

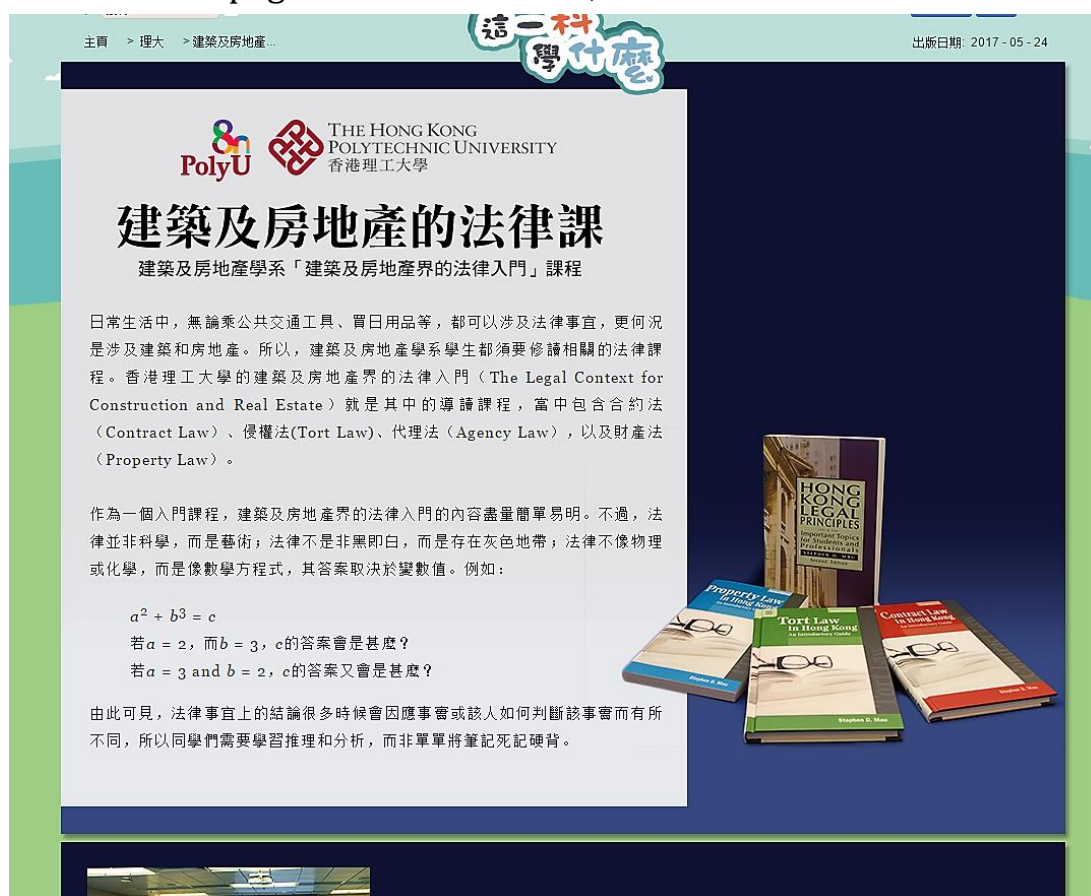
## BRE Subject

# ‘The Legal Context for Construction and Real Estate’ on RTHK 這一科, 學什麼

It is with great delight that we have the opportunity of introducing our subject ‘The Legal Context for Construction and Real Estate’ to the public, particularly, students and teachers of secondary schools on the on-line platform, ‘RTHK 這一科, 學什麼’ (<http://utalks.etvonline.hk/article180.php>).

Legal matters are important to everyday activities without exception in the world of construction. The subject ‘The Legal Context for Construction and Real Estate’ is the introductory law module for students of our Surveying Programme, Property Management Programme and two Higher Diploma Programmes. Through interesting and practical case studies, our students can better understand the legal issues in the construction industry which helps pave the way for their future professions.

Here are the webpages of ‘RTHK 這一科, 學什麼’ :



主頁 > 理大 > 建築及房地產... 這一科, 學什麼 出版日期: 2017 - 05 - 24

**THE HONG KONG POLYTECHNIC UNIVERSITY**  
香港理工大學

## 建築及房地產的法律課

建築及房地產學系「建築及房地產界的法律入門」課程

日常生活中，無論乘公共交通工具、買日用品等，都可以涉及法律事宜，更何況是涉及建築和房地產。所以，建築及房地產學系學生都須要修讀相關的法律課程。香港理工大學的建築及房地產界的法律入門（The Legal Context for Construction and Real Estate）就是其中的導讀課程，當中包含合約法（Contract Law）、侵權法（Tort Law）、代理法（Agency Law），以及財產法（Property Law）。

作為一個入門課程，建築及房地產界的法律入門的內容盡量簡單易明。不過，法律並非科學，而是藝術；法律不是非黑即白，而是存在灰色地帶；法律不像物理或化學，而是像數學方程式，其答案取決於變數值。例如：

$$a^2 + b^3 = c$$

若  $a = 2$ ，而  $b = 3$ ， $c$  的答案會是甚麼？  
若  $a = 3$  and  $b = 2$ ， $c$  的答案又會是甚麼？

由此可見，法律事宜上的結論很多時候會因應事實或該人如何判斷該事實而有所不同，所以同學需要學習推理和分析，而非單單將筆記死記硬背。

HONG KONG LEGAL PRINCIPLES  
Important Topics, Questions and Practical Examples  
Contract Law in Hong Kong  
Tort Law in Hong Kong  
Property Law in Hong Kong



課程裡會提及一些法律裡經常出現的用詞，例如侵權法中有一詞為「佔用人責任」(Occupiers' Liability)，規定建築物的佔用人對於合法進入該建築物的人負有「一般謹慎責任」(Common Duty of Care)。「一般謹慎責任」則指有採取在有關個案中，所有情況下屬合理謹慎的措施的責任，確保進入者在建築物內是合理地安全。如果一個發展商擁有一個地盤，並讓記者或參觀者進入，發展商若是沒採取足夠的保護措施而導致他們受傷，發展商有可能觸犯侵權法。

除了學習法律用詞，課程中，導師會以互動方式教授各種法律理論，同學們需要在課堂上演繹他們對法律理論的理解，亦會進行簡單的分析。舉一個個案：甲方承諾為乙方的一間房屋裝修，乙方提供三十萬報酬。甲方完成裝修工程後，乙方認為甲方未有如事前協議一樣進行裝修，不願意支付報酬。

同學們應如何分析這個案？首先，同學要透過考慮合約的元素存在與否，分析雙方之間有沒有合約，例如甲乙雙方是否都同意關於裝修工程的協議的內容；裝修工程的日期、工人、用料等協議

內容的確定性；雙方所需要履行的責任（甲方提供裝修服務，乙方則支付三十萬元）等等。另外，同學要懂得分辨合約的種類，如書面、口頭或其他。在這個例子中，合約有可能以口頭協議的形式存在。

確認合約存在後，下一步驟便是辨別甲方有否違反合約。這取決於甲方是不是拒絕履行事前協議，裝修又是否完整。假如雙方同意為整間房屋貼上新的牆紙，甲方卻故意節省成本不為書房貼上牆紙，改為塗抹油漆，那便是違反了合約。至於他違反了主要或次要條款，則取決於該條款是不是吸引對方加入合約的主要原因，也就是說乙方是否因甲方提出貼上牆紙的服務才同意合約？若答案為「是」，甲方即違反了主要條款，乙方亦不必給予報酬。否則，乙方只能接受結果，再另行追討損失。

甲方又能如何反駁？他可以考慮以其他因素影響而不能履行合約，作為抗辯理由，譬如牆紙供應商出錯，令他沒有牆紙可用，因而將過失推諉予牆紙供應商，不能履行合約並非因雙方的行為所致，避免自己負上法律責任。

最後，同學便可權衡雙方論點的合理性，判斷乙方是否需要支付報酬。以上過程看似複雜，實則只要按照次序分析，抽絲剝繭，便可得出結論。

以上的個案情景題可以讓同學設身處地考慮當中所有正反論據，平衡各方觀點，並從中學習分析程序。而且透過小組討論，同學們能加深對法律概念的理解，並從與其他同學和講師的互動中，得到寶貴的反饋意見。

除了法律理論外，同學們還需學會分析、解決問題的技巧，這些都是對日常生活有幫助的技能。大家不妨思考一下以下的題目：

假設以下首兩項陳述為真確，第三項陳述屬於「正確」、「錯誤」，抑或是「無從判斷」？

1. 藍莓比草莓昂貴。
2. 藍莓比樹莓便宜。
3. 樹莓比藍莓和草莓都昂貴。

這題目的目的在於訓練同學的邏輯思維和解讀能力。同學就以上題目，若能善用圖表分析基本的邏輯關係，便能弄清樹莓、藍莓和草莓的價格差異。

根據首兩項陳述，我們知道樹莓價格 > 藍莓價格 > 草莓價格。但第三項陳述則可能因不一樣的詮釋方式而有不同意義：

- 第一種：樹莓價格 > 藍莓價格，同時，樹莓價格 > 草莓價格
- 第二種：樹莓價格 > (藍莓+草莓的價格)

法例和條款可能因不一樣的詮釋方式而有不同意義。因此，同學更應仔細閱讀每一個細節，才能正確地分析。這技巧不僅有助學科中舉足輕重的推理和分析，在同學的日常生活中也十分有用。

最後想以兩句諺語作結：

「授人以魚，不如授之以漁」

「不聞不若聞之，聞之不若見之；見之不若知之，知之不若行之；學至於行而止矣。」

這科目不鼓勵同學「死記硬背」；同學親身嘗試分析，才能了解箇中挑戰和樂趣，又能找出自己的不足，鞏固所學，自然事半功倍，亦呼應大學向來注重的理論與實踐並重的方針。



撰文：繆嘉榮 (香港理工大學建築及房地產學系助理教授)



關鍵字：理大 法律 建築 侵權法 合約  
相關連結：香港理工大學建築及房地產學系課程