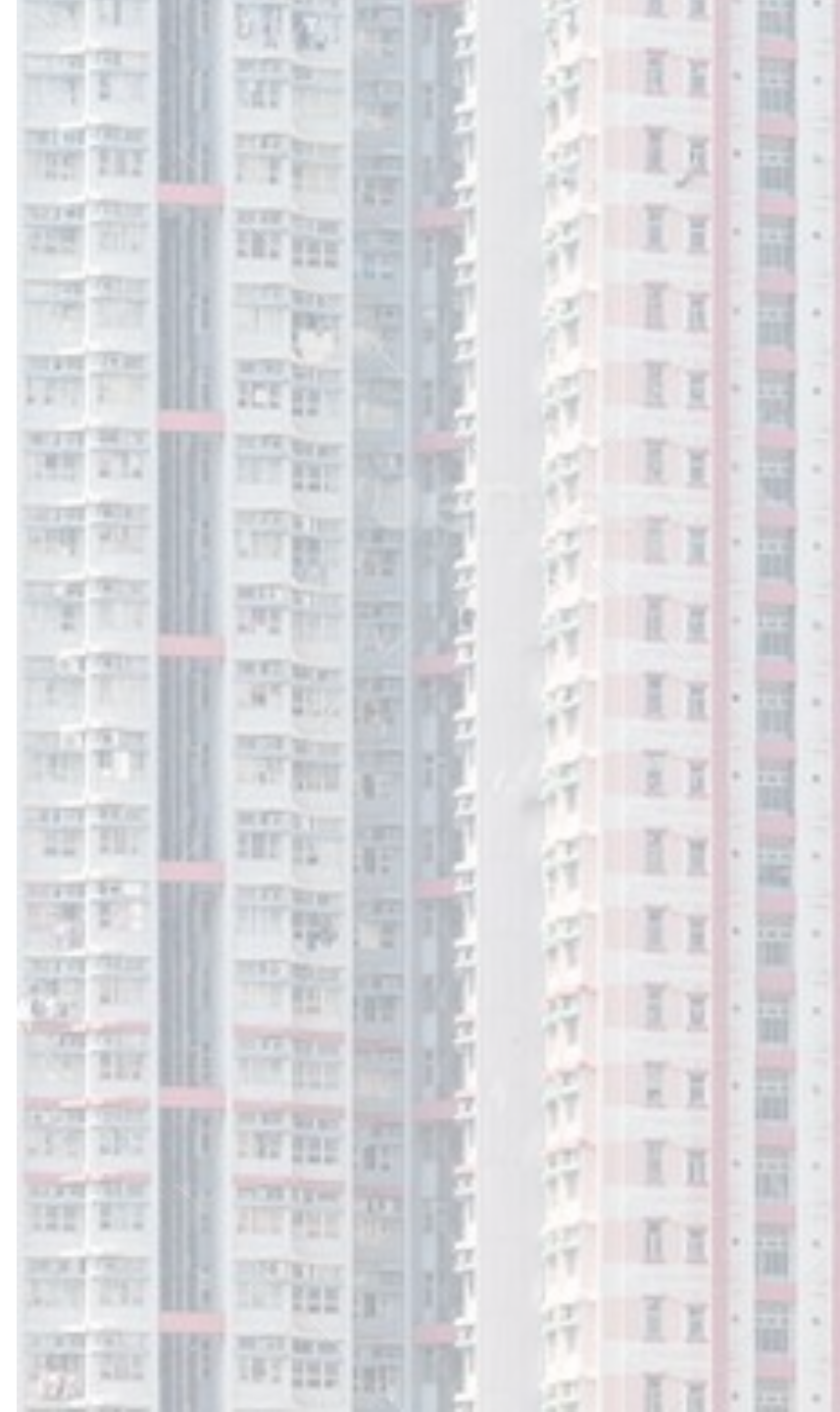


Assessing Liability for Water Pipe Repairs in Multi-storey Buildings

多層建築物水管維修責任誰屬

S.T. Cheng & Co., Solicitors

鄭瑞泰律師事務所



主題

- 維修責任
- 漏水的源頭
- 公用部分的界定
- 案件討論
 1. *So John & Anor v Lau Hon Man & Others* [1993] 2 HKC 356
 2. *The Incorporated Owners of Mount Trio Court v Chan Ming Chu* (HCSA 26/2010)
 3. *Wong Lai Kai v Incorporated Owners of Lok Fu Building, Yuen Long & Others* [2000] HKEC 625
 4. *The IO of Summit Court v Full Surplus Investment Ltd and Another* [2005] HKEC 538; [2007] 3 HKLRD 351
 5. *Ng Choy Leung*及信和物業管理有限公司 [2024] HKLdT 7, [2024] HKLdT 58
 6. 松林置業有限公司 對 名德大樓業主立案法團 [2018] HKLdT

維修責任

- 大廈公契
- 建築物管理條例

維修責任

《建築物管理條例》第 16條 業主權利等由法團行使等

Rights etc. of owners to be exercised etc. by corporation

建築物業主根據第8條成立為法團後，業主所具有的與建築物公用部分有關的權利、權力、特權、職責，須由法團而非業主行使及執行；而業主所負有的與建築物公用部分有關的法律責任，除本條例條文另有規定外，亦須針對法團而非針對業主執行；據此——

- (a) 關乎建築物公用部分的任何通知、命令及其他文件，均可按註冊辦事處送達法團；及
- (b) 有關建築物公用部分的任何在審裁處提起及進行的法律程序，可由法團提起及進行，或針對法團 而提起及進行。

When the owners of a building have been incorporated under section 8, the rights, powers, privileges and duties of the owners in relation to the common parts of the building shall be exercised and performed by, and the liabilities of the owners in relation to the common parts of the building shall, subject to the provisions of this Ordinance, be enforceable against, the corporation to the exclusion of the owners, and accordingly—

- (a) any notice, order or other document which relates to any of the common parts of the building may be served upon the corporation at its registered office; and
- (b) any proceedings in the tribunal in respect of any of the common parts of the building may be brought and pursued by or against the corporation.

維修責任

《建築物管理條例》第 18條 法團的職責及權力 Duties and powers of corporation

(1) 法團須 ——

(a) 使公用部分和法團財產維持良好合用的狀況，並保持清潔；

The corporation shall—

(a) maintain the **common parts** and the property of the corporation in a state of good and serviceable repair and clean condition

(2) 法團可就下述事情行使其酌情決定權 ——

(fa) 對公用部分進行任何翻新、改善或裝飾工程(視屬何情況而定)

A corporation may, in its discretion—

(fa) carry out any renovation, improvement or decoration work, as the case may be, to the **common parts**

維修責任

《建築物管理條例》第 34H條 維持物業的職責 Duty to maintain property

- (1) 凡擁有建築物任何部分的人，或對建築物任何部分具有獨有管有權的人，或對該部分具有獨有的使用、佔用或享用權的人(視屬何情況而定)，雖則該建築物的公契並無對該人施加維持該部分修葺妥善及狀況良好的責任，該人亦須維持該部分修葺妥善及狀況良好。

Where a person who owns any part of a building, has the right to the exclusive possession of any part of a building or has the exclusive right to the use, occupation or enjoyment of that part, as the case may be, but the deed of mutual covenant in respect of the building does not impose an obligation on that person to maintain the part in good repair and condition, that person shall maintain that part in good repair and condition

- (2) 第(1)款的責任，須當作為根據公契對建築物的所有業主負上的責任。

The obligation in subsection (1) shall be deemed to be an obligation owed to all owners of the building under the deed of mutual covenant.



漏水的源頭在哪裡？

漏水的源頭在哪裡？

- 舉證責任
- 專家意見
 - 專家證人對區域法院負有凌駕性的責任 (第38號命令第35A條規則)
 - (1) 專家證人有責任就其專長範圍內的事宜，協助區域法院。
 - (2) 第(1)款所指的責任，凌駕於專家證人對延聘他或付費給他的人的任何義務。
 - 對援引專家證據的限制 (第38號命令第36條規則)
 - (1) 除非經區域法院許可或所有各方均同意，否則不得在任何訟案或事宜審訊或聆訊時援引專家證據...



漏水的源頭在哪裡？

各自委聘專家或單一共聘專家

*“The use of SJE is the **growing trend**, and in my respectful view, it should be recognised as the mainstream in modern litigation.”*

*“On the matter of expert evidence, under an adversarial system it is often “overlooked” that such evidence is provided **to assist the court in the just resolution of dispute** because the matter involves specialist knowledge. It is not to be treated as a tool to enhance the chances of winning a case.”*

Peace Mark (Holdings) Ltd (In Liquidation) and Another v Chau Cham Wong Patrick and Others [2017] HKEC 2358



漏水的源頭在哪裡？

各自委聘專家或單一共聘專家

- 實務指示5.2 (案件管理)

20. 關於專家證據：

(1) 除非訴訟人已：

- (a) 指出有關的專家的姓名和所屬範疇，
- (b) 指出專家證據關於甚麼爭論點(只是指出專家證據“只限關於法律責任的爭論點”或“只限關於賠償額的爭論點”並不足夠)，及
- (c) 考慮是否適宜在案中共同委任單一名專家；

否則法庭不會准許他援引專家證據。



漏水的源頭在哪裡？

各自委聘專家或單一共聘專家

- 只有在獲得法庭許可，且法庭對專家證據的必要性及相關性，及準備專家報告的時間表和方式感到滿意的情況下，方可援引專家證據
- 是否有助法庭解決爭議
- 成本效益
- 與索償金額是否相稱

Perpetual Wealth (Hong Kong) Ltd v Be Solutions Company Ltd, HCA 1905/2018; *Rai Chandra Kala v La Creperie 8 Limited and another* [2023] HKCU 2231



是否屬於大廈公用部分？

- 大廈公契
- 建築物管理條例

公契的詮釋

*Ng Choy Leung*及信和物業管理有限公司 [2024] HKLdT 7, [2024] HKLdT 58

- 解讀者須顧及文本產生時的事實和法律背景，並給予文本一個合理的人在該背景下會作出的解讀
- 在有衝突的解讀(rival construction)時，解讀者需考慮該些解讀的商業合理性，從而在不與文本衝突的情況下選擇最符合商業邏輯的解讀
- 解讀者需顧及的通用背景，包括:-
 - (a) 如沒有公契限制，基於統一管有權(Unity of possession)的法律概念，大廈的各名業主作為大廈的共同擁有人(co-owners)均有權佔用該物業的全部。而公契的出現就是去訂明每名業主可以獨自享用的範圍。在公契沒有明確以及特別列明下，起始點必然是該範圍或設施乃公用設施可供任何大廈的共同擁有人進入或使用
 - (b) 公契的目的在於是理順管理公用範圍的方式以及各方的責任
 - (c) 詮釋公契時亦須顧及有關建築物管理的法例即《建築物管理條例》，因為公契的起草人必然會在起草階段參考相關法例以及其詮釋

是否屬於大廈公用部分？

《建築物管理條例》第2條，公用部分的定義為:-

- (a) 建築物的全部，但不包括在土地註冊處註冊的文書所指明或指定專供某一業主使用、佔用或享用的部分；及
the whole of a building, except such parts as have been specified or designated in an instrument registered in the Land Registry as being for the exclusive use, occupation or enjoyment of an owner; and
- (b) 附表1指明的部分，但上述文書如此指明或指定的部分除外。
unless so specified or designated, those parts specified in Schedule 1

是否屬於大廈公用部分？

《建築物管理條例》附表1

6. 水箱、水池、水泵、水井、污水管、污水處理設施、排水渠、糞管、廢水管、溝渠、水道、雨水渠、導管、落水管、電纜、陰溝、垃圾槽、卸鬥及垃圾房

Water tanks, reservoirs, pumps, wells, sewers, sewage treatment plants, drains, soil pipes, waste pipes, channels, water-courses, gutters, ducts, downpipes, cables, conduits, refuse chutes, hoppers and refuse container chambers

哪些土地註冊處註冊的文書？

Donora Co Ltd v Incorporated Owners of Tsuen Kam Centre [2024] HKCFA 3

爭議:-

- 發展商在第一份轉讓契中保留使用、佔用和享用外牆的獨有權利，而公契授予大廈的共同業主某些使用大廈外牆的權利，大廈外牆是否公用部分？

哪些土地註冊處註冊的文書？

Donora Co Ltd v Incorporated Owners of Tsuen Kam Centre [2024] HKCFA 3

分析:-

- **第一份轉讓契中保留獨有使用權的條款，不能視作業權的授予，亦不能詮釋為排除外牆在公契中被劃為公用部分的可能性的契諾**
- 公契中劃定了公用部分和設施，並列明管理公司的職責以及各共同業主在這方面的義務和權利的契諾，是每名共同業主就公用部分和設施與其他共同業主作出的相互契諾
- **公契並未指明或指定外牆專供發展商使用、佔用或享用**

裁決：外牆屬於公用部分

哪些土地註冊處註冊的文書？

Tai Fat Development (Holding) Co Ltd v Incorporated Owners of Gold King Industrial Building [2007] 4 HKLRD 440 (CFA)

爭議:-

- 工業大樓內的 13 個車位是否公用部分？

哪些土地註冊處註冊的文書？

Tai Fat Development (Holding) Co Ltd v Incorporated Owners of Gold King Industrial Building CACV 297/2006; FACV 13 /2016

分析:-

- 第一次轉讓契約的措辭在界定公用地方時，以公契為優先

The only relevant portion of the 1st assignment is in the 3rd Schedule which provided:

“Excepting and reserving unto the Vendors and each of them and their respective successors and assigns other than the Purchaser : -

*1. the exclusive right to hold use occupy and enjoy each and every part of the Land and the Building other than the Property, **save and except such areas (if any) as may be designated as common areas in the Deed of Mutual Covenant or are intended for common use ...**”*

- 該13個停車位符合該大廈的公契中「公用地方」的定義

哪些土地註冊處註冊的文書？

Tai Fat Development (Holding) Co Ltd v Incorporated Owners of Gold King Industrial Building CACV 297/2006; FACV 13 /2016

分析:-

“ It may be (and there is support for the view when one looks at the different versions of the sales brochures) that the First Owner did intend to reserve to themselves the exclusive use and occupation of the disputed parking spaces. But it is at least arguable that the First Owner has not succeeded in doing so in the DMC”

哪些土地註冊處註冊的文書？

Tai Fat Development (Holding) Co Ltd v Incorporated Owners of Gold King Industrial Building CACV 297/2006; FACV 13 /2016

分析：－

- 公契下該13個停車位只有業權份數，而沒有管理份數（如果有管理份數，則需按管理份數支付管理費），這意味這些停車位擬屬共同擁有
- 該13個停車位須保留為公用地方，以遵守政府批地書內的條件，供車輛停泊及上落貨
- 核准建築圖則顯示，若該13個停車位不屬公用地方，就沒有上落貨區可供非業主使用，這將造成相當大的實際困難

裁決：車位屬於公用部分

喉管是否屬於大廈公用部分？

- 土地註冊處註冊的文書
 - 轉讓契
 - 大廈公契
- 建築物管理條例



水務設施條例

7.用戶及代理人的認可

(1) 水務監督可認可任何以下的人為任何處所內消防供水系統或內部供水系統的用戶 ——

- (a) **佔用該處所的人**；或
- (b) **負責管理該處所或其任何部分的人**；並
- (c) 按水務監督指明的形式保證下列事項者 ——
 - (i) 繳付任何有關消防供水系統或內部供水系統的到期收費；及
 - (ii) 承受責任保管與保養消防供水系統或內部供水系統，及保管任何有關消防供水系統或內部供水系統的水錶的人。

(2) 水務監督可認可任何以下的人為任何處所內公用供水系統的代理人 ——

- (a) **佔用該處所的人**；或
- (b) **負責管理該處所或其任何部分的人**；並
- (c) 按水務監督指明的形式保證下列事項者 ——
 - (i) 繳付任何有關公用供水系統的到期收費；及
 - (ii) 承受責任保管與保養公用供水系統的人。

水務設施條例

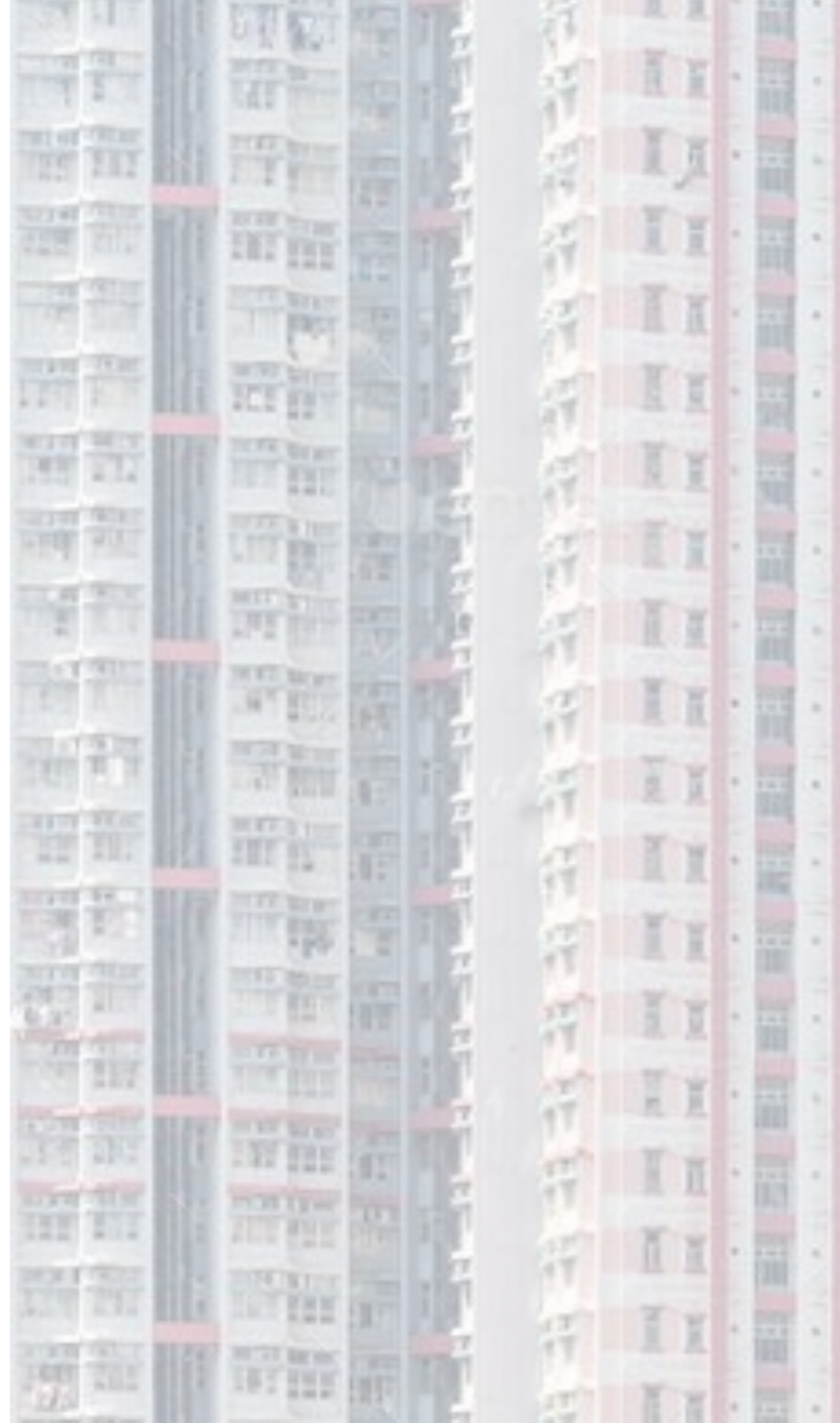
*Ng Choy Leung*及信和物業管理有限公司 [2024] HKLdT 7, [2024] HKLdT 58

"《水務設施條例》和《建築物管理條例》是兩套不同的法例，有着不同的立法目的及背景。在詮釋公契以及判定某地方是否在公契和／或《建築物管理條例》下應被視作公用部分時，依賴另一條與建築物管理無關的法例條文下的定義和條例並不合適。"

Incorporated Owners of Mount Trio Court 訴 *Chan Ming Chu* [2010] CHKEC 667

"《水務設施條例》中有關用戶的定義和向水務監督所作有關保養供水系統的保證的條文，不適用於裁決本案的爭議點。"

案例分析



So John & Anor v Lau Hon Man & Others [1993] 2 HKC 356

案情：－

- 大廈有21層
- 每個單位有獨立水錶及供水喉，供水喉由天台的水錶沿外牆延伸至每個單位
 - *“there is a multiplicity of pipes running vertically down that wall, one for each flat”*
- 為13E 單位供水的喉管爆裂，該段供水喉位於12E 單位及13E單位的的樓板 (floor slab) ，即12E 單位的天花及13E單位的地板之間

So John & Anor v Lau Hon Man & Others [1993] 2 HKC 356

分析:—

- 建築物管理條例
- 涉案的大廈公契中，大廈公用部份包括「the sewers, gutters, drains, water-courses...used or installed for the benefit of the said Buildings as part of the amenities thereof and not by any individual owner for his own use or purpose」
- 引用 *Wheeldow v Burrows* (1879) 12 Ch. D. 31一案作為判案的依據:
“where water is brought to a house by a pipe laid under the land of another the pipe can be regarded as a **corporeal part of the house** if used exclusively to serve that house”
- 涉案的供水喉只供13E單位專屬使用，是決定供水喉是否屬於13E單位一部份的決定性因素

裁決:—

在樓板內被專門供水予13E單位供水喉佔用的空間，該空間屬於13E單位一部份，無論樓板的其他部分是屬於公用部份或單位一部份

So John & Anor v Lau Hon Man & Others [1993] 2 HKC 356

The learned judge went on to state:-

*“I am concerned with **a space within that slab occupied by water pipes exclusively feeding outlets within Flat 13E.** For howsoever long that **pipe, serving that purpose, occupies that space,** I am driven, in the absence of any authority to the contrary, to conclude that that exclusive space cannot be anything but **'his part of the said Buildings', whatever may be the position regarding the rest of the slab mass.**”*

*We agree entirely with the approach adopted by the learned judge in that paragraph. He was right, in our view, to treat the circumstance that **the sole purpose of the pipe was to serve the Respondents' flat as the determining factor as to whether the pipe was in the Respondents' part of the building.***

So John & Anor v Lau Hon Man & Others [1993] 2 HKC 356

Although we are not aware of any direct authority on the rights and obligations between tenants in common of adjoining flats in relation to a pipe exclusively serving one of their flats in a block in multiple ownership held under a DMC, we think useful guidance can be found in the law on easements in relation to land generally where there can be the benefit of property rights to the three-dimensional space through which a water pipe runs, together with ownership of the pipe itself. See Taylor v. St. Helen's Corp. [1877] 6 Ch.D. 264, and Simmons v. Midford [1969] 2 Ch 415. In Wheeldon v. Burrows, (1879) 12 Ch.D. 31, James L.J. suggested that where water is brought to a house by a pipe laid under the land of another the pipe can be regarded as a corporeal part of the house if used exclusively to serve that house.

With that sort of analogy with land-use in mind, we see no conceptual difficulty in construing Clause 10(c) of the DMC and the definition of "common parts" in s.2 of the Ordinance in such a way as to hold that the water pipe in the floor slab came within the Respondents' "part" of the building.

As the Respondents are the ones to get the exclusive benefit from the use of their fresh water pipe, it is not unreasonable they should bear the exclusive burden of the cost of repairing it if it becomes defective. Such was the common intent of those entering into the DMC, in our view.

The Incorporated Owners of Mount Trio Court v Chan Ming Chu (HCSA26/2010)

案情: 出現漏水的是5C 單位客廁內沖廁水供水喉入牆位置

分析:-

- 出現問題的並非大廈的整體鹹水喉供水系統或是位於大廈公用部份的供水喉管
- 本案的重點不在大廈整體鹹水供應喉管的維修責任誰屬, 而是在乎出現漏水的喉管部份的維修責任是否在被告人身上
- 根據《建築物管理條例》第 34H(1) 條, 由於被告人對5C 單位具獨有管有權, 維修該單位在內的固定附著物和設施的責任便落在她身上
- 公契亦規定業主須負責其單位內部固定附著物和設施的修葺費用
- 有關法團是大廈鹹水供水系統的登記用戶這一點, 及《水務設施條例》中有關用戶的定義和向水務監督所作有關保養供水系統的保證的條文, 與爭議點無關
- 情況與So John 案相同

裁決: 維修責任在業主身上

Wong Lai Kai v Incorporated Owners of Lok Fu Building, Yuen Long & Others [2000] HKEC 625

案情:—

- 原告人在該大廈地下 5B 舖外的行人路上行走時，店舖門口外牆上的簷篷倒塌
- 第一至第四被告人 (D1-4) 為店舖業主
- 第五被告人 (D5) 為店舖的租客
- 第六被告人 (D6) 為大廈法團

Wong Lai Kai v Incorporated Owners of Lok Fu Building, Yuen Long & Others [2000] HKEC 625

原審法官裁定：－

- D5有責任維修簷篷，而他沒有履行這項責任是導致簷篷倒塌的原因，他須對原告人所受的傷害負責
 - D1 - 4 將店鋪租給 D5 時，簷篷已經搭建，因此他們不再有責任維護簷篷，不需對原告人所受的傷害負責
 - D6 沒有責任維護在簷篷，不需對原告人所受的傷害負責
-
- ❖ 原告人提出上訴，認為D6有維修簷篷的責任
 - ❖ D6提交上訴通知書，認為儘管 D1 - 4 已將店鋪租給 D5，他們仍有繼續維修簷篷的責任

Wong Lai Kai v Incorporated Owners of Lok Fu Building, Yuen Long & Others [2000] HKEC 625

梅賢玉法官判詞

爭議(1): 大廈外牆是否公用部分？

分析:—

- 公契並無具體條文規定大廈外牆為公用部分
- 《建築物管理條例》第2條及附表1：
 1. 外牆及承重牆、地基、柱、樑及其他結構性支承物

External walls and load bearing walls, foundations, columns, beams and other structural supports

Wong Lai Kai v Incorporated Owners of Lok Fu Building, Yuen Long & Others [2000] HKEC 625

梅賢玉法官判詞

爭議(2): 誰有責任維修簷篷?

分析:-

- 證據顯示D1 - 4 將店鋪租給 D5 時, 簷篷已經搭建, 簷篷構成店鋪一部份, D5亦得益於簷篷
- 《建築物管理條例》第34H (1) 條: 凡擁有建築物任何部分的人, 或對建築物任何部分具有獨有管有權的人, 或對該部分具有獨有的使用、佔用或享用權的人(視屬何情況而定), 雖則該建築物的公契並無對該人施加維持該部分修葺妥善及狀況良好的責任, 該人亦須維持該部分修葺妥善及狀況良好。
 - D5 擁有店鋪的獨有管有權 (exclusive rights to occupy)
- So John案
 - 儘管外牆可能是公用部分, 但D5受益於簷篷, D5仍有責任保持外牆及附於其上的簷篷完好無損

裁決: D5有責任維修簷篷

Wong Lai Kai v Incorporated Owners of Lok Fu Building, Yuen Long & Others [2000] HKEC 625

祁彥輝法官判詞

爭議(1): 大廈外牆是否公用部分？

分析:-

- 店鋪安裝簷篷的外牆部分
- 《建築物管理條例》第2條，公用部分為建築物的全部，但不包括在土地註冊處註冊的文書所指明或指定專供某一業主使用、佔用或享用的部分
- 公契條文無具體條文規定該外牆部份為公用部分
- 該外牆部份是否屬於D1-4擁有獨有管有權的店鋪的一部分，取決於D1-4或他們前任業權人最初獲得的轉讓
- 但是原告人沒有呈上轉讓契予法庭考慮
- 沒有轉讓契，不能下定論

Wong Lai Kai v Incorporated Owners of Lok Fu Building, Yuen Long & Others [2000] HKEC 625

祁彥輝法官判詞

爭議(2): 誰有責任維修簷篷?

分析: -

- 《建築物管理條例》第34H條
- 公契沒有與第34H(1)條相近的條文向任何人施加修葺責任，根據第34H(2)條，公契視為有施加第34H(1)條下的修葺責任
- D5有店舖獨有管有權，但要考慮的是誰對安裝簷篷的外牆部分的獨有管有權
- 即使D5事實上可在排除其他人的情況下使用、佔用及享用安裝簷篷的外牆部分，但修葺的責任只施加於擁有該部分或有權獨自使用、佔用及享用該部份的人
- 第34H條對案件並無幫助

維修責任

《建築物管理條例》第 34H條 維持物業的職責 Duty to maintain property

- (1) 凡擁有建築物任何部分的人，或對建築物任何部分具有獨有管有權的人，或對該部分具有獨有的使用、佔用或享用權的人(視屬何情況而定)，雖則該建築物的公契並無對該人施加維持該部分修葺妥善及狀況良好的責任，該人亦須維持該部分修葺妥善及狀況良好。

Where a person who owns any part of a building, has the right to the exclusive possession of any part of a building or has the exclusive right to the use, occupation or enjoyment of that part, as the case may be, but the deed of mutual covenant in respect of the building does not impose an obligation on that person to maintain the part in good repair and condition, that person shall maintain that part in good repair and condition

- (2) 第(1)款的責任，須當作為根據公契對建築物的所有業主負上的責任。

The obligation in subsection (1) shall be deemed to be an obligation owed to all owners of the building under the deed of mutual covenant.

Wong Lai Kai v Incorporated Owners of Lok Fu Building, Yuen Long & Others [2000] HKEC 625

祁彥輝法官判詞

爭議(2): 誰有責任維修簷篷?

分析: -

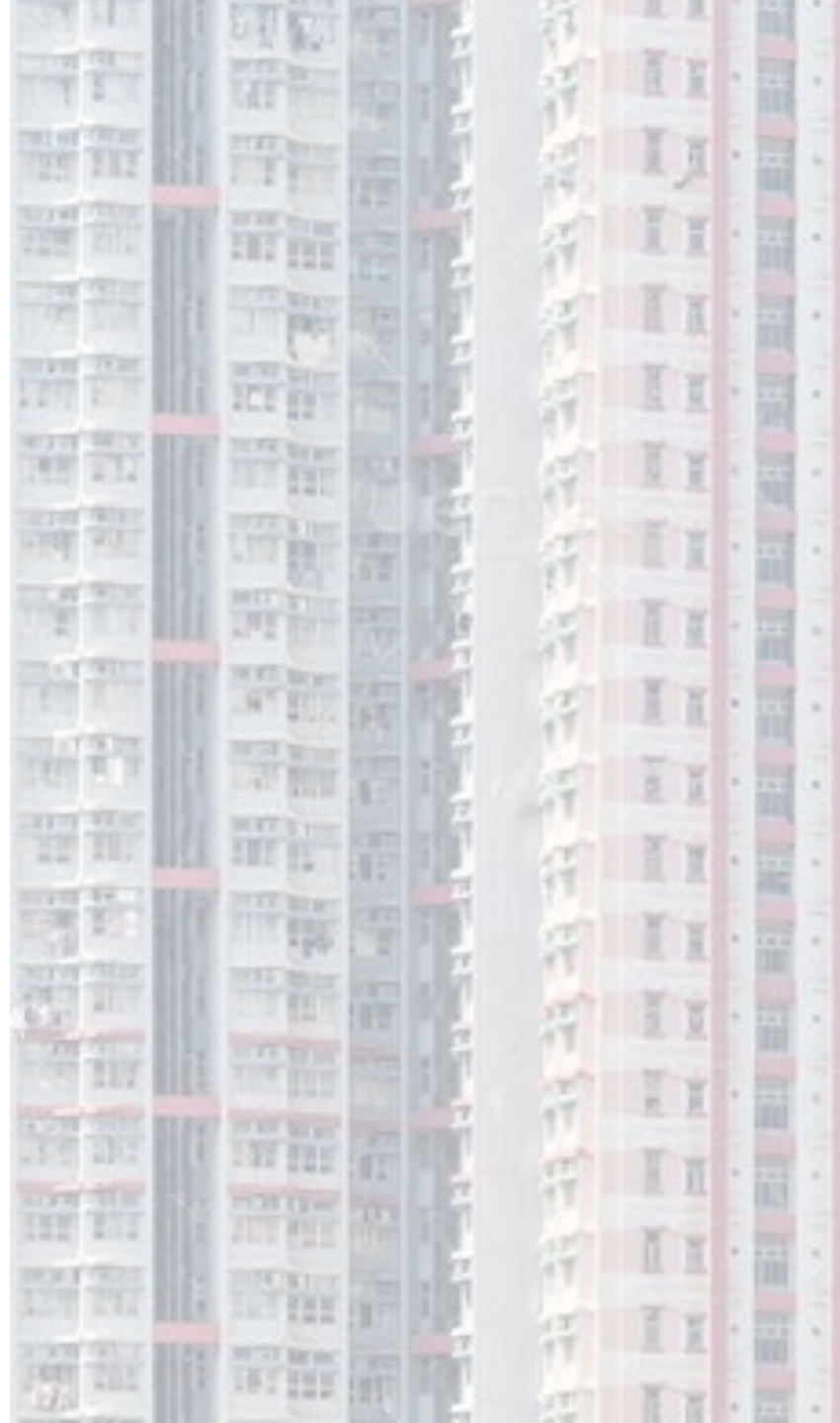
- So John案適用

"Policy considerations of this kind lay behind the understandable conclusion of the Court of Appeal in So John v. Lau Hon Man [1993] 2 HKC 356, in which it was held that a water pipe which exclusively served a particular flat was part of that flat"

- 專供某一單位使用的設施是該單位的一部分

裁決: D5有責任維修簷篷, D6 則沒有

小結



The IO of Summit Court v Full Surplus Investment Ltd and Another [2005] HKEC 538

案情:-

- 屋苑有4座，每座再分為2座
- 在 1994 年前，只有 4 個水錶，分別供4座使用
- 自 1996 年起，屋苑業主集資為每個單位安裝了獨立的水錶及供各單位使用的獨立水管
- 向大廈單位供水的水箱、水管、主要水管和水泵，即公用供水系統 (Communal Water System)位於每座的天台
- D1座的食水喉是從天台水箱延伸，沿天台的地板下延伸到天台的矮牆 (parapet wall) 內側，然後在矮牆分岔為20條，每條分支均配備有一個水錶並供水給一戶
- 咸水喉及消防供水喉的安裝方式與食水喉相似

爭議背景:-

- 原告人為法團
- 第一及第二被告人為 D1天台的業主
- 第二被告人關閉D1座部分單位的供水，並威脅每天切斷不同單位的供水
- 法團為此向法庭申請禁制令，禁制第一及第二被告人關閉D1座的供水

The IO of Summit Court v Full Surplus Investment Ltd and Another [2005] HKEC 538

原審法庭

爭議: D1 座供水系統是否屬於公用部分？

分析:-

- 要解決爭議最終取決於誰應負責維修 D1 座供水系統，而非誰擁有D1 座供水系統的業權
 - 公用供水系統(Communal Water System)已作為固定裝置附於屋苑，屬屋苑一部分，屬共同擁有
- 公契中有關供水系統的條文只提及「水箱」，沒有提及「水管」或「水錶」
- 《建築物管理條例》第2條及附表1
- John So 案的爭議是同一幢多層大廈的兩個業主之間的爭議，而本案是有關法團與大廈兩名業主之間的糾紛
- 法團獲得共同業主的一般授權，就 D1 座的供水系統進行例行檢查和維護

裁決: D1 座供水系統為公用部份

The IO of Summit Court v Full Surplus Investment Ltd and Another [2007] 3 HKLRD 351

上訴庭

爭議：在 1994 至 1996 年間安裝水錶後，水管不能再被視為公用供水系統或共用部分，因此為每個單位供水的水管應被視為單位的個別財產

The IO of Summit Court v Full Surplus Investment Ltd and Another [2007] 3 HKLRD 351

業主提出，由於該段喉管是供個別單位業主專屬使用，因此不能被視為公用部分，被告人援引 So John 案以支持相關立場

上訴庭:-

- 該案並沒有立下法律原則規定只供水給一個單位的水管都不可以被視為公用部分
- 安裝了獨立水錶並不是一個決定因素

The IO of Summit Court v Full Surplus Investment Ltd and Another [2007] 3 HKLRD 351

39. We do not believe So John & Another v Lau Hon Man & Others [1993] 2 HKC 356 has any direct bearing on the present case. It is common sense that even without separate water meters, pipes would branch out into individual flats and that such branch pipes would serve each individual flat exclusively. We see no reason in such circumstances why such branch pipes, which is part of the common water system, should not be regarded as common parts. In the case of flush water, we see no reason why the pipes conveying flush water to an individual flat cannot be common parts. Nor do we believe, separate meters, which enable separate payment for the potage water exclusively consumed, should affect the common nature of the water supply system.

40. In John & Another v Lau Hon Man & Others [1993] 2 HKC 356, it happened that the burst water pipe was embedded in a concrete slab. The replacement pipe installed by the respondents ran within the respondents' flat. The burst pipe was embedded in the floor/roof. Even so, having regard to the fact that the pipe served the respondents' flat exclusively, the construction placed on cl.10(c) of the DMC was, with respect, correct. But we do not regard So John & Another v Lau Hon Man & Others as deciding that the installation of separate water meters was determinative. Indeed, the reference to separate meter at p.361A was part of the narration of facts and did not form part of the ratio."

The IO of Summit Court v Full Surplus Investment Ltd and Another [2007] 3 HKLRD 351

上訴庭:-

- 有關供水系統是一條水管從水箱沿著地板延伸，然後再分岔開去至各單位的水錶
- 在公契沒有相反規定的情況下，根據《建築物管理條例》第2條及附表1第6段，水喉在分岔前，毫無疑問是大廈公用部分
- 由於並沒有在土地註冊處登記的文件將支喉指明或指定支管是為專供某一業主使用、佔用或享用，因此即使支喉已分岔開去的支管只供個別單位業主使用，亦不會改變支喉為公共設施的性質；
- 無論在水喉上有沒有安裝水錶亦不改變上述立場，即使沒有獨立的水錶，水喉也會分岔至個別單位，而這些分岔出去的支管亦是專門為個別單位服務，在這種情況下，沒有任何理由不將這些屬於公用供水系統一部分的支管視為公用部分。

The IO of Summit Court v Full Surplus Investment Ltd and Another [2007] 3 HKLRD 351

31. *For as long as the water pipes served the entire Block D1, we believe the position is clear. So the fresh water pipe before it branches out at the parapet wall, must be considered as common parts. So too, the flush water pipes.*

32. *The potable water pipes even after they have branched out at or after the separate meters would not fall outside the definition of common parts because they had not been specified or designated in an instrument registered in the Land Registry for the exclusive use, occupation or enjoyment of an owner.*

33. *In other words, even after the pipes had been subdivided into 20 small pipes, they would still fall within the definition of common parts because although they were for the exclusive use of the individual owners, they had not been designated as such by reason of any instrument registered in the Land Registry.*

Ng Choy Leung及信和物業管理有限公司 ([2024] HKLdT 7; [2024] HKLdT 58)

案情:-

- 食水供應是由水槽經公共喉管輸送到各樓層
- 單位的水錶設於每層的水錶房
- 食水經過每層的水錶房後沿著每戶各自配備的一條食水喉, 經過每戶各自的水錶, 輸送到各單位內
- 該些食水喉是隱藏在各層電梯大堂走廊的地板下

爭議: 單位業主是否需負責維修由水錶房內單位的水錶, 經電梯大堂走廊至其單位的一段專用食水喉(「走廊食水喉」)?

Ng Choy Leung及信和物業管理有限公司 [2024] HKLdT 7, [2024] HKLdT 58

分析:-

- 公契條文:-
 - "建築物公用設施"指現投入服務供給所有建築物業主、佔用人、合法使用人及/或被邀請人所享用的建築物設施
 - "建築物設施" 指及包括儲水槽、灑水器、水渠、水道、水管、污水渠、伺服器、天線、儀錶、通風系統、扶手欄、變壓器、照明系統、管道、電掣板、電纜、電錶及其它不論是否透過導管而提供建築物任何部份之淡水或鹹水、污水處理、燃氣、電力及其它服務。及水泵、水槽、衛生設備、電力系統、廢物處理裝置、設備、裝置及儀器、防火系統及滅火裝置及儀器, 保安系統及儀器及其它在建築物內任何部份安裝或提供的系統、儀器及裝置、設備及設施, **但不包括 (i) 該等由任何個別業主擁有專有權及特權持有、使用、佔用及享用)設施 (any facilities which an Owner has the exclusive right and privilege to hold, use, occupy and enjoy 及 (ii) 該等只供任何個別業主使用的設施 (any facilities which serve only one Owner)**

Ng Choy Leung及信和物業管理有限公司 [2024] HKLdT 7, [2024] HKLdT 58

分析:-

- 該公契的沒有明確指明或指定走廊食水喉是由任何個別業主擁有專有權及特權持有、使用、佔用及享用。
- 申請人也沒有提出任何證據指在任何轉讓契據中(特別是第一份轉讓契據中), 相關走廊食水喉是被納入單位範圍而被共同售出。

Ng Choy Leung及信和物業管理有限公司 [2024] HKLdT 7, [2024] HKLdT 58

分析:-

- 在So John一案中的水喉是位於涉案單位地板之內，而本案的水喉是位於屬於公用部分的電梯大堂，兩者截然不同。上訴庭認為單位之內地板／天花石屎層是位於該案答辯人的單位內，加上水喉只供水給該單位，所以裁定該單位業主須要負責維修正確
- 在本案中，與So John一案關鍵的分別是在於走廊食水喉隱藏在每層電梯大堂而不是個別單位的天花／地板之中。很明顯，電梯大堂是屬於公用部分。走廊食水喉身處的位置是一項重要的考慮因素。
- 在Summit Court一案中有關的水喉**並不是在某個單位之內**，上訴庭便以這些水喉是否屬於公用供水系統作考慮。本席認為這點與本案相同。由於走廊食水喉並不是在某個單位內，這些水喉應看作為公用供水系統一部分，與Summit Court一案無異
- 上訴庭已清楚說明決定的因素應是有關水喉是否**公用供水系統 (common water system) 的一部分，而水喉所處的位置是考慮因素之一**

Ng Choy Leung及信和物業管理有限公司 [2024] HKLdT 7, [2024] HKLdT 58

分析:-

- 在詮釋該公契下的維修責任，亦須考慮一些有關該屋苑的實際情況
- 若果隱藏在每層電梯大堂的走廊食水喉專屬於個別業主所擁有的話，有機會出現的情況是因個別業主維修的進度或歷程不一致或缺乏統一規劃而導致小型工程不斷地在本屬於公用部分的每層電梯大堂出現，從而影響其他共同擁有人使用電梯大堂的權利，該公契的原意不可能會讓這情況出現

裁決: 走廊食水喉屬公用部分

松林置業有限公司 對 名德大樓業主立案法團 [2018] HKLdT 8

案情:-

- 消防處於發出消防安全指示，申請人須在其單位內進行消防安全工程
- 申請人指消防安全指示要求改善或加裝的消防設備是為了保障整幢大廈及所有業主的安全及利益而設，花灑系統及消防喉轆必須接駁至整幢大廈的消防系統，不可分割獨立運作，因此屬公用部分

爭議: 將要在申請人舖內安裝的消防設備是否公用部分?

松林置業有限公司 對 名德大樓業主立案法團 [2018] HKLdT 8

分析:-

- 大廈公契並沒有指明或指定消防設備或裝置屬於私人設施
- 《建築物管理條例》附表1第10段:-
10. 照明設備、空調設備、中央供暖設備、消防設備，以及普遍供所有業主使用或為所有業主的利益而設置的裝置，以及安裝、設置此等設備、裝置的任何房間或小室 (Lighting apparatus, air conditioning apparatus, central heating apparatus, fire fighting equipment and installations intended for the use and benefit of all of the owners generally and any room or chamber in which such apparatus, equipment or installation is fitted or installed)

松林置業有限公司 對 名德大樓業主立案法團 [2018] HKLdT 8

分析:-

- 公用設施的定義，就是該設施是普遍供所有業主使用，或為所有業主的利益而設置的裝置
- 公用設施所安裝的地點為考慮的一個因素，但不是唯一的因素，例如防水層，或一些喉管，可能安裝在私人擁有的單位之內，亦是公用設施
- 如果不用理會該設施的所在位置，那在大廈內所有的照明設備，空調設備，都會變成公用設施，這明顯是不正確的。
- 所以本席認為，此等設施，必須受「普遍供所有業主使用或為所有業主的利益而設置」的規範

松林置業有限公司 對 名德大樓業主立案法團 [2018] HKLdT 8

分析:-

- 申請人的消防設備安裝在其單位之內，即為該舖位的防火而設，屬於單獨使用
- 申請人的消防設施，雖然有大廈的消防系統關連，但是可獨立及自行安裝，祇須要接駁至大廈的系統便可
- 即使沒有申請人的部份，法團仍然可完成其消防裝置的安裝，並作使用
- 雖然申請人安裝時要接駁至答辯人的系統，但申請人的部份**並不是必要部份** (an integral part)
- Summit Court 一案與本案的案情並不相同
 - 首先，該案的業主要求截斷部份業主的供水，被供水的業主(即直接受影響的住戶)，並非與訟的一方
 - 其次，該案的水管，是大廈的供水系統的必要部份
- 裁決:在申請人舖內安裝的消防設備不是公用設施

總結

- 漏水源頭
- 是否屬於單位一部分或大廈公用部分？
 - 建築物管理條例
 - 土地註冊處註冊的文書
 - 是否供某一業主單獨使用
 - 位置
 - 是否系統的必要部份 (an integral part)





感謝各位!

S.T. Cheng & Co., Solicitors

鄭瑞泰律師事務所

Wendy Lo

Unit 2612, 26th Floor, West Tower, Shun Tak Centre,
168-200 Connaught Road Central, Hong Kong
香港上環干諾道中 168-200 號信德中心西翼 26 樓 2612 室

Tel : (852) 2907 7788 Fax : (852) 2907 7799

E-mail: email@stcheng.com

掃描監管局「持續專業發展計劃」認可活動的二維碼

(只適用於物管人牌照持有人，即場記錄參與活動時數)

認可專業團體：**Chartered Institute of Housing Asian Pacific Branch**
活動名稱：**Legal Talk on “Assessing Liability for Water Pipe Repairs in Multi-storey Buildings”**
活動日期：**26 October 2024 (Saturday) 10:30 – 12:30**



註：

為方便牌照持有人規劃及管理個人的持續專業發展活動/課程紀錄，監管局推出「持續專業發展計劃」電子紀錄系統，並採用誠信制度接納牌照持有人所提交和申報參與時數。