

《建築物管理(第三者風險保險)規例》小組委員會**二零零七年十月二十三日會議上提出的事項**

在二零零七年十月二十三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。

規例第 6 條所述的“合理的努力”

2. 在討論規例時，部分議員關注規例第 6(3)條提述的“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保持建築物處於良好狀況為理由，輕易拒絕向第三者作出賠償。議員留意到，在規例下違例建築物導致的法律責任已經不在訂明的法律責任內，因此認為向第三者提供最佳的保障，如法團沒有作出合理的努力以保持建築物處於良好狀況，並因而導致第三者死亡或身體受傷，保險公司須先作出賠償，然後向法團追討有關款項。這與汽車保險等其他強制保險的做法相若。

3. 有鑑於議員的意見，我們進一步諮詢香港保險業聯會(聯會)。聯會認為，規定法團須作出合理的努力以保持大廈處於良好狀況的條文，旨在清楚表明，法團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。如法團沒有作出合理的努力以保持大廈處於良好狀況，而在這情況下保險公司仍須先作出賠償，聯會擔心部分法團在購買保險後，將不再作出努力以保持大廈處於良好狀況。這可能會令申索個案增加，並加重保險公司所承受的風險，因而導致保險市場的平均保費上升。這意味着風險低的法團須補貼風險高的法團，對那些努力保持大廈處於良好狀況的法團並不公平。

4. 雖然如此，我們對於議員的意見持開放的態度。如議員認為，為向第三者提供較佳的保障，如法團沒有作出合理的努力，保險公司也應先作出賠償，然後才向法團追討有關款項，則規例第 6(3)及(4)條便

須予刪除。在刪除上述條文後，如保單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等事項，限制法團就規例所訂明的法律責任所獲的保險，則有關的限制屬無效。在第三者提出申索時，保險公司便須先作出賠償，然後才根據規例第 6(6)條向法團追討款項。

規例第 9(5)條

5. 有議員就規例第 9(5)條提出詢問，並關注保險公司會否傾向於聲稱法團藉沒有披露違例建築物的存在而取得保單，因而拒絕向第三者作出賠償。

6. 規例第 9(5)條以《汽車保險(第三者風險)條例》(第 272 章)第 10(3)條為藍本，訂明凡有訴訟在指定期間內展開，而保險公司已在該宗訴訟中取得一項由法院作出的宣布，表明保險公司有權以該保單是藉未有披露具關鍵性事實，或藉在具關鍵性事項上屬虛假的事實陳述取得為理由而廢止該保單，則保險公司無須根據第 8 條履行判決。

7. 有一點必須注意，根據普通法，如保單藉未有披露或虛假陳述具關鍵性事實而取得，保險公司已可廢止有關保單。根據合約法，某一方如作出失實陳述而致使另一方簽訂合約，後者一般都有權廢止該合約。保單是根據絕對真誠原則而訂立的合約，而法律就這方面也對真誠有較高的要求。立約的一方有責任向另一方披露自己所知的一切事實，以及可能會對另一方決定是否簽訂合約或訂立哪些合約條款有所影響的一切事實。任何一方如不履行責任，另一方有權廢止合約。因此，規例第 9(5)條與現行普通法的原則相若。

8. 為保障第三者的利益，規例第 9(5)條規定，保險公司須向法院取得有關的宣布，才可廢止有關保單。因此，關於法團是否未有披露具關鍵性的事實或在具關鍵性事項上作出虛假的陳述，而足以成為保險公司廢除該保單的理據，須由法院決定。保險公司不能單方面宣布，該保單是藉未有披露具關鍵性事實或在具關鍵性事項上作出虛假的陳述取得，而拒絕根據規例第 8 條履行就第三者風險作出的判決。

9. 為進一步保障第三者的利益，規例第 9(6)條訂明，除非保險公司在訴訟展開前或於其展開後 7 天內，向有關的第三者發出關於該訴訟的通知，指明該保險公司擬用作依據的未予披露事實或虛假陳述，否則該保險公司無權在第 9(5)條下獲益，有關的第三者有權被列為該訴訟的一方。

10. 有議員關注，法團可能會在不知道大廈有違例建築物的情況下，在購買保險時向保險公司作出虛假陳述。聯會表示，法團如不清楚大廈是否有違例建築物，應向保險公司表明不知道或不肯定大廈是否有違例建築物，有關陳述並不等於未予披露事實或虛假陳述。

11. 議員也詢問，保險公司在考慮法團的保險申請時，需要什麼資料。聯會指出，不同的保險公司在考慮申請時，可能需要不同的資料。不過，一般來說，法團所須提供的資料包括：建築物的地點、樓齡、建築物的用途、建築物的座數／層數／單位數目、是否有管理公司、是否有會所或泳池、是否有非法建築物、是否有升降機等等。

展示保險通告

12. 規例第 5(3)條規定，法團必須在保單的整段有效期內，在建築物的顯眼處展示有關的保險通告。這條條文的目的，是讓業主查證法團是否已投購強制性的第三者風險保險。法團如違反上述規定，管理委員會(管委會)的每名委員即屬犯罪，一經定罪，可處第二級罰款。不過，管委會委員如能證明有關罪行並非在其同意或縱容下發生，而 he 已盡了在該情況下應盡的一切努力，以防止該項違反，則不屬犯罪。

13. 委員也可參考《建築物管理條例》(條例)第 11(1)條。根據條例第 11(1)條，管委會必須在建築物內的顯眼處展示法團的註冊證書副本。條例第 11(3)條也訂明，如有違反上述規定，則管委會的每名委員均屬犯罪，一經定罪，可處罰款 50 元，但如能證明所犯罪行並未得其同意或默許，而且在顧及其委員職能的性質及所有情況下已盡其應盡的努力，以防止罪行的發生，則屬例外。

違例建築物

14. 違例建築物包括違反《建築物條例》(第 123 章)建成的任何建築物，或違反《建築物條例》進行的任何建築工程或街道工程。根據現時對違例建築物採取的執法政策，如發現任何新建成或對生命或財產構成迫切危險的違例建築物，屋宇署會即時採取執法行動。對於其他的違例建築物，屋宇署會考慮向有關業主發出警告通知或勸諭信。如業主在指明期間內沒有清拆違例建築物，屋宇署會在土地註冊處登記有關的警告通知。

民政事務總署

二零零七年十月