



透過公眾參與提升消防安全工作坊

物業持有人的法律責任

主辦機構: 香港註冊消防工程公司商會有限公司

講者: Ms Rebecca Ho 何穎恩律師

香港註冊消防工程公司商會有限公司榮譽法律顧問

物業擁有的權與責

- 今天主講內容適用於私人多層單位大廈/屋苑
- 責任並不限於已購買物業的單位部分
- 業權份數概念：整幢建築物的一小部分
- 各業權份數擁有人負有共同相關責任
- 各業主的權利和責任根據不可分割業權份數分配

物業擁有人的法律責任

- 香港法例 (statutory duties)
 - 《建築物管理條例》
 - 《消防安全 (建築物) 條例》
 - 《升降機及自動梯 (安全) 條例》等等...
- 大廈公契 (Deed of Mutual Covenant)
- 普通法下的責任 (duty of care)

《建築物管理條例》

- 各業主透過業主立案法團 / 大廈經理人維持物業的責任
- 《建築物管理條例》第34H條:
 - (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。
 - (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。

《建築物管理條例》

- 《建築物管理條例》附表 1: 公用部分
 - 外牆及承重牆、地基、柱、樑及其他結構性支承物
 - 升降機、自動梯、升降機井及有關的機械器材和放置機械器材的地方
 - 照明設備、空調設備、中央供暖設備、消防設備
- 《建築物管理條例》第17條:
 - (1) 如有針對法團作出的判決或發出的命令，執行判決或命令的法律程序，可—
 - (a) 針對法團的任何財產而提起；或
 - (b) 在審裁處許可下，針對任何業主而提起。

大廈公契 (Deed of Mutual Covenant)

- 公契是一份在土地註冊處註冊的文件，是管理大廈的正式法定文件。每一單位業主享有個別單位的獨有管有權，同時賦予其他業主可共同享用公用地方
- 公契以業權份數界定業主之間的權利、權益及責任
- 購入單位後，業主須履行大廈公契規定的責任 (與《建築物管理條例》抵觸除外)及《建築物管理條例》第34E條公契的強制性條款
- 大廈公契條款: 舉例, 見附件

普通法下的責任

- 維修工程上或公用地方設備上的疏忽導致公眾人士受傷
- 普通法下的謹慎責任、佔用人責任
- 法團 / 個別業主負上民事責任
- 支付巨額賠償
- 第三者/公眾責任保險: 受保單條款約束，不受保的風險

共同承擔責任

- 舉例: 大廈外牆結構日久失修
- 大廈外牆根據大廈公契訂明為公用部份
- 如造成任何意外而引起賠償，哪方負責支付？
- 由業主共同承擔
- 如已成立業主立案法團，不是由法團支付便可？
- 法團的資產事實上是各業主管理費的盈餘/特別基金
- 如法團未能清繳而申請清盤
- 《建築物管理條例》第34條: 法團根據第33條清盤時，業主須負共同及各別的法律責任，各按其擁有的份數出資，使法團資產的數額足以清償其債項及債務。

案例分享

- HCPI 496/1995 新興大廈案件
 - 在較早前的工程留下棚架
 - 棚架沒有拆除而變成危險依附物
 - 法庭裁定法團疏忽，賠償 25,878,372 元予原告人另加訟費

[註: 根據《建築物管理(第三者風險保險)規例》(2011年1月1日生效)，第三者保險就單一宗事故承保額不少於 10,000,000 元。保單須就受保法團可能就任何人死亡或身體受傷而招致的法律責任提供保險。]

減低風險 – 預防意外

- 預防意外發生、保障居民安全
- 1996年嘉利大廈火災、2008年嘉禾大廈火災
- 管理大廈消防設施的重要性
- 公用地方是否符合《消防安全 (建築物) 條例》的要求?
- 《消防安全 (建築物) 條例》的目的: 針對火災的危險，向某些類型的綜合用途建築物及住用建築物的佔用人、使用人及訪客提供最佳的保障。

減低風險 – 預防意外

- 《消防安全 (建築物) 條例》其中一項的法定權力:有關的執行當局可發出消防安全指示
- 擁有人或佔用人無合理辯解而沒有遵從消防安全指示，即屬犯罪，一經定罪，可處第4級罰款 (即\$25,000)，並可就該指示持續未獲遵從的每日另處罰款\$2500
- 執行當局可以消防安全指示或符合消防安全令中所指明的某項規定正不獲遵從或尚未獲遵從為理由，向區域法院申請要求作出禁止佔用建築物或建築物部分的命令
- 違反禁止令屬刑事罪行，可處罰款及監禁

減低風險 – 預防意外

- 根據《消防(裝置及設備)規例》第8條，(a)擁有裝置在任何處所內的消防裝置或設備的人士，須保持該等消防裝置或設備時刻在有效操作狀態；及 (b) 每12個月由一名註冊承辦商檢查該等消防裝置或設備至少一次。
- 住戶應與大廈業主或業主立案法團確定大廈原有之消防裝置或設備已妥為保養，並由註冊消防裝置承辦商發出有效的證明書。
- 消防處通函編號 4/2010：
 - 關上花灑分層閘掣可構成《消防條例》第2條釋義所指的火警危險
 - 消防裝置擁有人 / 物業管理公司必須委聘註冊消防裝置承辦商實施花灑分層閘掣管理系統

減低風險 – 預防意外

- 預防火警危險的直接責任: 消防裝置擁有人
- 《消防條例》(香港法例第95章) 的法定要求
- 消防處的消防安全巡查表
- 《大廈維修及管理守則》，民政事務總署: 見附件(2)

結語

- 多層大廈的安全事宜，每位業主均責無旁貸
- 預防意外發生，減低風險
- 在意外發生時，如業主立案法團 / 物業管理公司能夠提出證明已合理地進行大廈管理，將賠償責任減低 / 有助抗辯
- 減低保險公司以違反保單條款為由拒絕承保

~完~

註: 本大綱純屬個人意見，謹供參考。講者將法律概念簡化，以便出席嘉賓理解。
就個別情況，敬請尋求進一步法律意見。

For discussion only

7. Each party hereto may place in its own self-contained unit or units at its own expense any additions, improvements or furniture such as mantels, lights, fixtures, refrigerators, ranges, wooden work, iron grilles, panelling doors or decoration which can be fixed and removed without structural alterations or damage and such party shall have the right to remove the same at his own expense.

8. Each party hereto doth hereby covenant with the other as follows:-

(a) Not to (i) make any structural alteration in its self-contained unit or units of the said building without the consent of the Director of Public Works and all other interested authorities.

(ii) make any structural alteration which may affect or interfere with the use or enjoyment of any other portions of the said building, self-contained or otherwise.

(iii) Cut main alter injure or interfere with any water, gas or steam pipes, electrical mains or conduits or plumbing drainage pipes apparatus equipment and services intended for the use of the said building.

(iv) Cut main or injure the structural main walls floors columns or beams of the said building.

(b) Not to do or permit to be done or suffer anything whereby any insurance of the said building or any part thereof against fire may be rendered void or voidable or whereby the premium for any such insurance may be liable to be increased but to indemnify the other party against any increased or

代理人或物業管理公司舉行會議，並須擬備會議紀錄，以及於大廈的顯眼處展示，供業主閱覽。

2.9 公契

- 2.9.1 公契訂明業主之間的權利、權益和責任，並在土地註冊處註冊。
- 2.9.2 業主須熟悉本身大廈公契的條款和條件，並須履行公契訂明的責任，以及行使公契賦予的權利。
- 2.9.3 管理處(如有的話)應備存一份公契副本，以供業主查閱，業主可複印但需支付有關款項。此外，也應備存公契的中文或英文譯本，以供查閱，但有關譯本只是一份說明文件，不視為具有法律效力，可凌駕原公契。

3.0 消防安全

3.1 就本工作守則而言：

3.1.1 火警危險指：

- (a) 將任何消防裝置或設備從任何建築物移去，而該等裝置或設備是按照消防處處長為施行《建築物條例》(第 123 章)第 16 條所核證的圖則而在該建築物內提供的；
- (b) 在任何建築物內的任何消防裝置或設備因缺乏適當保養或因其他理由以致不在有效操作狀態；

- (c) 由建築物內處所通往建築物外面街道的地面沒有足夠的途徑，或將該等通往外面的途徑用作引起下文(d)段所述情況的用途；
- (d) 實質上增加火警或其他災難發生的可能性的其他事物或情況、實質上增加因發生火警或其他災難而會對人命或財產造成的危險的其他事物或情況，或在火警或其他災難一旦發生時實質上會阻礙消防處履行其職責的其他事物或情況。

3.1.2 消防裝置或設備指製造、使用作下列用途或設計以供作下列用途的任何裝置或設備：

- (a) 滅火、救火、防火或阻止火勢蔓延；
- (b) 發出火警警報；
- (c) 為滅火、救火、防火或阻止火勢蔓延的目的而提供通道前往任何處所或地方；
- (d) 在火警發生時利便自任何處所疏散；
- (e) 在沒有正常動力供應時向上文(a)至(d)段所述用途的裝置或設備提供後備動力供應。

3.2 消除火警危險

- 3.2.1 逃生途徑必須時刻暢通無阻。
- 3.2.2 大廈入口和／或天台之門窗必須可以輕易由大廈內開啓，無須使用鑰匙。
- 3.2.3 不得安裝鐵閘或捲閘堵塞逃生途徑。
- 3.2.4 防煙門必須保持狀況良好和時刻妥為關閉。
- 3.2.5 緊急車輛通道必須時刻暢通無阻。
- 3.2.6 大廈內的消防裝置或設備不得移去或加以阻塞。
- 3.2.7 大廈內的消防裝置或設備必須時刻保持在有效的操作狀態。
- 3.2.8 大廈內的消防裝置或設備，每 12 個月須最少由註冊消防裝置承辦商檢查一次。
- 3.2.9 大廈的通風系統必須時刻保持在安全和有效的操作狀態。
- 3.2.10 防火捲閘和防火閘必須保持在良好的操作狀態。

- 3.2.11 通風系統內的每個氣閘、過濾器及吸塵器，須在每隔不超過 12 個月的期間內由適當類別的註冊專門承建商檢查一次。

註：

- (a) 消防處處長可根據《消防(消除火警危險)規例》(第95F章)第 3、第14(1)和第15(1)條，以及《消防(裝置及設備)規例》(第95B章)第 8 條的規定，就違反上述任何規定的大廈業主、租客、佔用人或負責人，採取消除火警危險行動或直接作出檢控。
- (b) 根據《消防(消除火警危險)規例》(第95F章)第10(1)、第10(2)和第16(1)條的規定，消防處處長可因應情況進一步向裁判官申請：
 - (i) 發出火警危險令，着令有關人士履行消除火警危險通知書所列的規定；
 - (ii) 發出禁止令，禁止使用有關處所作特定用途；
 - (iii) 發出清除令，着令清除阻塞逃生途徑的物件，或清除不適當的上鎖裝置。
- (c) 根據《消防(裝置及設備)規例》的規定，如非註冊消防裝置承辦商，不得保養、檢查或修理裝置在任何處所內的任何消防裝置或設備。