

有關業主立案法團必須投購第三者風險保險的強制性規定的  
《2005年建築物管理(修訂)條例草案》委員會報告摘要

X X X X X X X X X X

《建築物管理(第三者風險保險)規例》草擬本(下稱"規例草擬本")

187. 法案委員會曾討論與規例草擬本有關的各項事宜。該等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。

188. 委員對法定最低保額意見分歧。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。另有部分委員則關注到，提高最低保額會令保費增加。委員建議政府當局考慮以單位數目為基礎，就最低保額制訂一個分級制度。

189. 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。

190. 政府當局亦認為，要就投保規定訂立一個分級制度並不切實可行，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。政府當局又關注到，此做法顯然會在施行方面造成不便，令有關機制無法運作或發揮效用。

191. 委員察悉，以現有方式草擬的新訂第28條可讓政府當局在日後認為有需要時，為投保規定訂立一個分級制度。委員同意在審議規例草擬本時，考慮是否適宜訂立該分級制度。

192. 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，以及用途等事項，在法團的保單內加入限制。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之中，則該等限制均屬無效。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。

193. 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"。

194. 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(包括涂謹申議員、何俊仁議員、周梁淑怡議員、劉健儀議員及劉慧卿議員)認為，強制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，蔡素玉議員及王國興議員持不同意見。他們認為，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。

195. 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，主要原因如下 ——

- (a) 此做法意味着政府容許僭建物存在；
- (b) 由於僭建物受保單"保障"，因此會間接鼓勵僭建物繼續存在；及
- (c) 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。

196. 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。

197. 政府當局又指出，根據第41(ca)條訂立的規例草擬本可訂明為遵從新訂第28條而訂立的保單所需和無需涵蓋的法律責任。至於法團的第三者風險保險應否涵蓋僭建物所涉及的法律責任的問題，應在該規例而非主體條例中處理。

198. 部分委員(包括劉慧卿議員及涂謹申議員)表示不同意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。

199. 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。

200. 然而，李國英議員關注到，法團聘用的僱員(例如維修人員)為建築物進行例行維修工作期間，若在建築物的公用部分發生與石棉有關的死亡或受傷事故，致使法團被提出申索，該等申索是否在僱員補償保險的涵蓋範圍之內。政府當局告知法案委員會，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，若是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之內。

**X X X X X X X X X X**