

## 《2005年建築物管理(修訂)條例草案》委員會

### 業主立案法團第三者風險保險的涵蓋範圍

#### 目的

1. 《2005年建築物管理(修訂)條例草案》委員會在二零零六年十二月十八日的會議上，討論了條例草案委員會文件“逐條審議條例草案條文時提出的事項”(立法會CB(2)638/06-07(03)號文件)。議員詢問應否修訂《建築物管理條例》(條例)第28(1)條(經《2000年建築物管理(修訂)條例》修訂)，規定業主立案法團(法團)所購買的第三者風險保險，須承保個別佔用人的法律責任。本文件載述政府對有關建議的回應。

#### 法團須購買的第三者風險保險的涵蓋範圍

2. 法團由大廈的業主組成，負責管理大廈的公用部分和法團的財產。法團所購買的第三者風險保險的承保範圍，應涵蓋：

- (a) 法團招致的法律責任；及
- (b) 涉及大廈公用部分的法律責任。

3. 第三者風險保險是承保受保人因疏忽或其他訴訟因由而引致的法律責任。任何並非由法團招致的法律責任，例如個別佔用人、個別業主、承辦商或經理人的法律責任，均非法團所能控制的，因此不應納入條例第28條所載有關強制法團購買的第三者風險保險的範圍。

4. 任何不涉及大廈公用部分的法律責任，也不應是法團的責任，因此同樣不應納入條例強制規定法團購買的第三者風險保險的範圍。

5. 議員建議規定法團購買的第三者風險保險，須承保個別佔用人在大廈公用部分所涉及的法律責任。我們認為有關建議有違上述原則，並會把原來不應由法團承擔的法律責任加諸於法團。

## 佔用人的法律責任

6. 根據條例第2條，“佔用人”指合法佔用單位的租客、分租客或其他人，但不包括該單位的業主。如法庭裁定有關佔用人(例如租客)須對大廈所發生的意外負上全責(即法團無須負責)，則有關佔用人應負責全數支付法庭所裁定的損害賠償。

7. 要考慮的問題是，我們為何要其他人(在這情況下指有關的法團)協助支付佔用人應付的損害賠償。如法庭裁定有關的意外不應由法團負責，而應由佔用人負責，我們實在沒有理由強迫法團也支付損害賠償。正如立法會CB(2)551/06-07(01)號文件所述，在不少個案<sup>1</sup>中，儘管有關的違例建築物附於或懸掛於大廈的公用部分(例如外牆)，但法庭均裁定，大廈的法團無須就有關違例建築物所引起的申索負責，因為引致意外的違例建築物是專供個別業主及／或有關佔用人(租客)使用的，而且有關違例建築物並不屬於大廈的公用部分。在所有這些個案中，有關的法團都能向法庭證明，有關的違例建築物顯然不在其責任範圍內，因而可免卻向第三者作出巨額賠償。如落實議員的建議，這意味着即使法團妥善執行職務，仍須為他人的疏忽負責。如法團必須承擔個別佔用人的責任，佔用人在使用大廈的公用部分時，便再也無須小心在意，因為無論如何，法團均須為因佔用人的疏忽而引致的損毀或人身傷害負上法律責任。

---

<sup>1</sup> *Wong Lai Kai and The Incorporated Owners of Lok Fu Building, Yuen Long* (CACV 189/1999 和 CACV 195/1999), *Chan Yan Nam and Hui Ka Ming trading as Kar Lee Engineerng and others* (HCPI 1169/2000 和 CACV 342/2002), *Leung Tsang Hung and Lee Wai Yu, the administrators of the estate of Liu Ngan Fong Sukey, deceased and The Incorporated Owners of Kwok Wing House* (HCPI 595/2002 和 CACV 195/2004).

8. 再者，如法例規定法團須就個別佔用人的法律責任購買保險，便會帶出另一個問題，就是法團是否在任何情況下都應承擔佔用人的一切法律責任。如法團沒有依法購買第三者風險保險，在並無保險保障的情況下，法團是否也應協助支付佔用人應付的損害賠償？又如法團已依法購買第三者風險保險，但法庭裁定佔用人應付的賠償額，遠遠高於法團的投保額，則法團是否也應協助佔用人支付其應付的損害賠償？從以上問題所見，法團和佔用人實應各自為本身的錯失負責，而不應互為承擔彼此的責任。

### **大廈內其他人的法律責任**

9. 同樣地，不單佔用人，個別業主(相對於法團／全體業主)、經理人、承辦商或任何剛巧在大廈內的人士(例如訪客)也可能須就第三者在大廈死亡或受傷負上法律責任。事實上，任何人如因為在大廈發生意外而蒙受損失或損害，均可就財物損失、身體受傷或死亡申索賠償。這屬民事法律責任，會由法庭決定責任誰屬。

10. 議員的建議引起另一個問題，就是我們應否規定法團為所有在大廈發生的意外購買第三者風險保險，不論意外由誰造成。如我們因佔用人可能沒有經濟能力向受傷的第三者支付判定賠償，而規定法團所購買的保單須承保個別佔用人的法律責任，便會令人質疑，法團是否也應就在大廈公用部分發生的任何意外(即使法庭裁定法團與意外無關)，為所有其他人的法律責任購買保險。

### **已成立法團的大廈**

11. 條例的條文只規定法團購買第三者風險保險，有關規定並不適用於沒有成立法團的大廈。因此，有關建議(原意是向第三者提供最佳的保障，但對法團和全體業主卻極不公平)只會適用於法團，使到整

個安排更加不公平。

## 共同及各別的法律責任

12. 議員進一步指出，法團如須就某宗意外與個別佔用人負上共同及各別的法律責任，最終可能會因另一方破產而須負責支付全部判定賠償。因此，議員建議，為了向第三者提供最佳的保障，法團購買的保單應同時承保個別佔用人的法律責任。

13. 《民事責任(分擔)條例》(第377章)第3(1)條訂明，任何人如就他人所受損害負法律責任，可向任何其他就同一項損害負法律責任的人(不論是與其負共同法律責任或是以其他方式負法律責任者)，追討分擔。

14. 如法庭裁定法團、業主和佔用人(例如租客)三方均須就第三者受傷而共同及各別承擔侵權法律責任，受傷的第三者可選擇對上述任何一方(即法團、業主或佔用人，視乎其經濟能力而定)索取有關的判定賠償。任何一方均有責任先向受傷的第三者支付全部損害賠償，但可按第377章第3(1)條，向其他各方追討分擔款項。換言之，法團的保單會承保其對全部損害賠償所須負上的法律責任，以有關保單訂明的投保額為上限。

15. 受傷的第三者如選擇向法團索取全部賠償，法團的保險公司便須根據規例草擬本第3(1)條<sup>2</sup>，為法團支付賠償，款額不多於投保額。然後，保險公司取代法團的地位，向其他各方(在這情況下指業主和佔用人)追討分擔款項。

---

<sup>2</sup> 《建築物管理(第三者風險保險)規例》草擬本第3(1)條規定，保單須就受保法團或各受保業主可能就任何人死亡或身體受傷而招致的法律責任，為受保人提供保險。

16. 受傷的第三者如選擇向業主而非法團或佔用人索取全部賠償，業主可在悉數支付賠償後，根據第377章第3(1)條向法團和佔用人追討分擔款項。假如佔用人破產，這表示業主只能取回法團的分擔款項，而不能取回佔用人的分擔款項；業主很可能會向法庭申請命令，要求法庭就分擔款項的問題作出裁決。在 *Aberdeen Winner Investment Company Limited and The Incorporated Owners of Albert House* (HCA 3408/2003) 一案中，法庭裁定：

“There is no direct authority on the effect of a contributor’s insolvency on other contributors. But research by Mr Chain, Mr Chan’s junior counsel, has come up with the following passage in the late Professor Glanville William’s Joint Torts and Contributory Negligence: A Study of Concurrent Fault in Great Britain, Ireland and the Common-Law Dominions (1951) (at §48(pp.170-2)).....

The thrust of Professor William’s analysis is that solvent defendants should bear the burden of an insolvent defendant’s contribution in proportion to the solvent defendants’ respective shares of liability.....

The distribution of the burden of insolvent defendants among the solvent ones as proposed by Professor Williams not only makes good commonsense, but is also just and equitable in the circumstances. A division of the damages payable by insolvent defendants along the lines suggested, removes the unfairness inherent in one defendant, here Aberdeen, having to bear all or the bulk of damages for which other defendants are liable, simply because those other defendants happen to be solvent.....”

在 *Aberdeen Winner Investment Company Limited and The Incorporated Owners of Albert House* (CACV 42/2004 和 CACV 236/2004) (HCA 3408/2003) 一案中，法庭進一步裁定：

“The effect of a contributor’s insolvency on other contributors was considered by the late Professor Glanville Williams in his book on *Joint Torts and Contributory Negligence*, 1951 edition at §48. The judge referred to this in his judgment and noted that the upshot of Professor Williams’s analysis was that solvent defendants should bear the burden of an insolvent defendant’s contribution in proportion to the solvent defendants’ respective shares of liability.....

I am unable to discern any good reason for not adopting this approach. Leaving only one of several solvent defendants to shoulder virtually the entire burden of damages arising from the insolvency of one or more of the defendants would be contrary to the rationale underlying the statutory provisions for contribution.”

在我們所列舉的例子中，法庭如採用了上述原則，並裁定法團必須與業主分擔額外款項，則法團的保險公司便須根據規例草擬本第8(2)條<sup>3</sup>，為法團支付賠償，款額不多於投保額。然後，保險公司取代法團的地位，向佔用人追討分擔款項。

17. 換言之，無論受傷的第三者是否選擇首先向法團索取款項，法團的法律責任，都會由法團根據條例第28條和規例草擬本購買的保單承保。因此，法團無須為可能會就某宗意外與佔用人負上共同及各別的法律責任，而額外購買同時承保佔用人的法律責任的第三者風險保險。

## 保險業界的意見

18. 我們曾就議員的建議諮詢香港保險業聯會。在諮詢法律意見後，

---

<sup>3</sup> 《建築物管理(第三者風險保險)規例》草擬本第8(2)條規定，即使發出有關的保單的保險公司可以或已經廢止或取消該保單，該公司仍須向有權獲得有關判決的利益的人支付根據該判決須就有關的法律責任支付的款額，包括須就訟費支付的數額及憑藉關於判決款額利息的法律而須就該筆款額的利息支付的款額。

該會認為不應規定法團購買的第三者風險保險，須同時承保佔用人在大廈公用部份所涉及的法律責任。該會也就是否有任何保險公司會於承保法團的第三者風險保險時，願意同時承保個別佔用人的法律責任，表示懷疑。

### **條例經修訂的第28條**

19. 條例經修訂的第28條載於附件A。

### **徵詢意見**

20. 請議員就上述各點提出意見。

民政事務總署

二零零七年一月

《2000 年建築物管理(修訂)條例》(2000 年第 69 號)

第 28 條 有關保險的事宜 (尚未實施)

(1) 法團須就有關建築物的公用部分及該法團的財產與保險公司訂立符合為本條的施行而訂明的規定的第三者風險保險單，並須保持該保險單有效。

(2) 如第(1)款遭違反，管理委員會的每名委員即屬犯罪，一經定罪，可處第 5 級罰款，但如他證明—

- (a) 該罪行既非在他同意亦非在他縱容下犯的；及
- (b) 他已盡了在有關情況下應盡的一切努力以防止犯該罪行，即可以作為免責辯護。

(3) 法團可為有關建築物的公用部分及該法團的財產向保險公司投購火險及其他保險，並保持各項保險有效，保額則以能使該等公用部分及財產恢復原狀所需款額為準。

(4) 凡法團已根據本條與保險公司訂立任何保險單，管理委員會須准許主管當局、獲授權人員、租客代表、佔用人、業主、已登記承按人或獲佔用人、業主或已登記承按人就此以書面妥為授權的人，在任何合理時間查閱該保險單及就該保險單而支付的保費的收據。

(5) 凡第(4)款所提述的人(主管當局及獲授權人員除外)要求法團向其提供保險單及就該保險單而支付的保費的收據的副本，則管理委員會司庫在管理委員會所釐定的合理的複印費支付後，須向該人提供該等副本。

(6) 主管當局或獲授權人員如要求法團向其提第(5)款所提述的副本，則管理委員會司庫須免費向其提供該等副本。

(6A) 管理委員會秘書須在法團根據第(1)款訂立保險單後的 28 天內，按土地註冊處處長指明的格式，將保險公司的名稱及地址以及該保險單涵蓋的期間，通知土地註冊處處長。

(7) 在本條及第 41 條中，“保險公司”(insurance company) —

- (a) 指根據《保險公司條例》(第 41 章)第 8 條獲授權經營保險業務的保險人，亦指根據該條例第 61(1)或(2)條被當作獲如此授權經營保險業務的保險人；
- (b) 指在英國稱為 Lloyd's 的承保人組織；及
- (c) 指保險業監督認可的承保人組織。