

斜坡管理工作

操守守則

編號：C23/2024



序言 ●●●

以下載有實務指引的《操守守則》(「守則」)乃物業管理業監管局(「監管局」)根據《物業管理服務條例》(第626章)(《條例》)第5條就施行第4條(違紀行為)而發出的。雖然持牌人¹不會僅因違反守則的條文而招致法律責任，但在紀律聆訊中，守則可獲接納為證據，及關於持牌人違反或沒有違反守則的有關條文的證明，可作為有助於確立或否定受爭議的事宜的依據。

背景 ●●●

2. 持牌物業管理公司(「持牌物管公司」)為其客戶²的物業提供物業管理服務(「物管服務」)時，會涉及管理物業相關的私人斜坡³。而由地政總署發出的土地批約文件(例如政府官契或批地規約、賣地章程、換地條件書等)(即「地契」)亦有訂明相關業主需要負責維修的毗鄰斜坡及天然山坡(上述斜坡山坡以下統稱為「斜坡」)。監管局制定守則向持牌物管公司及其轄下的持牌物管人提供實務指引，以處理斜坡管理工作事宜。

¹ 「持牌人」一詞是指以下牌照的持有人：物業管理公司牌照；物業管理人(第1級)牌照；物業管理人(第2級)牌照；臨時物業管理人(第1級)牌照；或臨時物業管理人(第2級)牌照。

² 「客戶」一詞的定義與《條例》第16條所述的「客戶」相同，即「就獲某持牌物業管理公司提供物業管理服務的物業而言，指—(a)該物業的業主組織；及(b)就該服務支付或有法律責任就該服務支付管理費的該物業的業主」。在此定義下，租客不是客戶。

³ 「私人斜坡」是指一些由私人物業業主所擁有或須負責維修的斜坡、擋土牆及天然山坡災害緩減設施。詳見土木工程拓展署轄下土力工程處網頁：
(<https://hkss.cedd.gov.hk/hkss/tc/prevention-of-landslide-hazards/slope-maintenance/index.html>)



《建築物條例》(第123章) (《建築物條例》)

- 3.1 當發現斜坡，包括任何天然、經平整或人工建築的土地或任何擋土構築物，由於任何因由而變得危險或可能變得危險時，屋宇署可按照土木工程拓展署轄下土力工程處(土力工程處)的意見，根據《建築物條例》第27A條，向該土地或構築物的擁有人或根據地契條款有義務保養該土地或構築物的人發出危險斜坡修葺令(修葺令)，着令有關業主委任認可人士、註冊結構工程師、註冊岩土工程師或命令中指明的相關專業人士進行勘測工作，並在有需要時，委任註冊專門承建商在修葺令所訂明的期限內，修葺他們須負責的危險斜坡。修葺令會登記在土地註冊處與土地業權相關的資料內，並於獲遵辦後予以解除。
- 3.2 當發現任何建築物的水管、排水渠或污水渠敷設於任何天然、經平整或人工建築的土地內或附近的地層之內、之上或之下，或敷設於任何擋土構築物之內、之上或之下，有任何滲漏、欠妥或不足夠情況，可造成有關土地整體或局部崩塌或有關構築物整體或局部坍塌，而該崩塌或坍塌的情況可導致或相當可能導致任何人受傷或任何財產損毀的危險，屋宇署可按照土力工程處的意見，根據《建築物條例》第27C條，向該建築物的擁有人發出地下管道勘測令(勘測令)，着令有關業主委任認可人士進行勘測工作。如敷設於任何斜坡或擋土構築物附近的水管、排水渠或污水渠的任何滲漏、欠妥或不足夠情況可造成土地崩塌或構築物坍塌，亦須在勘測令訂明的期限內安排工程糾正該等情況。勘測令會登記在土地註冊處與土地業權相關的資料內，並於獲遵辦後予以解除。
- 3.3 根據《建築物條例》第40(1B)條規定，任何人無合理辯解而沒有遵從根據第27A或27C條送達予他的命令，即屬違法，一經定罪，可處第5級罰款(現時為港幣五萬元)及監禁一年。若有關人士仍然不遵照命令辦理，則可就違法持續的每一天，另處罰款五千元⁴。此外，屋宇署可代失責業主進行所須工程，並向業主追討工程費用、監督費及附加費。

⁴ 詳見《建築物條例》第40(1B)條。

業主的責任

- 4.1 私人斜坡的安全和維修，由斜坡的業主負責。私人斜坡業主有責任檢查、維修、修葺及鞏固其地段內的斜坡，以及地契或其他土地業權文件所指明的斜坡，以確保斜坡狀況良好及安全。
- 4.2 業主須根據土力工程處發出的《岩土指南第五冊 - 斜坡維修指南》⁵，定期檢查及維修屬其須負責的斜坡，以確保斜坡狀況良好及安全⁶。
- 4.3 除上文第3.1至3.3段所述的法例外，與物業斜坡管理及維修相關的其他法規、條款、守則及指引，亦包括以下：

普通法謹慎責任

- 4.3.1 業主須為其物業負有在普通法下的謹慎責任。如不履行相關謹慎責任而造成人身傷亡及／或財物損毀，業主可能須承擔法律責任。因此，業主須妥善管理及維修其須負責的斜坡，以預防及避免因發生斜坡崩塌而對公眾構成人身傷亡及／或財物損毀。

《佔用人法律責任條例》(第314章)⁷

- 4.3.2 如因沒有妥善管理及維修其須負責的斜坡而引致第三者損傷或死亡，有關業主／法團可能因違反《佔用人法律責任條例》的規定而須承擔法律責任，因此，業主／法團須遵守有關條例，以保障第三者的合理安全。

⁵ 見由土力工程處發出的《岩土指南第五冊 - 斜坡維修指南》
(https://www.cedd.gov.hk/filemanager/tc/content_113/cg5_2023.11.pdf)

⁶ 相關規定亦見民政及青年事務局發出的《大廈管理及維修工作守則》第5.1項 - 斜坡安全
(https://www.buildingmgt.gov.hk/file_manager/tc/documents/code_of_practice/code_of_practice_on_building_management_and_maintenance_tc.pdf)

⁷ 《佔用人法律責任條例》規定處所佔用人（即管有該處所的人士）對其訪客負有責任，即採取在有關情況下屬合理謹慎的措施，以保障訪客為獲准到處所的目的而使用該處所時是合理地安全。



物業公契

4.3.3 物業公契是一份具法律效力的文件，對所有有關物業的業主均有約束力，並清楚列明業主、物業管理公司等就物業內的私人地方、公用部分及設施等的監管、維修保養及管理方面的權利、權益及責任。

地契條款⁸

4.3.4 斜坡維修的責任是根據土地的業權而釐定，並以地契為證。除了私人地界內的斜坡，有關業主亦可能根據地契而需要負責維修毗鄰的斜坡。即使地契沒有列明業主須負責維修毗鄰地方，業主亦可能因在有關地方進行了工程（例如：有關毗鄰地帶曾被開挖，形成斜坡）而須負上普通法下的維修責任。此外，地契亦可包括「天然山坡」條款，要求業主就物業範圍以外的天然山坡山泥傾瀉災害進行研究，並負責建造和維修「天然山坡災害緩減及鞏固措施」以保障有關物業的安全。有關措施的資料及維修要求一般記錄在天然山坡災害緩減及鞏固工程平面圖，並由有關物業發展商於土地註冊處登記。因此，有關業主必須清楚了解有關地契，確認其須履行維修斜坡的責任。

持牌物管公司一般責任

4.3.5 持牌物管公司就其提供物管服務的物業須提醒業主組織⁹（如有）及業主對其擁有的物業範圍內外（如須要負責）的公用部分及設施（包括斜坡、擋土牆及天然山坡）有完全和最終的責任，並須按《建築物管理條例》（第344章）、其他相關法規、條款、守則和指南及物業公契執行有關責任。

物業相關的斜坡

守則： A(1) 持牌物管公司須為其提供物管服務的物業，清楚確認需要由有關物業業主負責維修的斜坡（即有關物業範圍內的斜坡及有關業主須根據地契負責維修的毗鄰斜坡及天然山坡（如有）），並提醒有關業主及／或業主組織（如有）其負責維修相關斜坡的責任。

⁸ 地政總署在出售或批出土地時，會與買方／承批人簽訂地契，有關人士便成為土地業主，並須遵循地契條款。在不同時期簽訂的地契會包含當時適用的條款，內容不盡相同，因此，地段業主（包括上述的買方／承批人及其後的承讓人）須查閱和遵循地契條款。

⁹ 「業主組織」一詞的定義與《條例》第2條所述的「業主組織」相同，即「就某物業而言，指獲授權代表該物業所有業主行事的組織（不論該組織是否根據《建築物管理條例》（第344章）（《建管條例》）或公契成立）」。



人造斜坡及擋土牆的管理措施及維修要求

守則： B(1) 持牌物管公司須在切實可行的範圍內為其提供物管服務的物業，作出合適的斜坡管理安排，以妥善管理和定期維修相關範圍內的人造斜坡及擋土牆及毗鄰的人造斜坡及擋土牆（如有及須負責），預防及避免因發生崩塌而造成人身傷亡及／或財物損毀。

天然山坡災害緩減措施的維修要求

守則： C(1) 持牌物管公司須提醒其提供物管服務的物業的業主及／或業主組織（如有）對有關天然山坡（如有及須負責）進行相關的災害緩減措施維修。

執行修葺令／勘測令

守則： D(1) 持牌物管公司為其提供物管服務的物業如接獲屋宇署發出的修葺令／勘測令（命令）時，須通知業主及／或業主組織（如有）及提醒其按命令進行有關維修工程及不遵循命令的法律後果¹⁰；並在獲得業主及／或業主組織（如有）同意後安排進行有關維修工程，以符合命令的要求。

¹⁰ 見守則第3.3段。



監察服務承建商和備存紀錄

- 守則：**
- E(1) 如持牌物管公司聘用註冊專業人士或承建商（服務承建商）處理有關維修／修葺工程，在與相關服務承建商訂立合約時，須清晰釐定相關守則的要求，並須對服務承建商所提供的有關服務作出適切監察。
 - E(2) 如守則第E(1)段所涉及的維修／修葺工程由業主組織（如有）直接聘用服務承建商處理，持牌物管公司須提醒有關業主組織，與相關服務承建商訂立合約時，須清晰釐定相關守則的要求，並須對服務承建商所提供的有關服務作出適切監察。
 - E(3) 持牌物管公司及業主組織就其與服務承建商訂立的合約及相關的文件須妥善備存不少於6年¹¹。

通報及跟進工作

- 守則：**
- F(1) 在進行相關維修／修葺工程前，持牌物管公司須在物業大堂的顯眼地方張貼通告，通知業戶及相關人士有關工程的資料。
 - F(2) 當第F(1)段所涉及的工程完成後，持牌物管公司須監督有關的服務承建商已適當地清理工程所涉及的地方，並妥善修復因工程而引致損毀的設施及地方。
 - F(3) 如守則第F(1)段所涉及的維修／修葺工程由業主組織直接聘用服務承建商處理，持牌物管公司須提醒有關業主組織守則第F(1)及F(2)段的要求。

¹¹ 有關指引是參考《建管條例》第20A(4)條作出。



如本守則的中文版本與英文版本有不一致之處，以中文版本為準。

如本守則中涉及的任何法例或法規有任何修訂，持牌人行事時須以該等修訂的條文為準。



相關《良好作業指南》

物業管理業監管局

📍 香港灣仔皇后大道東 248 號大新金融中心 8 樓 806-8 室

☎ (852) 3696 1111

📄 (852) 3696 1100

✉ enquiry@pmsa.org.hk

