

第一部份：公共責任 (Public Liability)

郭冠英律師
李郭羅律師行
2009年3月

註：講者保留一切版權

1

1. 講座範圍

- * 主要指法團及管理公司因屋苑的公共地方或設施狀況欠佳或不安全，引致「公眾人士」的人身或財產受損害，而須承擔的法律責任。
- * 例：公共地方或依附於公共地方的僭建物倒塌傷人、地面濕滑造成意外等等。

2

1. 講座範圍

- * 不包括因公共設施失修導致個別單位受損害而對業戶的法律責任（如：外牆滲水破壞室內裝修、公共水渠爆裂導致某些單位被水浸等）。
- * 「公眾人士」不一定是屋苑業主或租客。

3

1. 講座範圍

- * 有關法律責任一般不受公契或管理合約條款的管轄或保護（如免責條款）。

4

2. 相關訴因

2.1 疏忽 (negligence)

- * 指被告人未能達到合理的法團或管理公司在同等情況下的行為標準。
- * 「相對」而非「絕對」的責任。

5

2. 相關訴因

2.2 佔用人的法律責任 (occupier's liability)

- * 「佔用人」的意思 — 對屋苑的公共地方設施有控制權 (control) 的人士。

6

2. 相關訴因

2.2 佔用人的法律責任 (occupier's liability)

- * 佔用人對合法訪客 (lawful visitor) 負有「一般謹慎責任」 (common duty of care)，須採取合理措施保證他們於使用屋苑時不受到損害。

7

2. 相關訴因

2.2 佔用人的法律責任 (occupier's liability)

- * 只須採取客觀上合理的預防措施而無絕對責任避免所有意外。

8

2. 相關訴因

2.3 滋擾公眾 (public nuisance)

- * 「滋擾」與「騷擾」的區別。
- * 與「私人滋擾」 (private nuisance) 的區別。

9

2. 相關訴因

2.3 滋擾公眾 (public nuisance)

- * 若法團或管理公司知悉或應當知悉公共地方 (包括其僭建物) 對公共道路使用人士可能構成危險，便有責任將危險清除。

10

2. 相關訴因

2.3 滋擾公眾 (public nuisance)

- * 《簡易治罪條例》第4B條。

11

3. 有關判例

- * 怡東酒店一案：
 - 原告人欲進入酒店時，因門前雲石階級濕滑而滑倒受傷。
 - 酒店已派人於有關範圍巡視及穿梭進行清潔工作。
 - 上訴庭以大多數 (2:1) 裁定酒店無須負上賠償責任。

12

3. 有關判例

- * 添喜大廈一案：
 - 位處大廈1樓，屬於公共地方的混凝土簷篷因有僭建物及失修而倒塌，造成多個路人傷亡。
 - 法團及管理公司皆被裁定疏忽。
 - 法團最後因部份其他被告人無力支付賠償金，須承擔額外賠償責任而被清盤。

13

3. 有關判例

- * 通菜街小販一案：
 - 位於繁忙街道上一幢30多年樓宇的頂樓單位外牆有非法加建的混凝土簷篷。
 - 其中一塊混凝土掉落街上，擊中一名女小販導致她身亡。
 - 法團多年也對僭建物置之不理，既不檢視其安全，也不尋求將之拆除。
 - 終審法院推翻上訴法院的判決及以往多宗判例，裁定法團須負責賠償。

14

4. 一些日常實例

- * 地面有水漬油漬引致濕滑。
- * 天雨時沒有鋪地毯，或鋪設不當。
- * 清潔工作進行時沒有將有關地方隔離。

15

4. 一些日常實例

- * 沒有豎立警告標示。
- * 地面不平，或有不明顯的梯級。
- * 被其他訪客襲擊或意外弄傷。

16

4. 一些日常實例

- * 外牆紙皮石或批盪脫落。
- * 樓梯太斜或踏腳位太窄。
- * 批准業主或租客安裝或設置某些設施，而沒有恰當監管有關安全。

17

4. 一些日常實例

- * 於惡劣天氣或環境下沒有恰當或加強預防措施。
- * 有關地方所使用的物料不安全（如用作鋪設地面的物料使地面較滑）。

18

5. 分判服務

- * 分判商與僱員 / 代理人的分別。
- * 法律責任一般不可轉授。

19

5. 分判服務

- * 應採取的步驟：
 - 選聘合乎資格的分判商。
 - 合理的監督巡查制度以確保有關分判工作適當地完成。
- * 分判合約的彌償條款。

20

6. 公共責任保險

- * 《建築物管理條例》的新28條及有關規則所確立的強制保險制度。

21

6. 公共責任保險

- * 須特別注意的一些常見條款：
 - 「合理預防措施及遵守法例」條款。
 - 「即時呈報」條款。
 - 「保險公司有全權處理」條款
 - 「先決條件」條款。

22

6. 公共責任保險

- * 須同時遵從分判商所購買保單的規定。
- * 保險所提供的保障有限：
 - 賠償上限
 - 保費增加
 - 違反保單規定而被拒賠

23

7. 須考慮採納的預防措施

- * 顯眼的警告標誌及適當的內容。
- * 留意僭建物的安全及尋求將之拆除。
(註：書面警告法團相關責任)

24

7. 須考慮採納的預防措施

- * 合理的巡查及清潔制度。
- * 書面紀錄執行情況。
- * 恰當的選擇分判商。

25

7. 須考慮採納的預防措施

- * 足夠人手處理。
- * 特殊日子或天氣情況下應採取適當措施。
- * 發現問題或危險即要迅速處理。

26

7. 須考慮採納的預防措施

- * 檢討意外事故，加強措施。
- * 提醒前線管理人員要立即通報意外（及有關的檢控或索償），以便即時轉呈保險公司。

27

參考資料：

講者撰寫的《添喜大廈一案》(2004年11月)及《法團對大廈僭建物須負的法律責任》(2007年10月)。

28