

《2005 年建築物管理(修訂)條例草案》委員會

《建築物管理(第三者風險保險)規例》

目的

1. 在二零零六年十一月二十九日舉行的法案委員會會議上，委員在討論立法會文件第 CB(2)446/06-07(01)號¹時，就《建築物管理(第三者風險保險)規例》(規例)草擬本中有關強制業主立案法團(法團)購買保險的規定，應否涵蓋違例建築物一事，意見分歧。本文件載述政府對上述問題的意見。

強制性規定法團購買的保險範圍

2. 根據《2000 年建築物管理(修訂)條例》增訂的第 28 條(該條文尚未實施)，所有法團均須就建築物的公用部分，與保險公司訂立符合該條所規定的第三者風險保險單，並須保持有關保險單有效。《建築物管理條例》(條例)第 41(ca)條授權行政長官會同行政會議就有關保險單的訂立，以及就適用於該等保險單的條件和規定，訂立規例。因此，根據第 41(ca)條而訂立的規例，可以訂明為了遵從第 28 條而訂立的保險單所需要和不需要涵蓋的法律責任。基於同一理據，關於法團的第三者風險保險單應否涵蓋違例建築物所涉及的法律責任的問題，也應通過規例而非主體條例處理。因此，這個問題並不會對《2000 年建築物管理(修訂)條例》第 28 條的草擬方式和是否獲得通過構成影響。

為何不包括違例建築物涉及的法律責任

3. 政府強烈認為，不應規定法團的第三者風險保單須承保違例建築物涉及的法律責任，原因如下：

¹ 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(立法會文件第 CB(2)446/06-07(01)號)。

- (a) 規例草擬本第 3(2)(c)條訂明，保單無須承保因違反《建築物條例》(第 123 章)特定項目所施加的任何責任而產生的法律責任，有關項目分別是指在違反第 123 章的情況下建成的任何建築物，或違反第 123 章而進行的任何建築工程或街道工程。根據第 123 章，違例建築物是不合法的。如在規例中訂明保單須承保因違例建築物而導致的法律責任，便意味着政府容許有關不合法的建築物的存在。
- (b) 根據政府的政策，所有違例建築物均須移除或拆掉。如立法規定法團須就違例建築物購買第三者風險保險，便會令違例建築物受到保單“保障”，間接鼓勵這些違例建築物繼續存在。
- (c) 規例的原意在於給予業主保護，使他們可以應付第三者提出的申索，而不是讓他們藉此卸去妥善管理和保養其物業的基本責任，包括移除大廈的違例建築物的責任。
- (d) 如立法規定法團須就違例建築物購買第三者風險保險，所有大廈(不僅是建有違例建築物的大廈)的保費勢必增加。這等於要妥善管理大廈的業主，補貼大廈管理欠佳的業主，對前者實在極不公平。
- (e) 在很多建有違例建築物的大廈，違例建築物都是由個別業主而非法團(或全體業主)建造或使用的。如果法例規定法團就違例建築物購買第三者風險保險，保費必然會十分高昂；這也意味着風險低的業主須補貼風險高的業主，對那些單位並無建有違例建築物的業主並不公平。
- (f) 有些議員認為，如果法團必須支付高昂的保費才能把大廈的違例建築物納入保障範圍，會促使他們盡快拆除違例建築物。情況或許如此，但如果大廈有很多違例建築物，法團可能根本無法購買保險。
- (g) 如果強制性的第三者風險保險不包括違例建築物，法團便會清楚

知道，就大廈的違例建築物所引致的第三者死亡或受傷，法團是不會受到保單保障的。這會促使法團積極處理違例建築物的問題。

- (h) 在不少個案當中，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)，法院均裁定，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也並不屬於大廈的公用部分。這些案例包括 *Wong Sau Kam and Yeung Kong, the administrators of the estate of Yeung Ki Yee, deceased and Shum Yuk Fong and others* (HCPI 798/1998), *Wong Lai Kai and The Incorporated Owners of Lok Fu Building, Yuen Long* (CACV 189/1999 and CACV 195/1999), *Chan Yan Nam and Hui Ka Ming trading as Kar Lee Engineering and others* (HCPI 1169/2000 and 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 and CACV 195/2004).
- (i) 因此，如果我們規定法團的第三者風險保單，須包括那些純粹由個別業主使用或享用的違例建築物，並不公平。
- (j) 有些議員認為，法團的第三者風險保單必須承保違例建築物涉及的法律責任，以給予第三者更大的保障。關於這點，雖然第三者風險保險一般來說是為第三者提供保障，但就法團的情況而言，有關保險單主要是保障業主本身。無論法團是否已經受保，如法院裁定法團須承擔法律責任，所有業主便須共同及各別承擔判決債項。如法團已經受保，每名業主所須支付的款額便會相應減少，有助減輕業主的財政負擔。如法團並未受保，各業主便須共同分擔整筆判決債項。由於業主是物業擁有人，而這類個案大都涉及數以百計的業主，因此，他們不大可能無法籌集這筆判決債項。有鑑於此，我們認為無須制定條文，規定法團的第三者風險保單必須承保違例建築物涉及的法律責任，以保障第三者。

(k) 這是一項強制性的法律規定，涵蓋範圍不應超乎所需。基於同一理由，我們並未規定法團的第三者風險保單須承保財物損毀。法團如希望在財物損毀或違例建築物方面有更大的保障，可在考慮其大廈本身的情況及大部分業主的意願後，決定是否就這些項目投保。

其他有關違例建築物的事宜

4. 議員詢問，在購買保險後才建造的違例建築物是否在保單的承保範圍內。首先，規例草擬本沒有規定法團購買的第三者風險保險，須承保違例建築物涉及的法律責任。因此，需要額外保障與否是由法團自行決定，並要視乎保險公司是否願意為有關大廈提供該些保障。假設法團除了就強制性規定的項目投保外，還另外就違例建築物涉及的法律責任購買保險，則那些在投購保險後才建造的違例建築物所涉及的法律責任是否受該份保單保障(換句話說，保險公司並不知道大廈有這些違例建築物)，會視乎保單的條款而定。

5. 此外，議員詢問，假如純粹由個別業主擁有或使用的違例建築物墮下大廈公用部分，並導致第三者受傷或死亡，有關的法律責任應由法團(即全體業主)抑或有關業主承擔。任何人因為在大廈發生的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，會由法院在考慮各方面因素後決定責任誰屬。一如上文第 3(h)段所解釋，法院曾表示法團不應承擔該些純粹由個別業主或佔用人使用或享用的違例建築物所涉及的法律責任。

6. 議員進一步詢問，如法團和業主／佔用人均購買第三者風險保險，是否有雙重保障。第三者如蒙受損害，可向有關各方，包括法團、業主、佔用人或建築物經理人，申索賠償。如法院裁定法團須就意外負上責任，法團便須支付由法院裁定的賠償金額，並可根據第三者風險保單要求保險公司作出賠償。然而，如法院裁定某業主及／或某佔用人須就意外負上責任，他們便須支付由法院裁定的賠償金額。在這情況下，有關的業主及／或佔用人便會根據所購買的第三者風險保單(如有的話)要求保險公司作出賠償。

其他有關規例的事宜

7. 我們在立法會文件第 CB(2)446/06-07(01)號中提到，根據香港保險業聯會在二零零六年六月所進行的調查，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。香港保險業聯會表示他們並沒有有關申索的詳細資料。

8. 香港保險業聯會也表示他們不能就大廈保險費水平的估值表示意見。我們知道保險費的水平取決於一系列的因素，包括(但不限於)樓齡、大廈的保養情況、大廈的用途，以及大廈的單位數目等等。要提供一個保險費水平的估值予委員是非常困難的。不過，委員可以參考另外一個資料。市區重建局和香港房屋協會均有推行一項資助計劃，為完成大廈公用部分維修工程的法團提供購買第三者風險保險的資助。資助金額以每年\$6,000 為上限，為期三年。我們理解這個數額普遍足夠讓單幢式的樓宇購買第三者風險保險。

民政事務總署

二零零六年十二月