

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(2)26/07-08(02)號文件

檔 號：CB2/SS/11/06

《建築物管理(第三者風險保險)規例》小組委員會

立法會秘書處擬備的背景資料簡介

目的

本文件綜述《2005年建築物管理(修訂)條例草案》委員會就《建築物管理(第三者風險保險)規例》擬稿(下稱"規例擬稿")提出的問題和關注事項。

背景

2. 《2000年建築物管理(修訂)條例》在《建築物管理條例》(第344章)中增訂一項條文(即第28條),規定所有業主立案法團(下稱"法團")須就建築物的公用部分與保險公司訂立第三者風險保險單,並須保持有關保單有效。為實施該項計劃於2009年1月1日生效的新條文,政府當局須訂立《建築物管理(第三者風險保險)規例》,以訂明詳細規定。

法案委員會提出的問題和關注事項

3. 《2005年建築物管理(修訂)條例草案》委員會曾討論與規例擬稿有關的各項事宜,包括法定最低保額、對法團的保障、僭建物是否納入承保範圍,以及加入摒除石棉事故的條文的建議。

4. 關於法定最低保額,部分委員認為建議中的1,000萬元保額太低,未能為業主提供足夠保障。另有部分委員卻關注到,提高最低保額會令保費增加。政府當局告知法案委員會,把保額訂為1,000萬元的現行建議,是由香港保險業聯會提出的。聯會於2006年6月表示,在2002至2004年期間,其會員公司每年平均接獲6 500宗公眾責任申索,當中沒有任何一宗申索據報是超過1,000萬元的。

5. 委員建議以單位數目為基礎,就最低保額制訂一個分級制度,政府當局回應時認為此做法並不切實可行,因為本港樓宇的單位數目差別很大,要顧及多種不同類型的樓宇,便須訂定多個級別。

6. 委員察悉，保險公司可參照在某段期間內可提出申索的次數、有關建築物的樓齡、狀況或保養情況，以及用途類別等事項，在法團的保單內施加限制。如法團已作出合理的努力以管理該建築物及保持該建築物處於良好狀況，則該等限制均會無效。委員就如何詮釋"已作出合理的努力"一語提出質疑。他們關注到，保險公司可能會以有關法團沒有在該方面作出合理的努力為理由，拒絕第三者提出的申索。

7. 政府當局表示，委員可參考英國法院所審理的一宗與責任保險有關的案例，即Fraser v B.N. Furman (Productions) Ltd and Others [1967] All ER 57一案。如要確立受保人違反有關採取合理預防措施的規定，必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必須為罔顧後果的。應委員的要求，政府當局同意把該規例第6(3)(a)(ii)條"……確保公契……獲遵守"一語，修改為"……作出合理的努力，確保有關公契……獲遵守"。

8. 對於第三者風險保險的保單應否涵蓋附於或懸掛於建築物公用部分的僭建物，委員亦意見分歧。部分委員認為，強制規定法團購買的保險應涵蓋該等僭建物，理由是此做法可給予第三者更大的保障，而保費增加可鼓勵有關業主考慮拆除他們的僭建物。然而，其他委員認為，強制規定法團就僭建物投購保險，以保障那些純粹為了自用而搭建僭建物的業主，實有欠公平。

9. 政府當局強烈認為不應規定法團投購涵蓋僭建物所涉及的法律責任的第三者風險保險，理由是此做法意味着政府容許僭建物存在，並間接鼓勵僭建物繼續存在。此外，較高的保費意味着風險低的業主須補貼風險高的業主，對妥善管理的大廈和單位並無附有僭建物的業主並不公平。

10. 政府當局亦表示，在不少個案中，儘管有關的僭建物附於或懸掛於建築物的公用部分，但法庭在若干個案中裁定，建築物的法團無須就有關僭建物所引起的申索負責，因為引致意外的僭建物は專供個別業主及／或有關佔用人使用的，而且即使有關僭建物附於建築物的公用部分，本身亦不屬建築物的公用部分。

11. 部分委員不贊同政府當局就不把僭建物納入該規例的涵蓋範圍所提出的論點，但法案委員會並未就此事達成任何一致意見。

12. 部分委員認為，就在建築物公用部分發生的死亡或受傷事故而向法團提出的申索，多數不會與石棉有關。因應委員的建議，政府當局答允在日後訂立的規例中，加入一項摒除石棉事故的條文。政府當局又表示，由石棉引致的一種常見疾病是肺塵埃沉着病，而根據《肺塵埃沉着病(補償)條例》(第360章)，任何人患有肺塵埃沉着病均可向肺塵埃沉着病補償基金申索補償。至於其他個案，如屬與石棉有關的死亡或受傷事故，相關的僱員申索會在僱員補償保險的涵蓋範圍內。

13. 委員可參閱《2005年建築物管理(修訂)條例草案》委員會報告(在2007年4月20日隨立法會CB(2)1603/06-07號文件發出)，以瞭解進一步的詳情。

立法會秘書處
議會事務部2
2007年10月11日