

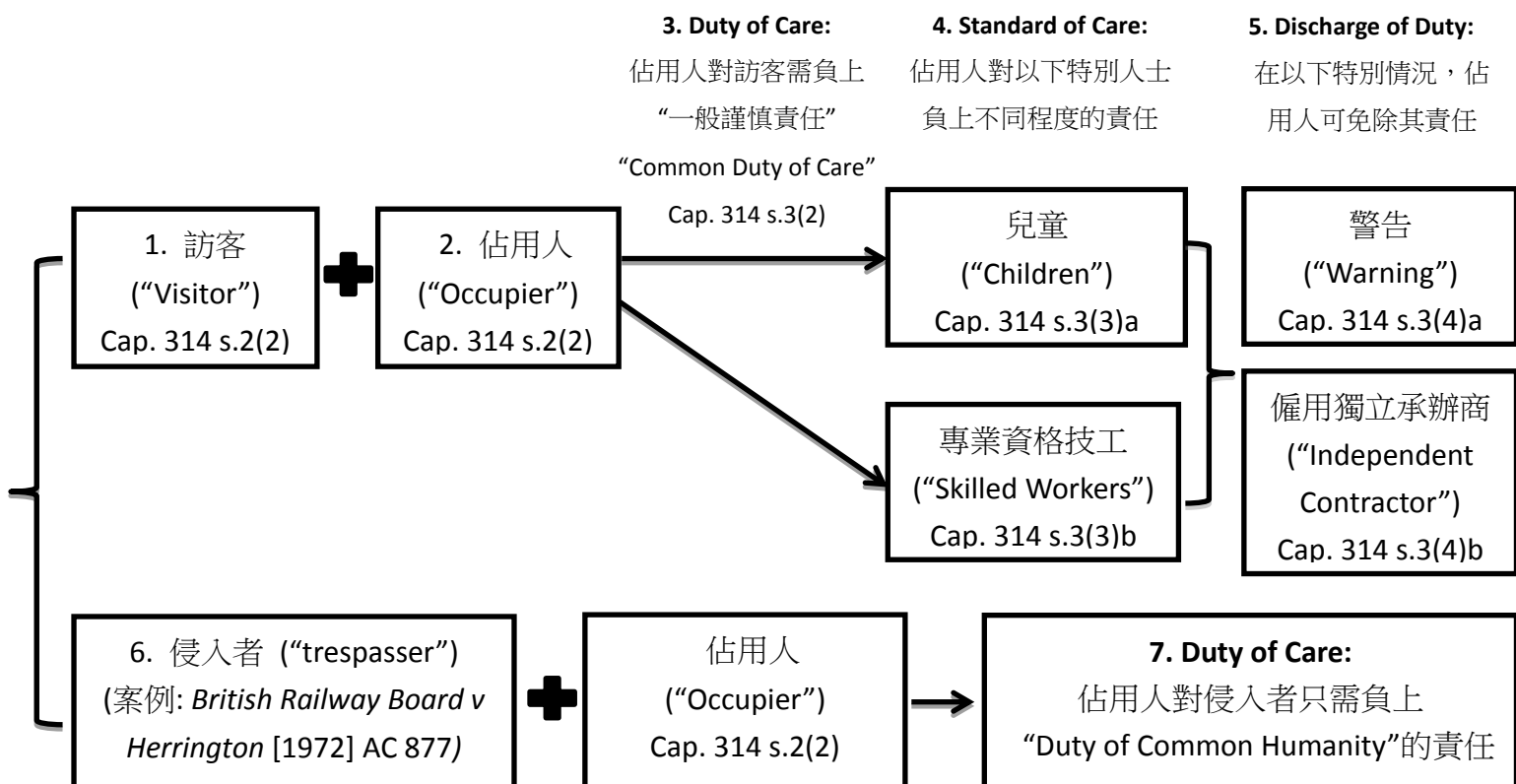
# 佔用人法律責任

## OCCUPIER'S LIABILITY

簡介:

根據香港法例第 314 章《佔用人法律責任條例》(「該條例」)，佔用人的法律責任是指處所佔用人由於處所的狀況所產生的危險，或由於在處所作出或遺漏作出的事所產生的危險，而須對其訪客負上的責任。

簡單圖表



## 對訪客的責任

### 1. 誰人是訪客？

訪客 (“visitor”) 包括佔用人口頭上或書面上批准進入處所的人 (“express permission”) 和被默許進入處所的人 (“implied permission”)，而該等人士是否被默許進入處所則要視乎當時的環境而定。常見的例子包括獲邀請人 (“invitee”) 及獲特許人 (“licensee”)：獲邀請人是指獲得佔用人邀請，為了佔用人的目的或利益而進入處所的人，例如僱員、賓客、餐廳客人等；獲特許人是指獲得佔用人准許，為了獲特許人本身的目的或利益而進入處所的人。

應注意的是佔用人對於某些人士的入侵只是純粹知道 (“mere knowledge”) 而不採取行動 (“acquiescence”)，這並不代表佔用人默許該等人士進入處所因而使該等人士成為訪客，受到「該條例」的保障<sup>1</sup>。然而，在一個合理謹慎的佔用人會知道若他不採取任何行動去阻止該等人士進入會使該等人士相信他們獲得准許進入及使用處所的情況下，該等人士則會被視為已取得佔用人的默許，而佔用人亦須為他們承擔相應的法律責任，以保障他們在處所內的安全。例如：某餐廳在洗手間的門上張貼指示牌，標明洗手間只供職員使用。若餐廳佔用人知道常有外來人士及顧客使用該洗手間而不採取行動阻止該情況繼續發生，該些外來人士及顧客在法律上會被視為訪客，而餐廳佔用人需按照「該條例」所訂明的標準，以確保他們在洗手間內的安全。

### 2. 誰人是佔用人？

佔用人 (“occupier”) 就是佔用處所或在某程度上控制處所的人<sup>2</sup>。佔用人

<sup>1</sup> *Phipps v Rochester Corporation* [1955] 1 QB 450

<sup>2</sup> *Wheat v E Lacon & Co Ltd* [1966] 1 All ER 582

該處所不需有完全或獨自的控制 (“complete or exclusive control”)，因此在共同佔用的情況下，在同一處所內可能有多於一個佔用人。例如：在一項大廈維修工程中，主承辦商 (“principal contractor”)、分承辦商 (sub-contractor) 及法團都可能同時成為該地盤的佔用人，視乎其對該地盤的控制而定<sup>3</sup>。另一例子，業主出租其處所予租客經營餐廳，容許租客使用公共樓梯，同時業主保留了樓梯的控制權，在這情況下，假如租客使公共樓梯濕滑，引致餐廳客人滑倒，業主便可能須負上法律責任。此外，佔用人亦不需在該處所內擁有法定土地及物業的權益 (“legal interest in land”)，故此佔用人不一定是處所的業主。

在不少個案中，儘管有關的違例建築物附於或懸掛於大廈的公用部分(例如外牆)，但法庭均裁定，大廈的法團無須就有關違例建築物所引起的申索負責，因為引致意外的違例建築物是專供個別業主及／或有關佔用人(租客)使用的，而且有關違例建築物並不屬於大廈的公用部分。在所有這些個案中，有關的法團都能向法庭證明，有關的違例建築物顯然不在其責任範圍內，因而可免卻向第三者作出巨額賠償。

### **3. 佔用人對訪客的法律責任範圍**

當進入處所的人士在法律上是法定訪客時，該處所的佔用人就需要按照「該條例」第 3(2) 條，對該訪客負上“一般謹慎責任” (“common duty of care”)。佔用人需採取在有關個案中所有情況下，屬合理謹慎的措施，以確保訪客為准許到處所的目的而使用該處所時是合理地安全。根據「該條例」第 3(3) 條，處所 (“premises)包括任何固定或活動的構築物、船隻、車輛或飛機。過去的案例中，竹棚、大型模板及機械亦被裁定為處所。有關佔用人對訪客的法律責任範圍，應注意以下兩點：

---

<sup>3</sup> *Tam Hon Leung v Ng Wai Hing and Others* [2006] HKCFI 70

- 要證明佔用人有法律責任，就必須證明訪客受到的傷害或危險是由於處所的狀況、或在處所作出或遺漏作出的事而引起的。換言之，佔用人的法律責任在於處所的實質狀況 (“occupancy duty”)，而非在處所內進行的活動 (“activity duty”)。例如，巴士乘客因坐位突出金屬硬物而受傷，屬於佔用人的法律責任範圍，但巴士乘客因司機疏忽駕駛而受傷，則並非佔用人的法律責任範圍之內。最常見的佔用人法律責任案件是路面濕滑或凹陷，引致訪客跌倒受傷。但現時法庭在此兩方面的介定並不清楚。
- 佔用人發出的邀請或許可，可能僅限於處所的特定範圍、指定時間和/ 或指定目的。因此，佔用人只需確保訪客在特定的處所範圍和時間內、進行准許的行動時的安全。逾越了佔用人所規定的範圍、時間及使用該處所的目的時，訪客便可能變成侵入者，不再受到「該條例」的保障。有關佔用人對侵入者應負的責任，請見下文第 6 和 7 項。

而「有關個案中所有情況下採取合理謹慎措施」則視乎每宗個案的事實而定，處所佔有人需考慮訪客的個人特性 (individual characteristic)，例如：年齡、行動和智力等。而合理謹慎措施則在乎，從一個合理的處所佔用人的角度出發，他究竟能否預見 (“foresee”) 在處所內的危險和能否控制該情況。法庭在決定一個合理處所佔用人應採取甚麼措施以履行其法律責任時，會權量 (“balance”) 以下四方面的標準，包括發生的可能性 (“likelihood of occurrence”)<sup>4</sup>，意外嚴重性 (“gravity of accident”)<sup>5</sup>，預防措施的成本 (“cost of preventive measures”)<sup>6</sup> 和活動的社會價值 (“social value of the activity”)<sup>7</sup>。

#### 4. 特別類型的訪客

就以上所述，佔用人需對所有訪客採取在有關個案中所有情況下屬合理謹慎

<sup>4</sup> *Bolton v Stone* [1951] AC 850

<sup>5</sup> *Paris v Stepney* [1951] AC 367

<sup>6</sup> *The Wagon Mound No.2* [1967] 1 AC 617

<sup>7</sup> *Daborn v Bath Tramways Motor Co Ltd and Smithey* [1946] CA

的措施。因法庭預期以下訪客比一般訪客具備不同的謹慎程度，佔用人需因而採取不同和相對應的措施，以確保以下訪客在處所內的安全。

➤ 兒童：（「該條例」第 3(3)a 條）

佔用人必須防備兒童不及成年人謹慎，因此法庭要求佔用人採取較高標準的措施。需注意的是即使兒童在事件中並沒有獲授權入內，然而佔用人察覺在處所內有一些能吸引兒童但又構成危險的物件（“allurement”），因而能預視

兒童的進入而不採取任何預防措施，法庭仍會視該兒童為法定訪客。因此，佔用人仍需為該侵入處所的兒童在該處所受到的損傷負上責任<sup>8</sup>。換言之，若作為佔用人的法團知道棚架對兒童而言為吸引但危險的物件時，卻沒有為兒童採取特別的預防措施，即使法團表明禁止兒童進入維修工程棚架附近的範圍，法團仍可能須為兒童因棚架受傷負上佔用人法律責任。

➤ 專業資格技工：（「該條例」第 3(3)b 條）

佔用人可預期專業資格技工（“skilled worker”）在從事他本身職業時，在佔用人讓他自由行事的範圍內，會意識到並提防職業通常附帶的特別風險，因此法庭要求佔用人對此類別的訪客所採取的合理措施標準也會相應地調低。換言之，若一名電工在處所內進行維修電線的工程時，因與其工作附帶的特殊風險受傷，法團不需負上責任<sup>9</sup>。但需注意的是，專業技工在處所內受傷的原因必須與其工作專業知識有關，才能豁免佔用人的法律責任；否則，佔用人因需按照一般情況，採取合理的措施以保障專業技工在處所內的安全。

## 5. 免除佔用人的法律責任

<sup>8</sup> *Glasgow Corporation v Taylor* [1922] 1 AC 44

<sup>9</sup> *Roles v Nathan* [1963] 1 WLR 111

在一般情況下，佔用人能採取以下措施來免除其對訪客的法律責任。

➤ 張貼警告標誌：（「該條例」第 3(4)a 條）

若訪客所造成的損害是由佔用人已向其發出警告的危險所引致，該警告足以免除佔用人的法律責任。換言之，即使有訪客在處所的樓梯間滑倒受傷，若法團在該樓梯間張貼「小心地滑」的警告標示，法庭很大機會認為法團已盡其佔用人的法律責任，不用為意外負責任和賠償。在處所內所張貼的警告需

符合以下的條件：(1) 普通一般的通告 (“general notice”) 不足以免除佔用人的法律責任，佔用人必須標明該種特殊的危險 (“specific danger”)<sup>10</sup>；(2) 訪客在看到警告後，有其他安全的選擇去避免該種危險；(3) 訪客能明白警告所表達的內容以及所提醒的危險，因此，佔用人應採用中英雙語和/或圖案以表達警告內容。

➤ 僱用獨立承辦商：（「該條例」第 3(4)b 條）

在管理大廈時，法團 和/或 管理公司可能會僱用清潔公司、維修公司、滅蟲公司為獨立承辦商。若訪客是因為該等獨立承辦商進行的任何建造、保養或修葺工程中有過失而產生的危險所致，佔用人便能以僱用獨立承辦商為由，免除其對受傷訪客的法律責任，但佔用人委託工程時必須採取合理的步驟，以符合以下三個標準：

- I. 合理地委托工程予該獨立承辦商；
- II. 合理地選擇合乎資格並能勝任的獨立承辦商進行工程；
- III. 合理地監督工程進行的過程，並檢查工程是否受當地完成。

<sup>10</sup> Chan Kwai Ngor v Leung Fat Hang [1992] 1HKC 408

因此，法團或管理公司應妥善地存檔與每間獨立承辦商所簽訂的合約，並且詳細記錄每日工程或工作進度，例如：清潔公司每天清潔的時間、地點及次數，從而在訪客受傷索償案中，向法庭提供有力的證據，以證明法團或管理公司已盡其佔用人的法律責任。

## 對侵入者的責任

### 6. 誰是侵入者?

侵入者 (“trespasser”) 是未經佔用人邀請進入處所，而且佔用人不知道其於處所出現（即使知道，實際上亦反對）的人。

### 7. 佔用人對侵入者的法律責任範圍

上文簡介提到，佔用人「該條例」下無須對侵入者負責。然而，佔用人仍須根據普通法 (“common law”) 對侵入者負責，而現時香港法庭在判案時仍跟隨英國案例 *British Railway Board v Herrington* [1972] AC 877。

根據此案的裁決，若佔用人對侵入者實際知道 (“actually know”) 或應合理地預料 (“reasonably anticipate”) 侵入者在其土地，或某些很可能令侵入者進入其土地的事實，佔用人便須對該侵入者負上法律責任。然而，相比在「該條例」下所訂明佔用人對訪客的責任，佔用人須向侵入其土地的人士負上的責任較輕，只須以一般人道方法 (“common humanity”) 對待侵入者。

簡單而言，在一般情況下，佔用人只需盡合理努力 (“reasonable endeavors”) 去防止有可能或真實的侵入者進入一些有機會危險的處所或情況，例如豎立並妥

善維修圍欄或豎立警告牌禁止侵入者進入，便已履行其對侵入者的責任。

另外，法庭在衡量佔用人該情況下應採取甚麼措施以防止侵入者受傷時，亦會考慮佔用人的個人特性。換言之，法庭對於一個有充裕資金的佔用人所要求的標準會比一個貧窮的佔用人高。

在一宗受廣泛報道的高等法院案件中，被告人是某屋苑的管理公司，原告人是一名男童，他攀越籃球場的圍欄進入排球場，而該排球場在事發時是關閉的，因此他是一名侵入者。法院裁定被告人須對原告人負責，法官在裁決時引用英國案例採用的驗證法則。其後案件上訴，上訴法院的法官認為，高等法院法官判案的理由，是基於被告人違反了對於身為合法訪客的原告人的法律責任。

此案的裁決，雖然令佔用人對侵入者的一般謹慎責任的法律原則變得難以確定，但從此案可見高等法院法官引用的驗證法則。簡單來說，佔用人以下情況下才負有法律責任：

- 實際知道侵入者在其土地，或實際知道某些很可能令侵入者進入其土地的事實；
- 實際知道關於其土地狀況或在其土地進行的活動的事實，對於不察覺有關危險的侵入者是很可能造成人身傷害的；及
- 未有採取排除危險的措施或發出警告，例如豎立並妥善維修圍欄，或豎立警告牌禁止侵入者進入。

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。