

《2005年建築物管理(修訂)條例草案》委員會

政府就議員對《建築物管理(第三者風險保險)規例》草擬本的建議／意見所作的補充綜合回應

關注事項和意見	議員的建議	政府的回應
A. 法定的最低保險數額		
《建築物管理(第三者風險保險)規例》(規例)草擬本 — 第4條		
<p>議員對法定的最低保險數額意見分歧：</p> <p>(a) 部分議員認為保額過低，未能為業主提供足夠保障。</p> <p>(b) 其他議員認為，如提高最低保險數額，保費便會相應增加，這可能會對業主造成沉重負擔。</p>	<p>(a) 應設立獨立的估值機制，每年檢討擬議保額。</p> <p>(b) 政府應提供各類典型建築物的保額的資料，以及說明根據什麼準則，把每宗事故的最低保額定為1,000萬元。</p> <p>(c) 政府應考慮是否須訂立分級制度，以樓宇的單位數目來釐定最低保額。</p>	<p>現時把保額訂為1,000萬元的建議，是由香港保險業聯會提出的。根據該會在二零零六年六月提供的資料，由二零零二年至二零零四年，該會的會員公司每年平均收到6 500宗公眾責任申索，但沒有一宗據報是超過1,000萬元的，因此，該會認為在規例中訂明最低保額為1,000萬元應已足夠。此外，該會指出，有關的專業人士也有責任建議其客戶選擇適合的彌償限額。</p> <p>我們認為沒有充分理由不採納香港保險業聯會的專業意見。當然，提高最低保額會給予業主和第三者更大的保障，但這必定會令保費相應增加。此外，如僅因一、兩宗個別事故便提高最低保額，並不適當。</p> <p>我們曾經考慮訂立分級投保的規定，不過，鑑於本港樓宇的單位數目差別很大(可由十</p>

關注事項和意見	議員的建議	政府的回應
		多個至數千個不等)，要定出令所有人都滿意的分級方式，基本上並不可行。如要確保分級制能夠運作，便須為眾多不同類型的樓宇訂定多個級別，但這顯然會在施行上造成不便，令到整個機制不能運作。
B. 規例草擬本第 6(3)條的規定		
規例草擬本 — 第 6(3)條		
<p>議員普遍對規例草擬本第 6(3)條表示關注。該條訂明受保人在援用有關保單中的若干限制無效的條文方面所須遵守的規定。</p> <p>他們認為保險公司可能會以受保人沒有遵行第 6(3)條的規定為理由，拒絕第三者提出的申索。</p>	<p>(a) 政府應提供有關的案例，讓議員更清楚了解法院在詮釋“作出合理的努力”等字眼方面所採用的準則。</p> <p>(b) 政府應檢討規例草擬本的草擬方式，以確保在受保人沒有作出合理的努力，保持建築物的若干部分處於良好狀況及保養的情況下，受保人就該建築物其他部分所投購的保險不受影響。</p> <p>(c) 政府應解釋為何在規例草擬本第 6(3)(a)(ii)條規定，受保人須“確保公契……獲遵守”，而不是“合理地確保公契……獲遵守”。</p>	<p>關於建議(a)：</p> <ul style="list-style-type: none"> - 議員可參考英國法院的有關案例 — <i>Fraser v B.N. Furman (Productions) Ltd and others</i> [1967]3 All ER 57。該案與責任保險有關，案中的保險計劃載有一項規定(在符合這項先決條件後，承保人才會履行支付保險賠償金的責任)，訂明受保人應採取合理的預防措施，防止意外和疾病的發生。 - 英國上訴法院裁定，在這方面，“合理”一詞並不是指受保人與受害人之間，而是指受保人與承保人之間，因為投保的商業目的在於為疏忽行為購買保險。

關注事項和意見	議員的建議	政府的回應
		<ul style="list-style-type: none"> - 如要確立受保人違反有關採取合理預防措施的規定，便須證明受保人知道有危險，但卻採取明知是不足以避免發生危險的措施，因而故意招致危險。受保人的行為或不作為是罔顧後果的，即是說，受保人明知有危險，但對於能否避免發生危險毫不關心。 - 香港法院在審理 <i>Cheung Kai Wing v Mok Sheung Shum t/a Mok Sum Kee and others</i> (CACV 20/1993)和 <i>Go Yu Liong v Bonntile Industries (H.K.) Ltd and others</i> (HCPI 114/1997)這兩宗案件時，均採用這個原則。 <p>關於建議(b)：</p> <ul style="list-style-type: none"> - 如果受保人沒有作出合理的努力，保持建築物的若干部分處於良好狀況，以致直接引致他人死亡或受傷，並須負上法律責任，這只會對承保人就此向第三者支付賠償金的責任有所影響。關於這點，可參考規例草擬本第 6(3)(b)條

關注事項和意見	議員的建議	政府的回應
		<p>關於建議(c)：</p> <ul style="list-style-type: none"> - 我們會把規例草擬本第 6(3)(a)(ii)條的有關字眼修訂為“……規定受保人須作出合理的努力，確保有關公契……獲遵守”。
C 違例建築		
規例草擬本 — 第 3(2)(c)條		
<p>部分議員對規例草擬本第 3(2)(c)條表示關注。該條訂明規例草擬本所提述的保單無須承保違例建築。</p>	<p>(a) 政府應解釋違例建築工程的涵蓋範圍，以及保單不包括由此類建築工程所引致的法律責任的範圍。</p> <p>(b) 應規定業主立案法團(法團)所投購的第三者風險保險的保單，須承保因建築物的違例建築而導致第三者身體受傷及死亡所須承擔的法律責任。</p> <p>(c) 成立法定機構，為那些因有違例建築而無法投購保險的建築物作出承保安排。</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 規例草擬本第 3(2)(c)條訂明，保單無須承保因違反法律就以下項目施加的任何責任而產生的法律責任，包括：在違反《建築物條例》(第 123 章)的情況下建成的任何建築物，或違反該條例而進行的任何建築工程或街道工程。換言之，在決定某些建築工程是否屬於違例建築時，我們須參考《建築物條例》，並按每宗個案的情況作出決定。 - 我們對建議(b)有所保留。根據《建築物條例》(第 123 章)，違例建築屬非法建築工程。如在規例中訂明保單須承保因違例建築而導致的法律責任，便意味着把這些違例建築“合法化”。此舉無疑違反政府的政策，也會簡接使這些違例建築繼續存在。

關注事項和意見	議員的建議	政府的回應
		<p>規例的原意在於給予業主保護，讓他們可以應付第三者提出的申索，而不是令他們可藉此卸去適當管理和保養其物業的基本責任。我們認為，鼓勵業主適當管理和保養其物業及拆除違例建築，才是根治問題的辦法。過去多年來，屋宇署、市區重建局和香港房屋協會都推出貸款和資助計劃，協助業主進行維修工程。</p> <p>- 在不少個案當中，儘管有關的違例建築附於或懸掛於大廈的公用部分(例如外牆)法庭的判案卻裁定，大廈的法團或全體業主均無須就有關申索負責，因為個別業主及／或有關的佔用人(租客)才是引起該項申索的違例建築的唯一使用者。這些案例包括 <i>Wong Sau Kam and Yeung Kong, the administrators of the estate of Yeung Ki Yee, deceased and Shum Yuk Fong and others</i> (HCPI 798/1998)、<i>Wong Lai Kai and The Incorporated Owners of Lok Fu Building, Yuen Long</i> (CACV 189/1999 和 CACV 195/1999)、<i>Chan Yan Nam and Hui Ka Ming trading as Kar Lee Engineerng and others</i> (HCPI 1169/2000 和 CACV 342/2002)、<i>Leung Tsang Hung and Lee</i></p>

關注事項和意見	議員的建議	政府的回應
		<p><i>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)。</i></p> <p>我們對建議(c)有所保留。管理樓宇是業主的責任。我們理解部分樓宇可能因為有違例建築而難以投購保險。不過，由政府成立法定機構，為他們作承保安排並非解決問題的方法 — 因為這意味着把業主的責任轉由政府承擔，這不是適當使用公帑的做法。同時，此舉也意味着負責任、對樓宇進行適當管理和保養的業主須補貼那些沒有好好照顧其樓宇的業主，這對負責任的業主極不公平。業主應加強管理和保養他們的樓宇，並盡快拆除違例建築。</p>
D. 建議摒除石棉事故條文		
<p>部分議員認為，就樓宇公用部分發生的死亡或身體受傷事故向法團提出申索的個案，不大可能與石棉有關。</p>	<p>政府應再研究應否在規例草擬本中加入條文，把與石棉有關的事故摒除於承保範圍外。</p>	<p>我們已經與香港保險業聯會、環境保護署和勞工處進一步討論此事，並會在規例中加入條文，把與石棉有關的事故摒除於承保範圍外。</p>

關注事項和意見	議員的建議	政府的回應
<p>議員又認為，市場上的選擇有限，因未必有很多保險公司願意承保這類事故。</p>		
<p>E. 《建築物管理條例》(條例)第 28 條有關保險的責任</p>		
<p>條例第 28 條</p>		
<p>《2005 年建築物管理(修訂)條例草案》(條例草案)第 33 條</p>		
<p>E1. 部分議員詢問，如果有人控告法團觸犯條例第 28 條，法團和有關的業主可否藉證實已盡最大努力但仍無法為樓宇投保，作為免責辯護。</p>		<p>根據條例新訂的第 28(2)條，如果管理委員會的成員能夠證明有關的罪行既非在他同意亦非在他縱容下犯的，而他已盡了在有關情況下應盡的一切努力以防止觸犯第 28 條，便不屬於觸犯有關罪行。</p>
<p>E2. 部分議員認為，購買保險的責任不應只是適用於法團，應擴大現時建議所涵蓋的範圍。</p>	<p>(a) 沒有成立法團但聘有建築物經理人的樓宇，應強制由建築物經理人就樓宇的公用部分，與保險公司訂立第三者風險保單，並須保持有關保單有效。</p> <p>(b) 政府應研究上述建議在推行上是否有困難。</p>	<p>按照政府的政策原意，長遠而言，所有樓宇均須購買第三者風險保險，以保障業主和第三者的權益。現時政府的首要工作，是先規定法團須承擔上述責任。至於建築物經理人的責任，據我們所知，他們大都已為所管理的樓宇購買第三者風險保險。地政總署發出的《大廈公契指引》也訂明須購買保險。</p>

關注事項和意見	議員的建議	政府的回應
		<p>不過，對於在現階段把法定規定的適用範圍擴大至涵蓋建築物經理人的建議，我們有所保留。條例附表 7 訂明有關經理人方面的規定(主要關於財務安排和終止委任的機制)。根據條例第 34E 條的規定，附表 7 的條文須隱含地納入每一公契內。換言之，這些條文不是法定規定，而是公契的規定。如要規定建築物經理人必須購買第三者風險保險，則不應在條例附表 7 引入有關的條文。此外，由於現時的規例草擬本屬條例的附屬法例，並只適用於法團，因此不能直接引伸而適用於建築物經理人。如採納有關的建議，須作出大幅修訂。因此，我們建議在規例通過後，才研究此事。</p>
F. 在大廈停車場內發生的意外		
<p>部分議員詢問，如果有人在大廈停車場內被汽車撞倒，該名人士或其所供養的人可否就汽車第三者風險保險提出補償申索，同時可否向有關法團一併提出申索。</p>		<p>關於在停車場內發生的意外應由哪一方就受害人的申索作出答辯，視乎每宗個案的情況而定，例如意外的原因和導致意外的情況。當有明確和充分的證據證明意外是由駕駛汽車的一方引起時，一般都會要求提供強制性汽車保險的公司處理有關的申索。除非有充分證據證明法團須為意外負上責任，否則法團無須為此負上第三者風險責任。</p>

關注事項和意見	議員的建議	政府的回應
		此外，《汽車保險(第三者風險)條例》(第 272 章)第 3 條訂明，有關條例的條文適用於私家路(指《道路交通條例》(第 374 章)所指的私家路)，一如該等條文適用於道路一樣。而《道路交通條例》第 2 條訂明，“私家路”所指的地方，包括停車場。
G. 專業彌償保險		
部分議員建議，政府應提醒那些已積存相對大筆儲備的法團，就可能出現失職的情況，安排投購專業彌償及忠誠保險的好處。		我們會向法團傳達有關信息。

民政事務總署
二零零六年十二月