

物业管理业监管局

操守守则

斜坡管理工作

守则编号：C23/2024

生效日期：2024 年 7 月 19 日

序言

以下载有实务指引的《操守守则》（「守则」）乃物业管理业监管局（「监管局」）根据《物业管理服务条例》（第 626 章）（《条例》）第 5 条就施行第 4 条（违纪行为）而发出的。虽然持牌人¹不会仅因违反守则的条文而招致法律责任，但在纪律聆讯中，守则可获接纳为证据，及关于持牌人违反或没有违反守则的有关条文的证明，可作为有助于确立或否定受争议的事宜的依据。

背景

2. 持牌物业管理公司（「持牌物管公司」）为其客户²的物业提供物业管理服务（「物管服务」）时，会涉及管理物业相关的私人斜坡³。而由地政总署发出的土地批约文件（例如政府官契或批地规约、卖地章程、换地条件书等）（即「地契」）亦有订明相关业主需要负责维修的毗邻斜坡及天然山坡（上述斜坡山坡以下统称为「斜坡」）。监管局制定守则向持牌物管公司及其辖下的持牌物管人提供实务指引，以处理斜坡管理工作事宜。

¹ 「持牌人」一词是指以下牌照的持有人：物业管理公司牌照；物业管理人（第 1 级）牌照；物业管理人（第 2 级）牌照；临时物业管理人（第 1 级）牌照；或临时物业管理人（第 2 级）牌照。

² 「客户」一词的定义与《条例》第 16 条所述的「客户」相同，即「就获某持牌物业管理公司提供物业管理服务的物业而言，指—（a）该物业的业主组织；及（b）就该服务支付或有法律责任就该服务支付管理费的该物业的业主」。在此定义下，租客不是客户。

³ 「私人斜坡」是指一些由私人物业业主所拥有或须负责维修的斜坡、挡土墙及天然山坡灾害缓减设施。详见土木工程拓展署辖下土力工程处网页：
(<https://hkss.cedd.gov.hk/hkss/tc/prevention-of-landslide-hazards/slope-maintenance/index.html>)

《建筑物条例》(第 123 章)(《建筑物条例》)

3.1 当发现斜坡，包括任何天然、经平整或人工建筑的土地或任何挡土构筑物，由于任何因由而变得危险或可能变得危险时，屋宇署可按照土木工程拓展署辖下土力工程处（土力工程处）的意见，根据《建筑物条例》第 27A 条，向该土地或构筑物的拥有人或根据地契条款有义务保养该土地或构筑物的人发出危险斜坡修葺令（修葺令），着令有关业主委任认可人士、注册结构工程师、注册岩土工程师或命令中指明的相关专业人士进行勘测工作，并在有需要时，委任注册专门承建商在修葺令所订明的期限内，修葺他们须负责的危險斜坡。修葺令会登记在土地注册处与土地业权相关的资料内，并于获遵办后予以解除。

3.2 当发现任何建筑物的水管、排水渠或污水渠敷设于任何天然、经平整或人工建筑的土地内或附近的地层之内、之上或之下，或敷设于任何挡土构筑物之内、之上或之下，有任何渗漏、欠妥或不足够情况，可造成有关土地整体或局部崩塌或有关构筑物整体或局部坍塌，而该崩塌或坍塌的情况可导致或相当可能导致任何人受伤或任何财产损毁的危险，屋宇署可按照土力工程处的意见，根据《建筑物条例》第 27C 条，向该建筑物的拥有人发出地下管道勘测令（勘测令），着令有关业主委任认可人士进行勘测工作。如敷设于任何斜坡或挡土构筑物附近的水管、排水渠或污水渠的任何渗漏、欠妥或不足够情况可造成土地崩塌或构筑物坍塌，亦须在勘测令订明的期限内安排工程纠正该等情况。勘测令会登记在土地注册处与土地业权相关的资料内，并于获遵办后予以解除。

3.3 根据《建筑物条例》第 40(1B)条规定，任何人无合理辩解而没有遵从根据第 27A 或 27C 条送达予他的命令，即属违法，一经定罪，可处第 5 级罚款（现时为港币五万元）及监禁一年。若有关人士仍然不遵照命令办理，则可就违法持续的每一天，另处罚款五千元⁴。此外，屋宇署可代失责业主进行所须工程，并向业主追讨工程费用、监督费及附加费。

业主的责任

4.1 私人斜坡的安全和维修，由斜坡的业主负责。私人斜坡业主有责任检查、维修、修葺及巩固其地段内的斜坡，以及地契或其他土地业权文件所指明的斜坡，以确保斜坡状况良好及安全。

⁴ 详见《建筑物条例》第 40(1B)条。

4.2 业主须根据土力工程处发出的《岩土指南第五册 — 斜坡维修指南》⁵，定期检查及维修属其须负责的斜坡，以确保斜坡状况良好及安全⁶。

4.3 除上文第 3.1 至 3.3 段所述的法例外，与物业斜坡管理及维修相关的其他法规、条款、守则及指引，亦包括以下：

普通法谨慎责任

4.3.1 业主须为其物业负有在普通法下的谨慎责任。如不履行相关谨慎责任而造成人身伤亡及／或财物损毁，业主可能须承担法律责任。因此，业主须妥善管理及维修其须负责的斜坡，以预防及避免因发生斜坡崩塌而对公众构成人身伤亡及／或财物损毁。

《占用人法律责任条例》（第 314 章）⁷

4.3.2 如因没有妥善管理及维修其须负责的斜坡而引致第三者损伤或死亡，有关业主／法团可能因违反《占用人法律责任条例》的规定而须承担法律责任，因此，业主／法团须遵守有关条例，以保障第三者的合理安全。

物业公契

4.3.3 物业公契是一份具法律效力的文件，对所有有关物业的业主均有约束力，并清楚列明业主、物业管理公司等就物业内的私人地方、公用部分及设施等的监管、维修保养及管理方面的权利、权益及责任。

地契条款⁸

4.3.4 斜坡维修的责任是根据土地的业权而厘定，并以地契为证。除了私人地界内的斜坡，有关业主亦可能根据地契而需要负责维修毗邻的

⁵ 见由土力工程处发出的《岩土指南第五册 — 斜坡维修指南》(https://www.cedd.gov.hk/filemanager/tc/content_113/cg5_2023.11.pdf)。

⁶ 相关规定亦见民政及青年事务局发出的《大厦管理及维修工作守则》第 5.1 项 — 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 《占用人法律责任条例》规定处所占用人（即管有该处所的人士）对其访客负有责任，即采取在有关情况下属合理谨慎的措施，以保障访客为获准到处所的目的而使用该处所时是合理地安全。

⁸ 地政总署在出售或批出土地时，会与买方／承批人签订地契，有关人士便成为土地业主，并须遵循地契条款。在不同时期签订的地契会包含当时适用的条款，内容不尽相同，因此，地段业主（包括上述的买方／承批人及其后的承让人）须查阅和遵循地契条款。

斜坡。即使地契没有列明业主须负责维修毗邻地方，业主亦可能因在有关地方进行了工程（例如：有关毗邻地带曾被开挖，形成斜坡）而须负上普通法下的维修责任。此外，地契亦可包括「天然山坡」条款，要求业主就物业范围以外的天然山坡山泥倾泻灾害进行研究，并负责建造和维修「天然山坡灾害缓减及巩固措施」以保障有关物业的安全。有关措施的数据及维修要求一般记录在天然山坡灾害缓减及巩固工程平面图，并由有关物业发展商于土地注册处登记。因此，有关业主必须清楚了解有关地契，确认其须履行维修斜坡的责任。

持牌物管公司一般责任

4.3.5 持牌物管公司就其提供物管服务的物业须提醒业主组织⁹（如有）及业主对其拥有的物业范围内外（如须要负责）的公用部分及设施（包括斜坡、挡土墙及天然山坡）有完全和最终的责任，并须按《建筑物管理条例》（第 344 章）、其他相关法规、条款、守则和指南及物业公契执行有关责任。

物业相关的斜坡

守则：A(1) 持牌物管公司须为其提供物管服务的物业，清楚确认需要由有关物业业主负责维修的斜坡（即有关物业范围内的斜坡及有关业主须根据地契负责维修的毗邻斜坡及天然山坡（如有）），并提醒有关业主及／或业主组织（如有）其负责维修相关斜坡的责任。

人造斜坡及挡土墙的管理措施及维修要求

守则：B(1) 持牌物管公司须在切实可行的范围内为其提供物管服务的物业，作出合适的斜坡管理安排，以妥善管理和定期维修相关范围内的人造斜坡及挡土墙及毗邻的人造斜坡及挡土墙（如有及须负责），预防及避免因发生崩塌而造成人身伤亡及／或财物损毁。

⁹ 「业主组织」一词的定义与《条例》第 2 条所述的「业主组织」相同，即「就某物业而言，指获授权代表该物业所有业主行事的组织（不论该组织是否根据《建筑物管理条例》（第 344 章）（《建管条例》）或公契成立）」。

天然山坡灾害缓减措施的维修要求

守则：C(1) 持牌物管公司须提醒其提供物管服务的物业的业主及／或业主组织（如有）对有关天然山坡（如有及须负责）进行相关的灾害缓减措施维修。

执行修葺令／勘测令

守则：D(1) 持牌物管公司为其提供物管服务的物业如接获屋宇署发出的修葺令／勘测令（命令）时，须通知业主及／或业主组织（如有）及提醒其按命令进行有关维修工程及不遵循命令的法律后果¹⁰；并在获得业主及／或业主组织（如有）同意后安排进行有关维修工程，以符合命令的要求。

监察服务承建商和备存纪录

守则：E(1) 如持牌物管公司聘用注册专业人士或承建商（服务承建商）处理有关维修／修葺工程，在与相关服务承建商订立合约时，须清晰厘定相关守则的要求，并须对服务承建商所提供的有关服务作出適切监察。

E(2) 如守则第 E(1)段所涉及的维修／修葺工程由业主组织（如有）直接聘用服务承建商处理，持牌物管公司须提醒有关业主组织，与相关服务承建商订立合约时，须清晰厘定相关守则的要求，并须对服务承建商所提供的有关服务作出適切监察。

E(3) 持牌物管公司及业主组织就其与服务承建商订立的合约及相关的文件须妥善备存不少于 6 年¹¹。

通报及跟进工作

守则：F(1) 在进行相关维修／修葺工程前，持牌物管公司须在物业大堂的显眼地方张贴通告，通知业户及相关人士有关工程的数据。

F(2) 当第 F(1)段所涉及的工程完成后，持牌物管公司须监督有关的服务承建商已适当地清理工程所涉及的地方，并

¹⁰ 见守则第 3.3 段。

¹¹ 有关指引是参考《建管条例》第 20A(4)条作出。

妥善修复因工程而引致损毁的设施及地方。

F(3) 如守则第 F(1)段所涉及的维修／修葺工程由业主组织直接聘用服务承建商处理，持牌物管公司须提醒有关业主组织守则第 F(1)及 F(2)段的要求。

— 完 —

1. 如本守则的中文版本与英文版本有不一致之处，以中文版本为准。
2. 如本守则中涉及的任何法例或法规有任何修订，持牌人行事时须以该等修订的条文为准。