關支出納入了商場帳目，實際上所有盈虧也只由商場業主承擔，理論上對屋苑的住宅帳目、停車場帳目和屋苑帳目沒有影響。原則上「升降機 20」擁有人（即商場業主）可自費直接處理保養及用電，無須經過管理公司，只有「升降機 20」的升降機槽是由商場帳目負責。

公契有條文讓屋苑管理升降機事宜，但商場公用設施的定義未有指明包括「升降機 20」。因此，本行建議 貴法團與商場業主就「升降機 20」及其升降機槽的事宜進行協商。

Yours faithfully,



HUEN & PARTNERS
KH/LHT