

2004/13 第一頁

日期: 2004年11月12日
 發文者: 房屋諮詢熱線
 (信件編號: 2004/13)

受文者: 民政事務局 局長,
 立法會 民政事務委員會,
 立法會議員 何俊仁

副本予: 房屋政策評議會 總幹事,
 民主黨立法會議員 秘書處

有關強制「法團」購買第三者風險保險及鼓勵建築物業主自行購買建築物公共地方第三者風險保險事宜

致各受文者:

今天政府當局向立法會民政事務委員會就有關香港仔《添喜大廈事件: 就樓宇的僱建物所引致或涉及公用部份的法律責任或申索, 為有關樓宇業主提供保障的措施》而舉行特別會議。

根據政府當局提供的文件 (CB(2)196/04-05(01) 號文件及附件A和附錄I) 中表末, 政府當局是一直鼓勵「法團」及業主購買第三者風險保險, 以保障業主的權益, 並且已經於《2000年建築管理(修訂)條例》中訂明「法團」必須就大廈的公用地方購買第三者風險保險。(但由於該段修訂條文未有刊憲執行, 故此仍在膠着狀態)

當中出席會議者——香港保險業聯會主席 陳健波 先生表示: 一座30層, 每層8戶單位的大廈, 在購買保額

2004/13 第二項

是一千萬的第三者風險保險時，每戶每年祇需數十元，反之保額三千萬的話，每戶業主每年約需支付有多元。（共需年費3萬元？）

而有份出席會議的民政事務總署署長陳甘美華女士更表示：業主就可以自行購買建築物的公共地方第三者風險保險來保障本身的權益，此建議遭到個別立法會議員的質疑。

由於民政署長的建議相當「新奇」，「本處」於會後立即聯絡有關的保險公司，要求提供有關資料，在此向大家分享。

以「恒生保險」作為參考對象，該公司現時提供多種樓宇家居保險，保單分私人樓宇和居屋兩種。

居屋是以業主所持有的物業單位建築面積作為計算，基本保額是30萬，（當中包括家居財物損失及第三者風險保險）年費約800元，換言之任何有關的索償最高額是30萬元。（這是以最少面積居屋單位計算）

私人樓宇同樣是以業主所持有的物業單位建築面積作為計算，而它是以套餐形式作為保單，保單保額以600呎為例，保額是500萬，不論是業主所持有的單位內的第三者風險保險（即業主責任險）或其單位的大廈公共地方的第三者風險保險（業主責任險）最高賠償額都是500萬，而家居方面的財物損失賠償額則是以50萬為最高點。年費約需\$1,140元，但可以

同時若未以時已321「恒生保險」購買有閣樓字樣保單者，更可以轉購保單時，用原有的保單餘額款項，作為扣除新保險保單的支出費用。

上述均純屬參考資料，如果大家需要更詳細資料，可直接聯絡「恒生保險」查詢。

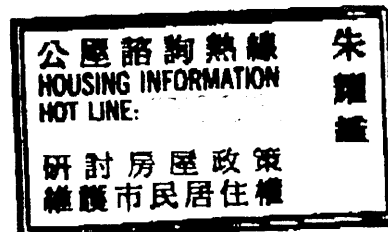
根據民政事務總署表示，業主或法團，在購買第三者風險保險後，可以保障業主權益。

但據「恒生保險」的回覆表示，若是因為建築物的僭建物或其他違反香港法律容許所引致的話，業主責任險保單是不包括賠償的。

請問既然如此，小業主的保障何來？假設有某建築物大廈存有僭建物，小業主向屋宇署、民政署投訴之後，還可以有何能力跟進？用以保障自身權益？又倘若大廈存有僭建物，有物業單位私自改動結構、公用地方遭違反認可的指定使用用途後，向管理公司、法團投訴後不獲受理，小業主又如何自處？賣樓走人？

民政署長的所謂購買第三者風險保險（業主責任險）後，可以保障小業主的論點，未免自欺欺人，誤導公眾。

再者，有法團、有物業管理公司（經理人）進行建築物的日常管理，不等於是有效管理，旺角新樂大廈、佐敦嘉利大廈、香港仔添喜大廈，這些都不是個別事件。



聯絡人：
朱耀雄

12-11-2004