

《建築物管理(第三者風險保險)規例》小組委員會**二零零七年十月十六日會議上提出的事項**

在二零零七年十月十六日的小組委員會會議上，議員就《建築物管理(第三者風險保險)規例》(規例)提出若干問題。本文件載述政府對這些問題的回應。

保費水平

2. 議員在會上詢問，在法定最低投保額定於 500 萬元和定於 1,000 萬元的情況下，保費相差多少。香港保險業聯會(聯會)表示，根據該會屬下會員公司的經驗，保費增減不一定與投保額增減成正比。再者，不同的公司會收取不同的保費，金額取決於多項因素，包括資本成本、風險分攤，特別是當時的市場情況。根據相當粗略的估計，如把投保額由 1,000 萬元減至 500 萬元，保費可能會減少 10%至 30%。不過，正如前文所述，保險公司不同，大廈情況不同，保費下調比率也會有所不同。

3. 此外，議員也要求提供更多關於市場上保費水平的資料。如上文所述，保費水平取決於多項因素，包括大廈的用途和保養情況。聯會表示，根據相當粗略的估計，以一幢樓高十層並有 20 個單位的大廈為例，假設大廈保養情況良好，而投保額為 1,000 萬元，保費由約 5,000 元至 10,000 多元不等。在此必須強調一點，這只是概括的數字，僅供說明和參考，保險公司會各自根據多項因素，例如樓齡、大廈的用途、大廈的保養情況等進行評估，因此，不同保險公司提供的保費可

能會有所不同。

違例建築物

4. 政府強烈認為，不應強制規定業主立案法團(法團)的第三者風險保險單須承保違例建築物涉及的法律責任。根據《建築物條例》(第123章)，違例建築物屬於非法工程。假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，便意味着政府容許這些違例建築物存在。
5. 有議員認為，政府制定規例，原意主要是解決違例建築物的問題，因此強制保險的承保範圍應包括違例建築物。我們必須指出，在《2000年建築物管理(修訂)條例》加入新條文，規定法團購買第三者風險保險，其主要目的跟《建築物管理條例》(條例)的其他條文一樣，是為了促使大廈得到更佳的管理。我們希望藉着制定該條文和規例，提高公眾對妥善管理和維修大廈的意識，並就大廈的公用部分引致第三者死亡或身體受傷的意外情況，提供適當保障。規例的原意，並不是讓業主藉此卸去妥善管理和維修私人物業的基本責任，包括移除大廈的違例建築物的責任。
6. 政府的政策是，所有違例建築物都屬非法結構，必須移除或清拆；同時鼓勵業主妥善管理和維修所居住的大廈，移除任何違例建築物。屋宇署在處理違例建築物的問題方面，多年來一直採用三管齊下的方式，包括：發現正在施工或新建成的違例建築物時，即時採取執法行動；積極進行大型清拆行動，逐步取締現存的違例建築物；舉行教育和宣傳活動，以提高公眾在這方面的意識。過去五年(二零零二

年至二零零六年)，屋宇署共清拆了約 217 000 個違例建築物。

7. 在未來數年，屋宇署會繼續致力打擊違例建築物。由二零零六年起，屋宇署獲撥款共 8.3 億元，用以在五年內移除違例建築物和加強執法行動。屋宇署的目標是通過大規模清拆行動，每年清拆約 36 000 個違例建築物。

8. 除了屋宇署外，香港房屋協會和市區重建局也推行了多項貸款和資助計劃，協助業主進行樓宇維修工程。以香港房屋協會的樓宇維修資助計劃為例，合資格大廈的每個單位業主可獲最多 3,000 元的資助，以維修大廈的公用部分。此外，業主也可獲得免費的專業技術支援。

9. 如立法規定法團須就違例建築物購買保險，違例建築物便會受到保單“保障”，這等於間接鼓勵違例建築物繼續存在。但如強制法團購買的第三者風險保險無須承保違例建築物，法團便會清楚知道，由大廈的違例建築物所引致第三者死亡或身體受傷，法團是不會受到保單保障的。這可促使法團正視和處理違例建築物的問題。

10. 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。

11. 另有一點必須注意，保險業界並不贊成在規例訂明強制法團購買的第三者風險保險須承保違例建築物。聯會認同政府的政策，反對把違例建築物納入強制的第三者風險保單的範圍，認為立法規定法團須

就不合法的建築工程購買保險，並不適當。

12. 議員也詢問，如大廈公用部分的違例建築物由發展商搭建，而法團無法拆除，會否對法團購買保險有所影響。由於保單無須承保違例建築物導致的法律責任，大廈如建有違例建築物，未必會令法團無法購買第三者風險保險。

規例第6條所述的“合理的努力”

13. 規例第6(3)條訂明，凡保單看來是藉參照有關建築物的狀況或保養、有關建築物的用途，以及有法定文書就有關建築物而存在而限制法團所獲的保險，該等限制屬無效，但如保單也規定法團須作出合理的努力，而法團因違反該項規定而直接導致產生法律責任的死亡或身體受傷，則作別論。

14. 在《2005年建築物管理(修訂)條例草案》委員會討論規例草擬本時，議員關注“合理的努力”一詞的定義，以及保險公司可能會以法團未能作出合理的努力為由，輕易拒絕第三者提出的申索。

15. 為消除議員的疑慮，我們已在規例中加入新的條文第6(4)條。根據第6(4)條，法團會被視作已作出合理的努力，除非法團察覺有需要採取某些措施，但沒有採取措施，或採取它知道屬不足夠的措施，或罔顧是否有採取措施或足夠的措施。換言之，法團須作出罔顧後果的行為，即察覺有危險並有需要採取措施，但沒有理會是否已採取措施和已防止危險，才會違反有關“合理的努力”的規定。

16. 此外，要使保單的限制生效，僅僅聲稱法團沒有作出合理的努力並不足夠，還須證明產生法律責任的死亡或身體受傷是因法團違反有關“須作出合理的努力”的規定而直接導致的。換言之，即使法團沒有作出合理的努力以保持建築物某些部分處於良好狀況及保養之中，建築物其他部分仍會受法團的保險所保障。

17. 聯會表示，現時的第三者風險保單一般都載有條文，規定受保者須作出合理的努力，以保持樓宇處於良好狀況。這項條文旨在清楚表明，受保者雖然已訂立有效的保單，但仍須履行其基本責任，妥善管理和維修物業。聯會指出，保險市場一直運作良好，以受保者沒有作出合理的努力為由拒絕有關申索的情況，並不常見。

18. 議員也詢問，假如管理委員會(管委會)委員在收到違例建築物的清拆令後沒有作出跟進，是否須承擔後果。關於這點，須視乎每宗個案的情況而定，例如首先要考慮法團是否要為第三者的死亡或身體受傷負上法律責任；違例建築物是否屬保單的保障範圍；該項法律責任是否因法團沒有履行清拆令並違反了盡其合理努力的規定而直接導致的；以及管委會委員的作為是否罔顧後果等。法院作出裁決時會考慮各方面的因素。

19. 不過，必須指出的是，管委會委員由業主委任，負責處理法團的事務，因此對所有業主都有受信責任。條例第 18(1)條訂明，法團有責任使公用部分維持良好合用的狀況，並須遵照當局的命令，進行任何指定的維修工程。此外，根據條例第 29 條，條例授予法團的權力及委以的職責，須由管委會代表法團行使及執行。因此，根據條例的規定，管委會委員有責任妥善管理大廈的公用部分，漠視維修令和拒

絕進行所需的跟進工作實屬不當，也會令大廈不能得到妥善的管理。

購買保險的責任

20. 根據條例第 28 條(該條文藉《2007 年建築物管理(修訂)條例》修訂，目前尚未實施)，所有法團均須就建築物的公用部分，與保險公司訂立第三者風險保險單，並須保持有關保險單有效。法團如未能遵從這項規定，管委會的每名委員即屬犯罪，一經定罪，可處第五級罰款。不過，委員如能證明有關罪行未獲其同意或默許，而且在該情況下已盡其應盡的努力，以防止違反第 28(1)條的規定，則不屬犯罪。

21. 議員詢問，如法團聲稱未能購買強制性第三者風險保險，是因為保費過高，這個理由可否作為免責辯護。這須視乎有關個案的情況，由法院決定保費是否過高，以及管委會委員是否已盡應盡的努力，以防止觸犯有關罪行。舉例來說，法院可考慮管委會有否嘗試物色其他保費較低的保險公司，或有否盡力加強大廈的管理和維修工作，使保費得以降低。

22. 此外，議員詢問，如管委會委員已在法團會議上提出購買保險的建議，但有關的決議遭法團否決，管委會委員可否聲稱已盡其應盡的努力。就此，我們必須指出，購買第三者風險保險，符合法團本身的利益，因為此舉可就第三者在大廈公用部分死亡或身體受傷的意外情況，提供更佳的保障。另外，條例授予法團的權力或委以法團的職責，須由管委會代為行使或執行。我們相信，大廈業主會考慮到保險所提供的保障以及規例所載的法律規定，而作出合理選擇。無論如何，關於管委會在購買保險方面是否已盡合理的努力，須由法院根據案件實情裁決。

市場競爭

23. 聯會表示，現時市場上共有 89 家保險公司獲准為大廈提供第三者風險保險，足以維持有效的市場競爭。

民政事務總署

二零零七年十月