

停車場管理人的責任

香港的屋苑或大廈的停車場一般由該屋苑或大廈的法團及其僱用的管理公司作管理，停車場內出現意外並不罕見，要妥善及合法地管理停車場，必須理解停車場管理人有何法律責任。

停車場管理人在普通法的侵權法下，及作為停車場的佔有人之一，有一般謹慎責任採取在有關情況下合理謹慎的措施，以保障使用停車場或會被停車場所影響到的人和財物的安全。如有人因停車場的狀況而受傷或有財物損壞，其責任是由《佔用人法律責任條例》所規管，若傷害是由停車場內的危險活動導致，其責任則是由普通法所規管，但兩者的界線不是經常清晰，本文會為兩者作出基本介紹和解釋。

(一) 佔用人法律責任

根據《佔用人法律責任條例》（香港法例314章）下第3條，處所的佔有人須「採取在有關個案中所有情況下屬合理謹慎的措施的責任，以確保訪客為獲佔用人邀請或准許該訪客到處所的目的而使用該處所時是合理地安全」。

i. 佔有人(“occupier”)

《佔用人法律責任條例》並沒有定義「佔用人」，在普通法下「佔用人」是佔用處所或在某程度上控制處所的人，佔有人不須持有處所的業權，而同一處所內可能有多於一個佔用人¹，如法團、管理公司、及被授權在處所內進行工程的承建商，視乎其對該處所的實際控制而定。

根據《建築物管理條例》（香港法例第344章）第2條對「公用部分」的定義，公用部分指公契有指定的部分或在該條例附表一有列明的部分。該條例附表1沒有特別提及停車場或行車道，但如果大廈公契亦沒有明確界定公用部分，根據該條例第2條和附表1停車位範圍外的地方是大廈的公用部分。由於業主立案法團在《建築物管理條例》第18條下有責任維修保養公共地方，而管理公司作為專業的代理人亦負有同樣責任，對停車場有控制權利，因此一般來說業主立案法團及其授權管理停車場的管理公司都是停車場的佔有人。

¹ *Wheat v E Lacon & Co Ltd* [1966] 1 All ER 582

在公共屋苑的一些情況下，房屋署是屋苑停車場的業主，而大廈公契中可能會列明房屋署會保留對停車場的獨有使用權，*Lam Kei Fung v The Incorporated Owners of Yue Tin Court & Others* 一案是其中一例子，房屋署保留了對停車場的獨有使用權，有權利選擇委託管理公司管理停車場，又有權移除阻礙停車場的物件，雖然法庭沒有就房屋署是否停車場佔用人作出裁決，但法官的意見是房屋署對停車場可行使的權利和佔有人非常相似²。

而在公共停車場的情況下，房屋署和管理公司都會是佔有人，在 *Yung Chau Chau Wendy v Hong Kong Housing Authority and Another*³一案中，申索人在黃大仙中心地下停車場泊車後，因地上突起的金屬桿而跌倒，金屬桿本應被石屎覆蓋在地下，但石屎因磨損破爛令金屬桿突起，而停車場當時的燈光昏暗，申索人沒有看見突出的金屬桿。法庭裁定房屋署和管理公司作為佔有人，沒有維持停車場修葺妥善，須向申索人賠償。

ii. 訪客(“visitor”)

訪客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。在 *Ta Xuong v Incorporated Owners of Sun Hing Building* 一案中，申索人是為大廈進行維修工程的公司所僱的工人，當他爬出本身附於建築物的柵架調查漏水原因時，從有缺陷柵架中墮下，雖然他沒有獲法團邀請進入處所，但因他是被為大廈進行維修工程的公司僱用，所以他依然是被默許進入處所⁴。

雖然停車場一般是供使用停車場泊車人士使用，但實際上一般行人亦會通過停車場，例如使用停車場以通過相連屋苑的天橋或商場，若佔有人知道但沒有採取任何行動阻止，該等人士則會被視為已取得佔用人的默許，佔有人須負上相應的責任以保障他們在停車場內的安全。

另外，若任何人行使由法律所授予的權利而為任何目的進入停車場內，該人會被視為已獲得佔用人准許為該目的進入，不論事實上佔用人有否准許，例如執法人員、有權檢查停車場狀況的房屋署人員等。

² DCPI 1237/2005, §58.

³ HCPI 1113/2002.

⁴ [1997] 4 HKC 171.

iii. 法律責任

在《佔用人法律責任條例》下，停車場管理人作為佔有人有責任合理地維持停車場修葺妥善及狀況良好，保障訪客的安全，而衡量停車場管理人有否盡責的標準與普通法下一般謹慎責任相同⁵，有關考慮因素將在下文一併討論。

(二) 一般謹慎責任

除佔用人法律責任以外，停車場管理人亦在普通法下對停車場的訪客、僱員及授權進入的承建商負有一般謹慎責任，即是停車場管理人除了要採取在有關情況下合理謹慎的措施確保處所的狀況良好及安全外，亦要同樣確保在停車場內的活動不會造成危險。

佔用人法律責任及普通法下的一般謹慎責任的標準是以「合理」的標準去量度，由於停車場管理人一般都是由專業的管理公司作管理，標準亦會相對一個合理的普通人高，其行為會由「同一行業的公司所應有的合格行為」為標準去量度⁶。法庭一般會採取同行業的業務守則和常規為標準。

「有關個案中所有情況下採取合理謹慎措施」是視乎每宗個案的事實而定，就對像不同，需考慮對像的個人特性，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的人應採取甚麼措施以履行其法律責任時，會權量以下四方面的標準，包括發生的可能性（“likelihood of occurrence”）⁷，意外嚴重性（“gravity of accident”）⁸，預防措施的成本（“cost of preventive measures”）⁹和活動的社會價值（“social value of the activity”）¹⁰。

iv. 特別類型的訪客

就對像不同，法庭要求的謹慎程度亦有所不同，《佔用人法律責任條例》第 3(3) 條列出佔用人必須防備兒童及成年人謹慎，及可預期任何在停車場內執行他本身職

⁵ 第 3(2)條。

⁶ *Bolam v Friern Hospital* [1957] 1 WLR 582.

⁷ *Bolton v Stone* [1951] AC 850.

⁸ *Paris v Stepney* [1951] AC 367.

⁹ *The Wagon Mound No.2* [1967] 1 AC 617.

¹⁰ *Daborn v Bath Tramways Motor Co Ltd and Smithey* [1946] CA.

業時（如技工、清潔工人）在佔用人讓他自由行事的範圍內，會意識到並提防該職業通常附帶的任何特別風險。由於進出停車場的一般人士包括一般家庭包括兒童，停車場管理人須採取較高標準的措施。例如在 *Ng Shing Yan Vincent v Poon Kin Pong*¹¹ 一案中，意外發生地點是一個公共屋村的車道，在內幾所學校的學生每日會在放學時間走過該車道回家，被告人駕駛的車撞倒突然衝出馬路的一個學生，法官認為被告人應該對一群等待過馬路的兒童特別小心。

v. 引致人身傷害或財產損壞

若有人在停車場內因停車場的狀況或活動受到人身傷害或財產損壞，只要該傷害或危險是停車場管理人能合理預見的，停車場管理人就須負上責任，即使該傷害或危險的實際發生情況不可被預見¹²。但若傷害是間接造成的，法庭除了考慮(i)該傷害或危險是否停車場管理人能合理預見(“reasonable foreseeability”)以外，還會考慮(ii) 停車場管理人和申索人的關聯程度(“proximity”) ¹³；及(iii)是否公正及合理委以停車場管理人責任(“justice and reasonableness”) ¹⁴。

在 *Chu Kam Hung v Shing Lee (Meat Supplies) Hong Ltd*¹⁵ 案中，申索人是一名在肉類加工工廠工作的僱員，當他在工廠外的上貨區工作時，有一名由另一間公司僱用的工人疏忽地把紙箱推向申索人，申索人繼而因上貨區的油脂滑倒，跌落下面的泊車位受傷。被告人是申索人的公司，是該工廠的佔有人，被告人主張有一名第三方的工人疏忽地把紙箱推向申索人是不可合理預見的，但法庭指出被地上油脂滑倒是合理可預見即足夠，特別導致申索人踩上油脂再滑倒的情況並不關鍵。被告人疏忽沒有為僱員提供安全的工作環境及工作制度，作為佔有人同樣沒有保證處所對合法訪客安全，須予申索人賠償。

(三) 免除法律責任

法庭在考慮停車場管理人是否有疏忽或違反《佔用人法律責任條例》時，會考慮所有有關情況。例如在 *Siu Man Hai v Link Management Ltd*¹⁶ 一案中，申索人聲稱他駕駛

¹¹ CACV 170/2009 at para 38.

¹² *Lilley v Hong Kong and Kowloon Ferry Ltd* [2012] 1 HKLRD 916.

¹³ *Hill v Chief Constable of West Yorkshire* [1989] AC 53.

¹⁴ *Marc Rich & Co v Bishop Rock Marine Co Ltr* [1996] AC 211.

¹⁵ [2015] 5 HKC.

¹⁶ DCPI 2567/2012, CACV 240/2016.

電單車因停車場地上的沙而滑倒反車，法庭會考慮到停車場地上有沙是否不合理、沙的份量是否超出會被其他車帶進來的正常情況、發生意外時申索人是否有不當駕駛等因素，在此案中申索人在停車場內駕駛電單車，當他在右轉標誌前減速準備右轉時，電單車失去平衡滑倒，意外發生後幾位證人及警方都作證地上有大量濕滑的沙粒，考慮到申索人沒有不當駕駛，而這個份量的沙粒並不是正常情況下其他車會帶入停車場的份量，因此停車場管理人沒有履行其作為佔有人的法律責任及在普通法下的一般謹慎責任，保障合法進入處所內的訪客安全，須向申索人賠償。

一般停車場內如有張貼警告標誌提醒訪客有危險，都會被視為已免除法律責任。警告標誌必須足以使訪客合理地安全¹⁷，一般的小心危險通告和長期放置的通告通常都不足以提醒危險，標誌一定要標明該種特殊的危險，及須被放置於易被看見的適當位置¹⁸。因此，如果停車場內有維修工作、缺憾或是特別須要注意安全的地方，停車場管理人須要放置警告標誌在顯而易見的地方，並明確標示出危險地方。

另外，法團如僱用獨立承辦商為停車場進行建造、保養或修葺工程，若傷害是因為該承辦商進行的工程中有過失而產生的危險所致，如果法團採取的步驟符合以下標準：(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；及(vi) 檢查工程是否受當地完成¹⁹，一般情況下都會被視為已免除法律責任。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法律責任。

(四) 免責條款

不論在普通法下或是《佔用人法律責任條例》下，停車場管理人都可以以使用停車場人士可看見的告示，或合約去加入免責條款，但免責條款皆會由《管制免責條款條例》（香港法例 71 章）規管。根據《管制免責條款條例》第 7 條，「因疏忽引致他人死亡或人身傷害的法律責任」不可以藉合約條款或告示卸除或局限，而有關其他損失的免責條款也須符合《管制免責條款條例》第 3 條的合理標準的範圍內。

¹⁷ *Chan Kwai Ngor v Leung Fat Hang* [1992] 1HKC 408.

¹⁸ *Ip Wan Fung v Cheung Wing Hong* (unrep., DCPI 1671/1010).

¹⁹ *Yeung Kam Fuk v Len Shing Construction Co Ltd* [1986] HKC 160.

(五) 申索人的共同疏忽 (“contributory negligence”)

若申索人的行為亦低於一個「合理的人」的標準，而其行為是使意外導致損失發生的其中一個原因，根據《法律修訂及改革(綜合)條例》(香港法例 23 章)法庭會按比例減少停車場管理人的責任。例如在上述 *Ng Shing Yan Vincent v Poon Kin Pong*²⁰一案中，申索人因為完全沒有留意馬路情況就衝出馬路被原告人的車撞倒，被法庭裁定為 70% 共同疏忽，所獲賠償減少 70%。

(六) 停車場內道路與私人持有的泊車位置

停車場內行車道路由於是大廈的公用部分，按情況會由法團、管理公司及房屋署負責維持修葺妥善及安全。而屋苑的停車場內私人持有的泊車位置，如按照大廈公契及轉讓契據列明業權持有人擁有獨有的使用、佔用或享用權，除非有其他文書或合約列明其他人(如管理公司)有責任維持其泊車位置修葺妥善，根據《建築物管理條例》第 34H 條，該業權持有人有責任維持其泊車位置修葺妥善及狀況良好，一般而言若有人於私人泊車位置發生意外，責任在業權持有人身上。但停車場管理人須留意如果發生意外的原因是出於公用部分(如公用天花板滴水)或停車場管理人所授權的活動(如清潔地板時的清潔劑流進泊車位置)，停車場管理人依然要負上責任。

如意外發生在停車場車道及泊車位置以外的地方，如果同樣是大廈的公用部分，法團及管理公司依然會有責任，在上述 *Lam Kei Fung v The Incorporated Owners of Yue Tin Court & Others* 中，受傷的申索人是停車場管理員，他在通往泊車位置的樓梯被消防水喉漏出的水滑倒受傷，由於樓梯在公契下是公用部分，沒有維修好水喉的法團、管理公司皆要負上責任，案中房屋署保留了對停車場的獨有使用權，又從出租停車位有收取租金，及有權利選擇委託管理公司管理停車場，雖然案中的樓梯是否屬於停車場範圍不清晰，但該樓梯是除了行車道外唯一讓行人通往泊車位的道路，而房屋署是知道它的員工和代理人會使用該樓梯，所以房屋署同樣對使用該樓梯的管理員負有一般謹慎責任，須要對申索人作出賠償。

需要留意的是，如果停車場不是屬於《道路交通條例》(香港法例第 374 章)下的第 2 條的私家路 (“private road”)，而是一般道路 (“Road”)，即所有「公眾

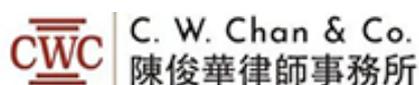
²⁰ CACV 170/2009.

可連續或間歇進入的…停車場」，不論其是否屬於政府財產，而停車場有標示允許公眾車輛進入泊車，而進入的人士一但進入了泊車位置，便被視為合法訪客，運輸署署長因對該停車場有控制權力而作為佔有人亦會有責任。

例如在 *Yang Yee Man, the Administratrix of the Estate of Lam Lok Kin, deceased v Leung Hing Hung*²¹一案中，意外發生在荃灣大陂坊公眾停車場，停車場是屬於公共道路，停車場前放置了標示允許 5 米以內的車輛進入，受害人駕駛汽車進入泊車後，被另一輛中型貨車轉彎時撞倒的泊車標誌杆擊中頭部身亡。運輸署署長主張在普通法原則政府的路政部門並非公共道路的佔用人，無須根據該條例對道路使用者負有一般謹慎責任。但法庭認為因為允許車輛進入的標誌構成對泊車人士的邀請，只要任何人進入停車位，將會被視為《佔用人法律責任條例》下的合法訪客，運輸署署長在此案中被裁定為停車位置的佔有人，對身亡的受害人負有謹慎責任。

而此案中由於停車場的設計有缺陷，車道狹窄令中型貨車轉彎非常困難，除疏忽的貨車司機外，負責設計及管理的運輸署署長須承擔損害賠償及利息的 20%，而管理公司雖然在合約下要管理停車場，包括停車場內的泊車標誌杆，但並沒有權利改變停車場設計，因此管理公司在此案中沒有責任。但如進入的人士只在車道駕駛，沒有使用泊車位置，便只會被視為行使通行權利使用公共道路，根據普通法原則，運輸署署長便沒有謹慎責任²²。

陳俊華律師



完

²¹ *Yang Yee Man, the administratrix of the estate of Lam Lok Kin, deceased v Leung Hing Hung* [2014] HKCU 1091.

²² *Cheung Fung Ying (as administratrix of the estate of Wong Ming Mui, deceased, plaintiff) and Attorney General & Anor*, HCA No. 2476 of 1975, 12 July 1977.