

屋主协会 (Homeowner Association) 权力来自何方

屋主协会 (Homeowners Association, 简称 HOA) 是我们生活的一部份, 他们的权力很大, 俨同小形政府。一般迁入小区后, 屋主协会就会送来一大叠规规条条。除了会费外, 还规定了房屋增置修改 (architecture), 庭园及房屋外观及其他零星事项等, 但是到底屋主协会的权力从何而来? 是谁授予他们这般大权? 他们的权力是公权力 (government power) 的一部份吗? 屋主协会所形成的自治会是公民社会 (Civil Society) 的一部份吗? 屋主协会可以用自治政府的方式修改这些规规条条吗? 做为自由民主社会成员的我们可以违背这些规规条条, 而後挨告时仍然理直气壮吗? 相信这些都是许多华人想要知道的。

他们所管事项有:

- 篱笆/户外装饰物(如小石雕)的颜色, 形式等。
- 邮箱/天线样式。
- 定期会议
- 收取管理费, 并雇用物业管理公司来做这件事
- 聘请承包商为所有住户收集垃圾
- 聘请承包商维持公共区域和冬季清雪。这包括维持和种植花草树木(包括割草/修剪)等。维修休閒区域。
- 规定哪几天, 在什麼时间(通常在天黑以後), 才能放出你的垃圾桶。

有些屋主协会更是唯恐不足似

地订出更多限制:

- 允许什麼样的树木和植物多少。
- 植物盆尺寸和颜色等
- 邮箱尺寸
- 垃圾桶的颜色和样式。

其目的是为了保护小区的财产价值和安, 使社区亲切而整齐。但是过份严格恐怕适得反效果。

通常, 开发商在开发社区时就已制定好将来如何管理这个社区的公约 (covenants), 也就是上述所说的规规条条。事实上, 这个 covenants 的全名是 Covenants, Conditions and Restrictions (CC&R), 且完全是限制性的, 限制小区居住者必须遵守, 所以又称之为 Restrictive Covenants。

社区开发商在注册整个社区的所有权状 (deed) 时就已经将这文件 (CC&R) 列为所有权状 (deed) 的一部份。小区任何一间房屋买卖, 律师都必须将此文件列为所有权状的一部份。再换句话说, 此 CC&R 是有法律效力的, 业主必得遵守, 屋主协会并不代表政府, 但这 CC&R 就是如上述是一种非政府的限制 (non-government restrictions) 或是说私人限制 (private restrictions)。这也是民主体制下公民社会 (civil society) 的一部份, 每个业主都有权 (也有义务) 参与。

事实上, CC&R 中也规定了修改的办法, 通常必须经过三分之二业主

的同意。一般来说, 美国人的个性是不喜欢受拘束的, 但是为了居住地的典雅美观, 以及为了保护小区的财产价值和安, 一般美国人对屋主协会都尚可接受。

有时候, 小区居住者与屋主协会之间会因欠缴会费 (或罚款) 或是陈设不合规定等而发生争执甚至衝突, 互相若是不能摆平, 屋主协会是可以以此文件 (CC&R) 为据, 请求法院强制执行纠正 (court injunction) 的。

除了屋主协会的 CC&R 以外, 美国许多地方都有以县或市鎮为单位的 zoning ordinance (区域规划法), 又名 zoning law, 规定了许多有関社区之事宜, 如路面宽度, 住宅区可否有商店等, 他的管辖事项常常与屋主协会重叠, 但是当两者相抵触时, 以较严

格的一方为準。

举例说区域规划法对於屋外贮藏室 (shed) 未置可否, 而屋主协会的 CC&R 不允许, 那就以 CC&R 为有效。再举例, 通常美国的独立屋都规定庭院边界 (border) 数呎之内不得建构, 这个叫边界限建区 (setbacks)。若区域规划法的边界限建区是六呎, 而屋主协会规定九呎, 以屋主协会的规定为有效。

以上都是屋主必须遵守, 如有违反者, 屋主协会有权约束屋主, 最严重者会影响到屋主卖房的权利。

有问题欢迎来电或写信给方景林 (Harry Fang), Evergreen Properties, (240) 478-0250 ; EISDOM@GMAIL.COM



荣富地产公司

LONG & FOSTER COMPANIES

LONG & FOSTER REAL ESTATE

CHRISTIE'S INTERNATIONAL REAL ESTATE

全美最大地产公司



余青蕙
Michelle Yu

MichelleYuRealEstate@gmail.com www.MichelleYuRealEstate.com



\$359,000

Gaithersburg/Quince Orchard HS

Under Contract

14 Big Acre Sq, #22-7, Gaithersburg
交通便利 3室 2.5卫浴 1,220 Sq.Ft

\$1,090,000

Potomac/Wootton HS

Under Contract

6 Travilah Ter, Potomac
梦想豪宅, 理想之家 5室 6卫浴 3,960 Sq.Ft

\$469,000

SOLD

14028 Rockingham Rd, Germantown
完美装修 3室 4卫浴 1,504 Sq.Ft

\$745,000

SOLD

11108 Freas Dr, North Potomac
宽敞明亮, 4室 2.5卫浴 2,014 Sq.Ft

\$1,025,000

SOLD

8905 Falls Chapel Way, Potomac
舒适安静, 宽敞明亮 4室 3.5卫浴 2,705 Sq.Ft

\$1,050,000

SOLD

14224 Platinum Dr, North Potomac
交通便利 4室 3.5卫浴 2,919 Sq.Ft

\$1,880,000

SOLD

8505 Carlyn Dr, Bethesda
完美地段, 豪华装修, 8室 8卫浴 5,604 Sq.Ft

\$1,801,000

SOLD

11409 Palatine Dr, Potomac
安静舒适, 宽敞明亮 4室 5卫浴 5,158 Sq.Ft