

二零零四年十一月十二日
立法會民政事務委員會會議

業主立案法團清盤事宜

目的

1. 本文件旨在告知委員有關南區添喜大廈事件的最新進展，以及當局會採取的跟進行動。

背景

2. 香港仔添喜大廈建於一九七三年，是一座 26 層高的綜合用途大廈。該大廈在一九九四年發生致命意外後，法庭於一九九九年裁定，有六方(其中一方為添喜大廈業主立案法團(法團))須負上共同及各別的责任，向原告人作出賠償。

3. 添喜大廈的主要業權人是有償付能力的其中一方。該業權人已償付本身所須承擔的賠償額，並已代表其他五個被告人作出十足賠償。其後，主要業權人入稟法院向添喜大廈法團追討款項。法庭於二零零四年一月裁定，有償付能力的各方(包括添喜大廈法團)須按業權份數分擔全數賠償額。添喜大廈法團所須承擔的款額加法律費用約為 2,500 萬元。二零零四年十一月八日，高等法院下令添喜大廈法團清盤，原因是該法團無法支付判定債項。

民政事務總署採取的行動

4. 民政事務總署(本署)一直與添喜大廈的業主和管理公司保持密切聯繫，以確保大廈的日常管理工作不會受到影響。我們在二零零四年十一月九日與大廈業主、前管理委員會成員和物業管理公司代表舉行會議。此外，我們也在十一月十日為業主舉行簡介會，並安排破產管理署的代表和一位義務律師出席，向他們講解法團清盤的法律程序，以及所涉的債務問題。

5. 我們明白，有些業主在支付所須分擔的賠償款項方面確實會有經濟困難。有些業主(尤其是長者)對名下單位所受的影響和日後的住屋安排深感憂慮。我們已與社會福利署和房屋署聯絡，以便為有需要

的業主提供協助。

業主立案法團須購買第三者風險保險

6. 添喜大廈事件凸顯了業主妥善管理及維修大廈的重要性，並顯示法團及業主購買第三者風險保險，也同樣重要。

7. 本署一直鼓勵法團及業主購買第三者風險保險，以保障業主的權益。《2000年建築物管理(修訂)條例》載有一項新的條文，規定法團必須就大廈的公用地方購買第三者風險保險，並確保有關的保險單一直生效。法團如違反這項法律規定，即屬犯罪。

8. 自《2000年建築物管理(修訂)條例》制定後，本署一直透過香港保險業聯會與保險業界積極商討，以期制訂條例的實施細則。有關第三者風險保險的附屬法例非常複雜，必須小心處理。據我們了解，大部份管理良好的大廈已購有第三者風險保險。不過，我們關注的是那些缺乏妥善管理和維修的大廈。保險公司對為他們提供服務確有困難。此外，其他有關最低保額、僭建物、和保險單限制條款等，也是需要詳細考慮的問題。

9. 我們擬在二零零五年四月向立法會提交《建築物管理(修訂)條例草案》以及與保險事宜有關的附屬法例。該修訂條例草案及附屬法例擬稿的重點，載於附件A。有關第三者風險保險的條文會在相關的附屬法例獲得通過後即時生效。

10. 除了規定法團購買第三者風險保險的建議之外，《建築物管理(修訂)條例草案》還包括多項建議，目的在於協助法團履行大廈管理的職責，以及為大廈業主提供更大的保障。

民政事務總署

二零零四年十一月

業主立案法團根據《建築物管理條例》 購買第三者風險保險

1. 本文件概述《建築物管理條例》(條例)(第 344 章)有關業主立案法團(法團)須購買第三者風險保險的修訂建議，以及有關的擬議規例。

背景

2. 二零零零年，立法會制定《建築物管理(修訂)條例》，對條例的若干條文作出修訂，當中包括第 28 及第 41 條，該兩條條文載列有關法團須購買第三者風險保險的規定。經修訂的第 28 及第 41 條條文載於附錄 I，以供參閱。在當局就法團購買第三者風險保險的執行細則訂立規例後，有關條文便告生效。

3. 自《2000 年建築物管理(修訂)條例》獲得通過後，民政事務總署一直與香港保險業聯會積極進行討論，以訂定有關的執行細則。我們已把聯會所提的大部分意見，納入下文所載的建議內。

條例的修訂建議

4. 條例第 28 條訂明，法團須購買第三者風險保險。現行條文規定法團須代表法團本身以及有關建築物的佔用人及業主，就該建築物及其各部分(包括公用部分及該法團的財產)購買第三者風險保險單。

5. 現行的條文存在着兩個問題。第一，根據《建築物管理條例》第 2 條，“佔用人”包括租客及任何合法佔用者。佔用人在大廈的公用部分及法團的財產方面並無“可保”的權益。另一個問題是，條例載有“及其各部分”的字眼，致使法團所購買的第三者風險保險，除了承保公用部分外，還須承保大廈內所有個別單位。我們認為大廈每位業主均須就其單位負責，而要求法團及其他業主承擔個別單位所招致的第三者責任是不合理的。因此，我們建議對條例第 28 條作出適當修訂，使法團只須代表業主就大廈的公用部分購買第三者風險保險，並確保該保險單一直生效。

6. 任何有關大廈公用部分的第三者風險保險均須由法團及業主聯名購買。然而，業主的人數可能相當多，而單位也可能會經常轉換業主。較切實可行的方法是，由法團為本身及以代理人身分為大廈業主及代表大廈不同時期的業主購買保險。為此，我們建議在第 28 條項下加入新的條款，明確授權法團以代理人身分為及代表大廈不同時期的業主，購買第三者風險保險。

7. 現行的第 28 條只適用於已成立法團的大廈。不過，我們關注的是尚未根據條例成立法團的大廈，因為這些大廈的業主極需購買承保第三者責任的保險。我們仍在研究可否讓這些大廈的業主共同購買第三者風險保險。

建議的規例內容

保障範圍

8. 我們建議法團所須購買的第三者風險保險單無須承保《汽車保險(第三者風險)條例》(第 272 條)所訂明的法律責任、法定的僱員補償，以及合約上的法律責任。此外，這類保險單也無須承保因不履行有關違例建築工程或危險斜坡的法律規定所引致的法律責任。

最低保額

9. 我們的建議，是訂明每份保險單就第三者人身傷亡所承保的最低保額，不得少於 1,000 萬元，而有效期為 12 個月。

發給業主的通知書

10. 保險公司須向法團發出保險通知書，而法團須把這份通知書張貼在大廈內的當眼處。此外，我們也會規定，法團必須把有關承保第三者風險保險的公司的名稱及保險單有效期的資料，向土地註冊處處長登記。

對業主的保障

11. 保險公司可就法團的保險單施加限制條款，例如：在投保期間提出的申索次數、大廈的樓齡、大廈的入住率、樓宇的用途等等。我們現正考慮應否在規例內訂立條文，以處理有關事宜。

12. 此外，我們也考慮訂立條文，規定即使法團被清盤，法團在保險單生效時對第三者所負的責任不會受到影響。

未來路向

13. 我們會繼續與香港保險業聯會進行商討，以擬定有關規例。當局會在二零零五年四月向立法會提交修訂《建築物管理條例》的條例草案以及有關保險事宜的規例擬稿。

民政事務總署
二零零四年十一月

附錄 I

“28. 有關保險的責任

(1) 法團須代表法團本身以及有關建築物的佔用人及業主，就該建築物及其各部分（包括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，即可以此作為免責辯護。

(3) 法團可代表法團本身以及有關建築物的佔用人及業主，為該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，則司庫在管理委員會所釐定的合理的副本費支付後，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供第(5)款所提述的副本，則司庫須免費向其提供該等副本。

(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。”。

章： 344 標題： 建築物管理條例

條： 41 條文標題： 訂立規例的權力

行政長官會同行政會議可就以下事項訂立規例—（由1999
年第34 號第3 條修訂）

(a) 根據本條例向土地註冊處處長提交文件以供註冊或存
案之用而應付的費用；（由1993 年第8 號第3 條修訂）

(b) 查閱如此註冊或存案的文件或取得其副本而應付的費
用；

(c) 根據本條例發出證書的應付費用；

(ca) 法團就第三者風險、火險及其他風險與保險公司訂立保
險單，以及就該等保險單而適用的條件及規定，包括（但
不限於）以下事項—

(i)關於該等保險單的對法團及建築物的佔用人及業主具
有約束力的條件及規定；

(ii) 關於該等保險單的對保險公司具有約束力的條件
及規定；

(iii) 該等保險單中屬無效的條件；

- (iv) 保險公司須履行關於第三者風險的判法團及建築物的佔用人及業主敗訴的判決的責任；
 - (v) 法團無力償債以及建築物的佔用人及業主破產對第三者的申索的影響；
 - (vi) 法團解散對第三者的申索的影響；
 - (vii) 防止保險公司對承保第三者風險的保險範圍施加限制；
 - (viii) 關於最低投保額的條件及規定；
 - (ix) 關於保險公司須備存的帳目的制度及須提交的申報表的條件及規定；
 - (x) 第三者的責任；（由2000 年第69 號第20 條增補）
- (d) 訂明根據本條例將予或可予訂明的任何事項；
- (e) 更有效施行本條例的方法。