

添喜大廈一案

近日添喜大廈一案引起廣泛討論，案中大廈法團遭法院頒令清盤，各小業主均須分擔巨額賠償。

案件經過

添喜大廈於 1973 年入伙，大廈 1 樓其中一面外牆建有一幅混凝土簷篷，而 1 樓自 84 年尾起已被用作經營新好酒樓。酒樓的魚缸有部份伸延至室外，並以該簷篷作支撐，簷篷頂與魚缸底部之間還有加鋪層。此外，酒樓並豎立了一幅約一層樓高的廣告招牌於簷篷的另一端。

意外於 1994 年 8 月 1 日發生，當時酒樓正聘人拆卸魚缸，整幅簷篷突然倒塌，做成數人受傷，其中一名傷者更不治。

案中被告人如下：

第一被告：大廈業主立案法團（下稱「法團」）

第二被告：案發時負責管理大廈的公司（下稱「管理公司」）

第三被告：新好酒樓持牌人及董事總經理（下稱「持牌人」）

第四被告：新好酒樓有限公司，即大廈 1 樓的租客（下稱「酒樓」）

第五被告：大廈 1 樓業主（下稱「1 樓業主」）

第六被告：酒樓聘用拆卸魚缸的工程公司經營者（下稱「拆卸工程公司」）

案件在 99 年開審，被告人之中只有法團、管理公司及 1 樓業主出庭抗辯。法院裁定全部被告人均須承擔賠償責任，其中酒樓及持牌人（建造或使用魚缸者）應負責一半的賠款，法團、管理公司及 1 樓業主各須負責 15%，而拆卸工程公司則須負責 5%。但法院表明，責任分配只適用於各被告人之間，並不影響原告，即原告可選擇向任何一位或多位被告人追討全部賠款，不受上述百分比限制。只是在各被告之間，已支付超過本身應當承擔的份額的被告人，可向其他被告要求分擔額外墊支的款項。

直至 2001 年 9 月（即意外發生後 7 年多），法院評定各原告人共可獲總額超過三千萬元的賠款（尚未包括訟費）。原告選擇 1 樓業主為主要追討對象，1 樓業主也被迫支付了三千多萬的賠款及利息，於付款後自然向其他被告要求分擔賠償責任。

結果，管理公司被 1 樓業主向法院申請清盤，其間，1 樓業主並向管理公

司幾名董事及股東興訟，指管理公司以象徵式每個 1 元的價錢將數個名下物業轉移至海外公司。法團方面，雖然已支付 15% 的賠款及利息，但由於除 1 樓業主外，其他被告人先後被清盤或破產，並未履行或完全履行本身賠款責任，故法團仍須分擔 1 樓業主為該等被告人所墊支的款項。本年 1 月，法院判決法團須為此支付 1 樓業主九百多萬元（還未包括 1 樓業主為拆卸工程公司墊支的部份），法團上訴亦遭駁回，最後於沒有清付應分擔賠款的情況下被清盤。

故此，法院其實早於 99 年裁定法團的賠款責任，而法團亦在各小業主科款之下支付其應付的 15% 賠款，只是由於管理公司及酒樓等其他被告人未有完全承擔本身賠款責任，導致法團須額外再分擔賠款，最後更因此遭清盤。根據《建築物管理條例》規定，法團遭清盤後，各小業主仍須負責清還法團所欠款項，在此情況下，個別小學主的苦況為傳播媒體廣泛報導，事件才再引起公眾注意。

法團的法律責任

法院裁定簷篷倒塌的主要原因是其內的鋼枝生鏽，而生鏽的原因是簷篷負重過度。簷篷本身設計是不準備受重的，但僭建的加鋪層、魚缸及廣告招牌令簷篷不勝負荷，致其表面出現裂痕，空氣及水（可能包括來自魚缸的海水）從裂痕滲進簷篷內的鋼枝造成嚴重鏽蝕，加上欠缺恰當與及時的維修保養，才引致是次慘劇。而觸發簷篷的倒塌，則歸因於拆卸工程公司的工人在拆除過程中以鎚擊魚缸。

法院又裁定簷篷屬於大廈的公共地方，而並非 1 樓的部份，酒樓及其持牌人只是篡奪了該地方的專用權。故此，法團對於作為公共地方一部份的混凝土簷篷負有維修保養的責任。而簷篷懸於公共行人路上，法團理應預見如果簷篷倒塌，很可能會引致路人傷亡，所以法團應對案中死傷者負責賠償。

法團負責屋苑或大廈公共地方的維修保養，這概念不僅是一般邏輯，也符合《建築物管理條例》規定。事實上，肩負公共地方的維修保養責任根本就是法團成立的主要目的。大廈或屋苑按使用權可分為兩部份，第一部份是各別業主（或其許可的人士如租客或家人等）有專用權的地方（如單位室內），另一部份就是公共地方，前者應當由佔有專用權的人士負責維修保養（不論公契有無相反規定皆如是，見《建築物管理條例》第 34H 條），後者則是各業主的共同責任。當法團成立後，根據《建築物管理條例》第 16 條規定，由大廈公共地方所引起各小學主的權責，概由法團代為行使或

承擔。

不過，正如上文所述，添喜大廈一案，法院早於 99 年已裁定法團須負責，而案中的簷篷也非僭建物，是大廈原來設計的一部份。但其實後來也有一些案例判決法團無須為附建於公共地方的僭建物的安全負責。例如，今年 5 月高院在另一案件中（通菜街一小販被高空墜下的混凝土塊擊斃），就曾判決法團無須賠償受害人。涉案單位外牆上簷篷（屬公共地方）被加建，向外伸延，多年後僭建部份倒塌，導致上述意外。法院裁定單位業主及租客均須為意外負責，但法團方面，卻無須為僭建物的安全負責。法院指出，僭建物由單位租客享用，法團並非僭建物的「佔用人」或對其有「控制權」，故無須對意外事件負責。

另一方面，在著名的旺角「新興大廈」一案中，大廈外牆上搭建的竹棚於工程完成後仍未被清拆，原告工人跨上竹棚視察水喉漏水情況時，竹棚突然塌下導致原告嚴重受傷，法院裁定法團容許無用的竹棚遺留在外牆（即大廈公共地方）屬疏忽行為，故要支付數以千萬計的賠償金予原告。法院認為竹棚的存在，等於是邀請於大廈進行維修或其他工程的人士使用它，這點或許是法團被裁定須承擔法律責任的主要原因之一。由此可見，在某些情況下，法團仍須為附加於公共地方的構築物的安全負責，甚至有責任將之拆除。

事實上，大廈面向公共街道一方若有簷篷等懸掛物因失修引致道路使用者有傷亡，有關業主或懸掛物的佔用人（如公共地方，「佔用人」很可能是法團）對受害者負有絕對責任，不論本身有無疏忽均須作出賠償。

於添喜大廈一案中，法院認為法團方面「責無旁貸」，法團不能藉詞已經委任專業的管理公司擔任大廈的管理工作而免除本身責任。一般來說，法律責任例如根據侵權法或法例之下需要肩負的責任是不能轉授的，雖然本港曾有判例指大廈管理的責任可轉授，但該判例是否廣泛適用確令人懷疑。法團不應假設一旦委任了管理公司就無須負上公共地方失修的法律責任。

管理公司的法律責任

不論經公契或法團以合約委任的物業經理人，一般都會承擔起屋苑或大廈公共地方維修保養的責任。他們對公共地方的使用及修葺狀況有一定的「控制權」，公契在這方面往往賦予他們廣泛權力，例如興訟迫使個別業主甚至租客拆除單位外牆上的僭建物等。

在添喜大廈一案中，法院認為既然管理公司對屬於公共地方一部份的簷篷有類似的「控制權」，他們就等同是其「佔用人」，並對原告等受害人就簷篷的妥善維修負有法律責任，法院並指出他們作為專業的物業管理公司應當或已經得悉：—

- (一) 該混凝土簷篷是公共地方；
- (二) 簷篷並非設計作為負重之用；
- (三) 魚缸、加鋪層與廣告牌的存在會加重簷篷負擔；及
- (四) 簷篷的不同部份（因有裂痕）經常有水滲落下面的街道。

綜合以上各點，管理公司理應知道簷篷的狀況欠佳，起碼他們應該聘請專家檢查簷篷以確定它不會對街道上的公眾人士構成危險，管理公司應當可以預見到如果簷篷失修會傷害路過的行人。儘管如此，管理公司仍無就簷篷的檢查、維修、保養採取任何行動，故應對受害人負上賠償責任。

此外，有部份公契甚或會明文賦予管理公司權力審批個別單位的業主申請更改外牆或其他公共地方或是在該等部份進行加建，在這情況下，經物業管理公司批准進行的更改或加建部份如有不妥，因而導致他人有傷亡，管理公司很有可能要負責賠償。

1 樓業主的法律責任

法院認為根據租約，1樓業主有權進入出租物業檢視維修狀況，並指令酒樓進行維修。如果酒樓在14天內未有執行指令，1樓業主可再進入單位執行維修工作，並向酒樓追討所涉費用，1樓業主應當警覺到簷篷狀況欠佳，並預見到如簷篷倒塌，有可能對過路行人做成傷害。雖然簷篷其實是大廈公共地方，但酒樓方面於租用大廈1樓期間佔用簷篷，故簷篷在法律上可被視作為出租物業的一部份，1樓業主在上述情況下須對原告死傷者負有賠償責任。

法團清盤對小業主的影響

根據《建築物管理條例》第34條規定，法團有別於一般的「有限公司」（有限公司的股東一般無須為公司的債務負責），法團若遭清盤，而名下資產不足抵償全部債項時，各小業主仍須負責清還，假如本身在肇事大廈內的單位經出售後仍未足以清還欠款（當然在現實上發生這情況的機會很微），小業主們更要再自掏腰包還債。其實，該條款早自1993年已存在，

而在成立法團之前，如果大廈或屋苑的公共地方因欠缺維修保養導致他人有傷亡，傷者亦可直接向各小業主追討賠償，各小學主的個人賠償責任自然也是無上限的。如果說，有關大廈有法團成立，各小業主即無須「上身」，而未有成立法團的大廈的單位小業主則不然，這顯然是不合邏輯及有欠公平。對於《建築物管理條例》第 34 條規定的合理性作出嚴厲批評的人士所持理據何在，確令人費解。

公共責任保險

現時《建築物管理條例》並無規定法團或物業管理公司必須購買第三者責任保險。現行的《條例》第 28 條只規定如法團已投保，則須允許民政事務局長獲授權官員，大廈業主等查閱保單內容及保費收據，並索取該等文件副本。其實，早於 2000 年《條例》作出較大規模修訂時，立法會已經通過新的第 28 條條款，規定法團必須就大廈、公共地方及法團財物購買第三者責任保險，不依從即屬刑事罪行。建議還包括立例引進一套類似於道路交通意外及僱員工作過程中發生傷亡的保險賠償制度，即受害人可直接向保險公司索償，而不受保單內免責或類似條款的規定。可是，新的 28 條通過了四年多還未實施，現時似乎仍實施無期，其中一個原因是保險界未必想承擔這方面的賠償責任。尤其是在本港殘舊失修，欠缺專業管理，甚至僭建、加建物林立的大廈有很多，相信從商業角度來看，這些「高風險」的保險項目，很可能沒有甚麼保險公司願意承保。其實，有不少保險公司於勞工及道路交通保險業務上已有虧蝕，他們不欲再涉足這些高風險的責任保險，絕對可以理解，就算他們願意承保，所收保費必然高昂，一些失修舊樓小業主（正正是最需要投保的一群），未必可以每年負擔高昂保費。因此，即使《條例》強行規定一套保險制度，現實上根本不可行，故新 28 條遲遲未能執行。

法團及物業管理人應注意事項

本文不是法律論文，故筆者不準備在此詳述所有相關案例，或分析每案判決異同的細節原因。況且每件意外事故可能都有本身獨特情況，足以影響最後判決，很難一概而論。不過，法團及從事物業管理工作的人士應有以下的基本概念：

- (一) 法律上法團及物業管理公司一般會被視作屋苑或大廈公共地方的「佔用人」，（即如業主或租客是個別單位「佔用人」一樣），「控制」著公共地方的維修保養。如果有任何疏忽導致公共地方失修

因而引起他人人身或財物上有傷害或損失，法團及物業管理公司很可能須負上法律責任。

- (二) 對於矗立於公眾街道上如外牆或合法附建於外牆上的簷蓬等大廈公共地方，法團及物業管理公司可能負有絕對責任保證該等部份的安全，假如有路人因此受傷（例如被下塌或脫落的部份擊傷），不管法團或物業管理公司有無疏忽，也可能要對此負責。
- (三) 法團及物業管理公司應勤於安排專業人士檢查屋苑內公共地方及公共設施，以確保其安全，即使有案例指法團及管理公司無須對依附於外牆的僭建物的安全負責（如通菜街小販一案），法團及管理公司在權力範圍內仍應當盡快採取行動要求有關業主或佔用人清拆僭建物，否則有意外傷亡，法團及管理公司仍難安枕。當然，在某些情況下，例如屋苑同類僭建物數量甚多並存在已久，堅持執行公契規定清拆僭建物可能會引起屋苑各小業主很大迴響，但法團及管理公司必須明白潛在之風險，盡可能依法辦事，對有危險的僭建物更應立即尋求將之拆除。
- (四) 一般有規模的物業管理公司都會為所管理的屋苑及大廈購買公共責任保險，但這不代表法團及管理公司可以完全漠視公共地方的維修保養，否則有可能會違反保單規定（保單可能有條款規定受保人須採取合理措施預防意外發生），導致保險公司拒賠。而小額的索償更可能因不超過保單規定的「墊底」數目而不獲保險賠償。即使獲得保險賠償，難保下年度保費會激增，如索償數目太大或次數頻密，更可能會無人願意繼續提供保險，或要求天文數字的保費。況且，人身傷亡案件的賠償額可能極之龐大，如像添喜大廈一案般引致多人受傷，則總賠償金額隨時可以超過投保額。此外，負責大廈管理的人士應熟讀有關保單條款，確保沒有違反其規定，如有意外發生應立即以書面申報詳情予保險公司。

K.Y. Kwok

November 2004