



石屎灑落街道。 資料圖片

外牆石屎剝落 責任誰屬？

近日接連有樓宇外牆石屎剝落，外界關注到本港樓宇安全檢查情況，香港特區行政長官李家超昨日更表示，樓宇安全是業主的責任，而政府則負責監督及執法。究竟大廈外牆石屎剝落意外擊中路人的責任誰屬？外牆石屎剝落的大廈若買了第三者責任保險，何解會出現保險公司拒賠的風險？本報特此整理有關資訊，讓身為業主的大家了解清楚。



舊樓外牆維修

大廈外牆維修責任

大廈外牆作為整體建築物面積最大的部分，一旦出現常見的滲水、石屎剝落等問題，究竟維修責任誰屬？法律專家解釋，在正常情況下，作為代表大廈小業主的業主立案法團、大廈管理公司以至大廈發展商都可能要承擔有關維修責任。

若要釐清大廈外牆的維修責任及業權誰屬，小業主可翻查大廈公契。大廈外牆業權狀況一般可分為數類。在大廈外牆附有業權份數的情況下，可以由發展商首先代小業主（法團或管理公司）持有相關業權直至全部單位售出，才將業權退還法團或管理公司；亦可由發展商擁有外牆的業權份數並獨享外牆的使用、佔用及享用權。

另外，在大廈外牆不附有業權份數的情況下，公契可訂明外牆為大廈的公用部分；或訂明發展商保留外牆獨有的使用、佔用及享用權，甚至可在符合法例的情況下於外牆安裝如廣告或煙囪等設施，但同時須承擔因此而造成外牆損壞的維修責任。

在不同情況下，雖然發展商可能保留了外牆獨有的使用、佔用及享用權，但在公契上仍有機會指明業主們須負上維修及保養外牆的責任，使業主們覺得不公平。有見及此，建築物管理條例於1993年加入了34H條款，訂明即使公契內並無列明，對建築物任何部分擁有獨有管有、使用、佔用或享用權的人，須負上該部分的維修及保養責任。

最後，由於公契條款牽涉較複雜內容，加上對「外牆」一詞亦沒有清晰定義，業主們應尋找專業人士提供意見。

政府強制購買第三保

特區政府由2011年起，強制要求業主立案法團為建築物的公用部分及法團財產，購買第三者風險保險，其保額不得少於1,000萬元。

一般而言，樓宇石屎剝落若擊中路經的私家車或途人，保險公司須承擔相關賠償。除非兩個情況，包括肇事樓宇日久失修，無定期做足維修保養工作，甚至意外是由僭建物所引致等，保險公司有機會拒絕賠償；屆時，受影響人士或需經法律途徑追討損失。

無力賠償會被釘契

本港所有大廈若有業主立案法團，都必須購買強制性的第三保，倘涉及大廈外牆及走廊等公共地方出現石屎剝落及不慎傷及途人時，可以由保險公司負責，賠償金額則按傷者年齡及工作能力等因素釐定，舉例一名25歲律師與一名65歲已退休長者，兩者所獲賠償便有所不同，但一般也需要約數百萬元。

本港目前約有4,900幢「三無」唐樓，即沒有業主立案法團、沒有任何居民組織及沒有管理公司的大廈，大部分「三無」唐樓欠缺維修保養，一旦出現石屎剝落壓傷途人意外，若大廈未有購買第三者保險，整幢樓宇的業主也有可能要承擔巨額賠償，若沒有能力支付賠償則會被「釘契」。

保險公司拒絕賠償原因

由僭建物或其他本身並不存在的僭建部分引致的意外，政府亦並不要求業主立案法團為僭建物購買第三者保險，不想變相鼓勵大廈有僭建部分。

外牆石屎剝落意外由於大廈日久失修出現意外導致賠償，保險公司有機會以業主立案法團沒有盡力維護大廈公用部分安全拒絕賠償。

賠償金額較高時，矛盾的地方有機會由公證行判定，如引致意外的地方是否屬公用部分或受保範圍，一旦保險公司拒賠，業主可能面臨天價賠償。



大廈外牆石屎剝落常見。

網上圖片

如何規避大廈外牆意外？

留意大廈外牆有否出現明顯裂痕

大廈外牆出現裂痕，甚至裂縫，證明外牆受風吹雨打下，日漸失修更可以正面對滲漏水問題，外牆石屎剝落只是時間問題。

合力保護大廈樓宇結構

避免僭建任何部分，僭建部分本不屬樓宇結構之一，有機會加重大廈外牆負擔，破壞大廈樓宇結構，如發現大廈公用地方出現僭建物，業主應該挺身舉報，而不是同流合污。

正視單位內的牆身問題

留意自己所住單位天花、牆身有否持續被滲水問題困擾，如牆身有機會因為上層漏水，導致內牆可見明顯水痕、裂縫，同時亦會導致外牆鋼筋生銹，逼爆石屎導致剝落。

定期檢查

預防勝於治療，就算大廈無漏水問題，外牆長期受日曬雨淋，尤其是高層單位（霧氣重）、近海樓房（濕氣重），單單空氣中水分都加速鋼筋生銹引致意外，大廈外牆裂紋比較難察覺，到出現裂縫的時候，維修其實已經刻不容緩。