值得特別注視的兩個新案例

鍾沛林律師　分會法律顧問

一.「國榮大廈」案例（CACV No.195/2004）

在2007年10月有一個案例值得特別留意，這是香港終審法院就旺角女人街國榮大廈案件作出最終判決。該案件涉及大廈頂樓單位的簷篷有被加長擴大，該加長部份為僭建物，存在三十多年，僭建物的一角有石屎墮下導致一位女小販死亡。當然該單位的業主及租客作為業主及佔用人因對該樓宇有管有權應各自需要負上責任，但法團是否須要同樣負上法律責任？高等法院原訟庭及上訴庭均認為法團無須為僭建物負上日常維修責任而駁回死者家屬索償，但死者家屬不服並上訴終審法院，以另一法律原則“公眾妨擾（Public　Nuisance）”為上訴理據，被終審法院所接納，裁定法團有責任賠償。綜而言之，該案的判案論點包括:

1. 事件出現一種情況對公眾人士的生命、安全或財物構成危險，不論是由作為（act）或由不作為（omission)而產生。此案是由於法團未有作出行動所致。法團有責任去消除此種危險境況。法團在合理情況下應該知道該妨擾危險境況的存在；同時預見可能會對公眾人士構成傷害。

2. 該案法團明知僭建物存在已久而不作出合理步驟去清除，石屎下墮傷人甚至死亡是不可逃避的責任。

3. 公眾妨擾比疏忽更嚴謹，就算被告人已採取合理謹慎的措施去防止傷害，都不可以此為辯護理由，如果行為或不作為可做成預見的傷害。值得留意的是終審法院並不是以普通法的疏忽責任判法團有責，而是以公眾妨擾而判案。各位物業經理常對兩宗涉及巨額賠償的「新興大廈」及「添喜大廈」兩個案例俱耳熟能詳，法庭是基於法團、管理公司、業主、佔用人及承建商的“疏忽(negligence)”導致他人傷亡，現在「國榮大廈」案例，終審庭主要強調普通法存在的侵權行為－“公眾妨擾（Public　Nuisance）”作為判案根據。

4. 基於法團在建築物管理條例下對大廈公共地方及事務有足夠控制權，法團是有責任的。

5. 法團先前的辯解－法團對該僭建物並無控制權－並不成立。

二. 置富花園案例（LDBM 108/2007）

另一個值得留意的案例是有關一位業主買了兩個相連單位，在分隔牆（承力牆）開一門口作出入通道，將兩個單位打通（已有屋宇署的開工紙）。在這案例，法庭要處理的爭論包括:

(1) 該分隔牆是否大廈的公共部份；及
(2) 開一個門口是否違反大廈公契條款有關不可作出結構性改動而影響大廈其他部份。

法庭引用建築物管理條例附表1有關公用地方的定義裁定該分隔牆是公用部份，同時亦指出在該兩單位的契據（屋契）並無註明該牆是歸於該業主的，雖然業主可使用該牆，例如裝飾、釘附物件、電線等。法庭亦認為開了該門口後，雖然該牆或建築物仍然安全，但不表示沒有損壞或影響其他大廈部份的使用或享用，其實該牆的力度已受影響。另公契亦有所規定不可切割、損毀、更改或干擾任何大廈的公用部份，該牆是屬於所有業主及用來支撐大廈的重量。最終法庭頒佈禁制令並要還原該分隔牆拆除部份。

上述案件可能觸發其他類似案件的訴訟。最新的案件可能是高院案件440/08(20/3/08見報)涉及東半山一座豪宅高層，業主將兩單位打通變為一個約7千呎的單位。除了分隔牆外，可能還有些個案涉及將頂樓及天台變為複式，或將單位的牆推出去平台等。

另一問題是此案例是否適用於非承力的分隔牆。早前在土地審裁署的案例曾裁定在大廈外牆開窗口都被定為結構性改動而違反公契的規定。