

## 高空墮物法律責任

簡介:

物件從高空墮下的原因主要可能是 (i) 有人從屋內扔擲物件，或 (ii) 建築物部分(如石屎之類的物件)從建築物剝落或墮下。不論這些高空墮物由意外或蓄意所致，均需負上刑事或民事法律責任。

### **刑事責任:**

高空擲物或容許物件自建築物墮下，不論這些高空墮物由意外或蓄意所致，均需負上刑事責任，警方一般都會提出檢控而無須證明犯錯者是否有刑事意圖。

根據香港法例第 228 章《簡易程罪治罪條例》第 4B(1)條，如有人自建築物掉下任何東西，或容許任何東西自建築物墮下，以致對在公眾地方之內或附近的人造成危險或損傷者，則掉下該東西或容許該東西墮下的人，即屬犯罪，可處罰款 10,000 元及監禁六個月。

另外，在大廈進行任何工程期間，因該工程而有任何物件從高處墮下，該工程的承建商便可能負上刑責可處罰款\$50,000 及監禁 1 年。除非被檢控的承建商能夠證明他在合理情況下並不能防止，或已採取合理措施以防止別人將該東西掉下或容許該東西墜下。

法官審案時，會考慮被告的犯案動機，因應涉案者是蓄意、嚴重疏忽或是無

主講人：陳俊華律師

心之失而量刑。若有證據顯示墮物有人意圖擲物致傷害他人，事主如傷重死亡，執法當局可控以涉案人士謀殺罪，若罪名成立，最高刑罰為判處終身監禁。

例子：

死因裁判官陳慶偉於 2000 年裁定，於 1999 年八月底在北角長實集團海逸酒店外被高處墮下油漆鐵桶活生擲死的廿歲少女彭淑芳，乃是死於「非法被殺」。

於 2013 年 7 月 13 日傍晚，在熙來攘往的銅鑼灣鬧市發生墮窗血案。一名中年男途人途經百德新街，被一個 3 呎乘 1.5 呎的鋁窗高處墮下擊中，應聲慘叫倒地，血流如注，傷者經送院搶救後，幸無性命之虞。警方經調查以涉嫌高空襲物罪，拘捕女住客。警方其後登樓調查，發現其中一戶單位鋁窗甩脫，以涉嫌高空墮物罪名拘捕一名 47 歲姓陳女戶主。

### 民事責任：

因物體自建築物掉下而蒙受損失和傷害的人，可就財產損毀、身體受傷或死亡申索賠償。這屬於民事責任問題，須由法庭考慮多項因素後作出裁定，這些因素包括但不限於事件是否涉及有關建築物的公用部分或某一業主具有獨有管有權的部分，物體掉下是否由個別業主、業主立案法團（法團）或承建商引致，申索賠償的人及任何（業主以外的）其他人是否須對意外負上責任，以及法庭認為有關的任何其他理由。

被從大廈墮下的物件，例如被石屎之類物件擊傷的受害者，可同時就疏忽（negligence）及公眾滋擾（public nuisance）向犯錯者追討損害賠償。一般而言，

主講人：陳俊華律師

疏忽是指犯錯者違反了合理的謹慎責任(reasonable duty of care)，而公眾滋擾則是指對公眾的生命、安全、健康、財物及安寧造成危害，或阻礙公眾人士享受公有的權利。若被告人負有消除滋擾的法律責任，則可能須基於其作出或沒有作出的行為，就滋擾負責。

### 誰需要負上責任?

如果意外並非由個別人士蓄意造成，例如從單位扔擲物件，而是由於有物件從大廈部分墮下，則有關單位的業主、租客及／或佔用人、物件墮下時在單位進行建築、維修或裝修工程的承建商、大廈業主立案法團及管理公司，全部都可能需要負上法律責任。

香港以往亦有不少案例討論物件從大廈墮下或大廈石屎剝落擊傷途人的法律責任。其中 Lily Tse Lai Yin v The Incorporated Owners of Albert House & Other [1999] HKCU 1787 一案因大廈外牆石屎簷篷倒塌墮下，造成多名途人傷亡。該案分別說明了大廈有物件墮下而造成人身傷害時，業主、租客/佔用人、業主立案法團及大廈管理公司的責任。

### 業主的法律責任

該案中相關的業主保留了進入處所、檢查處所狀況及要求租客作出所需維修的權利，因此法庭認為業主知道或理應知道簷篷結構不穩固甚至可能處於危險的狀態，需要保養及維修。而且業主必定可合理預見(foresseeable)，若簷篷因失修而倒塌，很可能會導致途人受傷。因此，法庭裁定業主也須就其疏忽及沒有合理地消除滋擾而負責。

## 租客/佔用人的法律責任

該案中的租客及佔用人在簷篷上設置魚缸及招牌，是導致簷篷超重的主要原因。即使簷篷與大廈之間的接口已出現裂縫，租客及佔用人亦沒有採取任何措施，為簷篷進行保養或維修。因此，法庭認為租客／佔用人不但直接導致簷篷對公眾構成危險，更未有採取所需的措施以控制情況，任由危險狀況持續，故裁定租客及佔用人須就疏忽及滋擾負責。

## 業主立案法團的法律責任

該案中的石屎簷篷為大廈的公用部分，法團應擁有對簷篷的控制權，故亦需確保簷篷獲妥善保養及維修。因此，法庭裁定，該簷篷屬於《建築物管理條例》（“該條例”）(第 344 章)第 2 條界定的「公用部分」，而法團未有履行保養簷篷的職責，因此須就疏忽及滋擾負責。

在另一宗終審法院的案例 *Leung Tsang Hung & Anor v The Incorporated Owners of Kwok Wing House* FACV 4/2007 涉案墮下的物件為業主在外牆公用部分的僭建物，法庭認為法團對大廈公共地方（包括其外牆）的維修保養確負有一定的權責，也有責任制止個別業主私自將公共地方佔為己用。而且該條例第 40(1) 條 授權法團代表進入個別單位檢視、維修、保養或翻新大廈的公共地方 以消除任何危險或滋擾。如有需要，並可向裁判官申請手令破門進入單位行事。故此在法律上，法團對公共地方有足夠的控制權，故此它亦有責任清除公共地方對公眾造成滋擾的危險。

法團於 Kwok Wing House 一案的法律責任是建基於它已知悉或應當知悉有關僭建物會對公眾人士構成危險。就上述而言，不論建築物部分墮下物件的原因是由於日久失修抑或是個別業主的非法僭建，只要涉及大廈的公用部分，法團便有責任維修或保養，並作出合理行動消除大廈公共地方對公眾造成滋擾的危險，包括採取法律行動以尋求拆除僭建物。

### 大廈管理公司的法律責任

專業的大廈管理公司應當自行確定哪些地方是大廈的公用部分。因此，在上述 Lily Tse Lai Yin 一案中，法庭認為大廈管理公司知道或理應知道該簷篷是大廈的公用部分。

法庭亦認為，大廈管理公司對簷篷有充分的控制權，知道或理應知道簷篷處於危險狀態。專業的大廈管理公司可被合理預期會安排專人檢驗簷篷，確保簷篷安全，不會對公眾構成危險。然而，該案中的大廈管理公司並無控制危險的情況，因此亦被裁定須就疏忽及滋擾負責。

一般而言，大廈公契賦予大廈管理人維修及保養大廈公用部分的權力及責任，因此大廈管理公司與法團的責任相似，在知悉或應當知悉大廈公用部分會對公眾造成滋擾的危險時，負有消除滋擾的法律責任，否則可能須基於其作出或沒有作出的行為，就滋擾負責。

## **責任保險的重要性**

公共責任保險（俗稱第三者保險）：

在大廈的公眾地方發生的意外，無論是因為管理不善、設施出現問題或個別住戶的不負責任行為(例如高空擲物)，導致的任何傷亡或損失，而且事件經證實存在疏忽的成份，受害人可向大廈業主索償。根據建築物管理條例第 28 條規定所有法團均須為建築物的公用部分投購第三者風險保險，並須保持有關保單有效。其後，政府訂立建築物管理（第三者風險保險）規例；強制規定法團購買第三者風險保險，旨在減低一旦意外發生，業主須面對巨額賠償的風險，同時為公眾提供更好的保障。

如法庭裁定某一業主須負上賠償責任，業主便須自行承擔賠償金額。如法庭裁定法團或所有業主須負上責任，業主便須根據建築物公契的條款承擔應分擔的金額。如建築物沒有公契，或公契條文沒有訂明個別業主的份數，則業主應付的金額，須根據其在建築物所佔的不可分割業權份數與建築物分割成的總份數的比例計算。保單（如有的話）是否承保有關賠償金額，須視保單的條款及承保範圍而定。

## **忠告**

管理和維修樓宇是業主應盡的責任。

完

以上內容涉及專門和複雜的法律知識和法律程序。本文只是有關題目的一般概述，只供參考，不能作為任何個別案件的法律意見。如需進一步的法律諮詢或協助，請在辦公時間內與陳俊華律師聯絡。