

立法會

Legislative Council

立法會 LS125/99-00 號文件

供立法會房屋事務委員會及 立法會規劃地政及工程事務委員會 參閱的文件

將軍澳屋苑的地基沉降問題

在 1999 年 12 月 6 日的事務委員會聯席會議上，議員要求法律事務部就出現剩餘沉降及不正常沉降情況的風險承擔問題提供意見。

沉降類別

2. 據拓展署於 1999 年 12 月擬備的文件(立法會 CB(1)501/99-00(01)號文件)所載，填海工程完成後會出現剩餘沉降。預期在填海工程完成一年後，平均沉降幅度約為 300 毫米。在將軍澳錄得的沉降幅度較該幅度大，而拓展署正就不正常沉降的成因進行調查。

賣地協議及條件

3. 政府當局提供了一份將軍澳地段第 50 號(富康花園)的賣地協議及條件(下稱“賣地協議”)，以及將軍澳地段第 61 號賣地協議中有關剩餘沉降的特定條文(下稱“特定條文”)的摘錄。據本部理解，該賣地協議是政府批售將軍澳土地所採用的標準格式合約，而特定條文是政府在近期批售將軍澳某些土地時加入賣地章程中的其中一項條文。

剩餘沉降

A. 向政府提出申索

4. 賣地協議第 8 條(見附件 A)載明購地者對政府並不提供保證及購地者作出彌償的確認。議員特別要注意購地者確認下列事項：

- (a) 政府無須就購買該地段及就該地段日後發展所引起的任何損失或損毀對購地者負上法律責任；

- (b) 購地者是根據本身對有關土地紀錄所作的評核購買該地段，並已令其本人信納該地段的情況及狀況；
- (c) 購地者須按該地段地面、地面之上及地面之下現有的情況及狀況接收該地段；及
- (d) 購地者其後如斷定該地段不適合作其購買該地段的用途，無權撤銷賣地協議或索償或要求扣減售價。

5. 就上述第 8 條而言，“購地者”的定義包括其繼承人、承讓人、承按人、承租人或該地段的合法或非法佔用人。因此，此條文是隨土地轉移，不但對發展商具有約束力，對在該地段上發展的樓宇單位的業主，以及業主的承按人、承租人及佔用人亦具有約束力。

6. 該條文的法律效力在於確認“買者自慎”或“買者當心”的原則。賣地協議中並無隱含條款暗示該地段適合作擬作的用途，而第 8 條定義所指的購地者（“買方”）必須謹慎視察該地段。雖然該條文並無指明該地段為填海土地，但已提醒買方須自行評核有關的土地紀錄，並令其本人信納該地段的情況及狀況。他如沒有這樣做，日後便不能申訴不知道該地段是填海土地。

7. 可以爭辯的是，剩餘沉降是潛在的缺陷，買方在簽訂購地合約前實無法從任何查察中發現有關情況。但表面看來，“買者自慎”的原則適用於潛在的質素缺陷或其他影響已出售地段價值的事宜。政府即使知悉任何有關事宜，亦沒有一般責任須予以披露。賣地協議並無隱含條款，保證同意出售的土地具有某一質素或適合作某種用途。

8. 在此方面，《管制免責條款條例》（第 71 章）不適用於與產生或轉移土地權益有關的任何合約。由於剩餘沉降是填海工程直接造成的現象，本部認為，買方如就其所蒙受的任何由剩餘沉降導致或引起的損失或損毀，控告政府違反合約，政府可援引賣地協議第 8 條。

B. 向發展商提出申索

9. 賣地協議第 29 條、第 30 條及附錄 A（見**附件 B**）規定，一般保養期為期 1 年，而在一般保養期屆滿後，隨即有為期 5 年的賣地章程附表所列項目的保養期。視乎該等條文所訂的條款，發展商須按房屋署署長（下稱“署長”）的規定自費進行各項工程及修妥各項建築缺陷，包括沉降問題。發展商如未能遵從署長的規定，署長可代為進行有關工程，然後要求發展商支付所涉費用，並加收相等於該等費用 20% 的行政費用。

10. 如果有關的賣地協議包含特定條文（見**附件 C** 第 63 條），發展商須就有關地段提交為期 10 年的剩餘沉降監察計劃。發展商須負責實施該監察計

劃，並有責任根據第 63 條所列條款，在該 10 年期內，按署長的規定修妥由剩餘沉降引致的缺陷。

不正常沉降

11. 由於拓展署尚未完成其對不正常沉降成因的調查，本部建議從一般角度探討此事宜。

A. 就疏忽侵權行爲申索賠償

12. 受沉降影響的人士若可證明某人對其負有謹慎責任而該人違反了此責任，可就該人的疏忽侵權行爲申索損害賠償。

13. 《時效條例》(第 347 章)第 31 條(見**附件 D**)訂明在訴訟因由產生的日期不知悉有關訴訟因由的事實時，提出疏忽訴訟的特別時限。在由有關訴訟因由的產生日期起計的 6 年期限屆滿後，或在由知悉日期起計的 3 年後(如該期限較遲屆滿)，不得提出訴訟。知悉日期指原告人或先於原告人而獲歸屬訴訟因由的人，最先兼有就有關損害而提出損害賠償訴訟所需的知悉及提出該訴訟的權利的最早日期。

B. 向政府提出申索

14. 如可證明除填海工程外還有其他因素導致出現不正常沉降，而政府以其公務身份必須為此負責，則政府可否憑藉賣地協議的條文免除其法律責任，實在成疑，因為賣地協議本質上是一份合約，對政府以私人身份作為批租人具約束力。

15. 保證及法律責任的免除必須按條文的實際措辭來理解，而且必須清楚指明在適用範圍內的或有事件或損失確實為何。此外，不利解釋原則在此適用。首先，由於政府負有責任證明案中情況屬有關條文的適用範圍內，條文中任何疑點或意義含糊之處相當可能會以有利於另一方的方式解決。其次，按一般原則，若文件字眼上有意義含糊之處，應以對擬備文件一方(在此情況下指政府)及希望倚賴有關字眼一方較不利的方式予以詮釋。

16. 如申索是基於政府涉嫌違反法定責任而作出，有一點必須注意，根據《建築物條例》(第 123 章)第 37 條(見**附件 E**)，政府無須就建築事務監督或任何公職人員按該條例所進行的任何事宜或事情承擔法律責任。

C. 向發展商提出申索

17. 在賣地協議第 29 條、第 30 條及附錄 A 中有關“沉降”一詞的提述未加任何限定。可以爭辯的是，視乎所載條款，發展商在為期 1 年的一般保養期及 5 年的賣地章程附表所列項目的保養期內，有責任修妥不正常沉降所造

成的缺陷。反之，特定條文只限對新填海土地的“剩餘沉降”適用，而明確地不適用於不正常沉降的情況。

18. 發展商對因其本身疏忽所造成的建築缺陷負有謹慎責任，但該潛在的法律責任，其範圍只包括引致他人身體受傷的損害或其他財產的損毀。英國上議院在 1990 年引用此原則作出裁定：不能就進行補救工程所招致的損失追討賠償，理由是在補救工程進行之時，有關建築物並非因建築有缺陷而並不安全。

結論

19. 本部希望上述分析會對議員有用。謹此敬告議員，依本部的意見，受剩餘沉降或不正常沉降影響的人士應自行尋求獨立的法律意見。

連附件

立法會秘書處
法律事務部
2000 年 4 月 25 日