

檔號：HAD/HQ/CR/20/3/1/(C)

## 立法會參考資料摘要

### 《建築物管理條例》 (第 344 章)

#### 《建築物管理(第三者風險保險)規例》

1. 在二零零七年六月二十六日的會議上，行政會議**建議**，行政長官指令訂立《建築物管理(第三者風險保險)規例》(載於附件 A)。

#### 業主立案法團投購第三者風險保險

2. 《2000 年建築物管理(修訂)條例》在《建築物管理條例》中增訂一項條文(第 28 條)，規定業主立案法團(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。這項條文尚未實施。

3. 為實施這項新條文，我們須訂立規例，以訂明詳細規定。民政事務總署一直通過香港保險業聯會，積極與業界商討，以便訂出實施細節。

4. 在《建築物管理(第三者風險保險)規例》(規例)草擬期間，我們建議對主體條例作出若干修訂。這些修訂已納入在二零零七年四月二十五日通過的《2005 年建築物管理(修訂)條例草案》。

5. 規例(載於附件 A)列出強制法團購買第三者風險保險的詳細規定。

## 規例

### 6. 規例(載於附件 A)的主要條文如下：

- (a) 規例第 3 條訂明保單承保的第三者風險法律責任，須包括法團就建築物的公用部分而對第三者身體受傷或死亡所負的法律責任。此外，該條文也列明保單無須承保的法律責任。
- (b) 規例第 4 條訂明每份保單就每宗事故的最低承保額，不得少於 1,000 萬元。
- (c) 規例第 5 條訂明保險公司須向法團發出保險通告，並規定法團須在建築物的顯眼處展示該通告。
- (d) 規例第 6 條訂明，如保單藉參照某些事項(例如：可在承保期內提出申索的次數或建築物的樓齡)而限制法團所獲的保險，則有關限制屬無效。此外，該條文也訂明，有關參照建築物的狀況或保養、建築物的用途、或保養令的存在等事項而作出的限制，只有在保單已規定法團在處理這些事項時須作出合理的努力，而法團沒有遵守該規定而直接導致他人死亡或身體受傷的情況下，這些限制方屬有效。
- (e) 規例第 7 條訂明，法團與第三者訂立的任何協議，如看來是否定或限制對第三者所負的任何法律責任，均屬無效。
- (f) 規例第 8 條訂明，如第三者就保單所須承保的法律責任取得判法團敗訴的判決，則保險公司須向第三者支付根據該判決以該保單的保額為上限而須支付的款項。規例第 9 條列明這項規定的例外情況。

- (g) 規例第 10 條訂明，如法團變為無力償債，不會影響法團就保單中所承保的法律責任。第三者根據《第三者(向保險人索償權利)條例》(第 273 章)提出訴訟的權利，也不會影響該法律責任。

## 立法程序時間表

7. 規例將於二零零七年七月六日在憲報刊登，並於二零零七年七月十一日提交立法會，以進行先訂立後審議的程序。
8. 為了讓法團和物業管理公司有足夠時間熟悉規例的新規定，以及安排購買保險，我們擬在二零零九年一月一日，即大約在立法會審議規例後十二個月，才開始實施強制購買第三者風險保險的新規定。

## 查詢

9. 如對本參考資料摘要有任何查詢，可與民政事務總署政務主任郭善兒女士(電話：2123 8395)聯絡。

民政事務總署

二零零七年七月五日

《建築物管理條例》

(第 344 章)

《建築物管理(第三者風險保險)規例》

附件

附件 A — 《建築物管理(第三者風險保險)規例》

附件 B — 《建築物管理(第三者風險保險)規例》的建議

《建築物管理(第三者風險保險)規例》

目錄

條次		頁次
1.	生效日期	1
2.	釋義	1
3.	關於保單的規定：須予承保的法律責任	3
4.	關於保單的規定：須予承保的數額	5
5.	發出保單及保險通告	5
6.	保單中的若干限制無效	6
7.	廢止某些就對第三者所負的法律責任而作出的協議 或安排	9
8.	保險公司有責任履行就第三者風險作出的判決	9
9.	第 8 條的例外情況	10
10.	受保法團的清盤等不影響第三者的某些申索	12
11.	法團有責任提供關於保險的資料	12
附表	保險通告表格	13

## 《建築物管理(第三者風險保險)規例》

(由行政長官會同行政會議根據《建築物管理條例》  
(第 344 章)第 41 條訂立)

### 1. 生效日期

本規例自《2000 年建築物管理(修訂)條例》(2000 年第 69 號)第 12 條的指定生效日期起實施。

### 2. 釋義

在本規例中，除文意另有所指外 —

“有關人士”(relevant person)指《建築物條例》(第 123 章)第 2(1)條所界定的認可人士、註冊結構工程師或註冊岩土工程師；

“法定文書”(statutory instrument)就某建築物而言，指根據某條例發出的規定須作出以下事項的命令、通知或指示 —

- (a) 就該建築物進行保養、改善、修繕或拆卸工程；
- (b) 就該建築物進行消防安全裝置工程或改善消防安全工程；或
- (c) 委任任何有關人士進行關於該建築物的勘測；

“受保法團” (assured corporation)就某保單而言，指訂立該保單的法團；

“訂明法律責任” (prescribed liability)指一份保單根據第 3 條及本條例第 28(1)條規定須予承保的法律責任；

“保單” (policy)指根據本條例第 28(1)條任何法團須訂立並保持有效的保險單；

“保險公司” (insurance company)具有本條例第 28(7)條給予該詞的涵義；

“保險通告” (notice of insurance)指一份根據第 5(1)條發出的保險通告；

“建築工程” (building works)具有《建築物條例》(第 123 章)第 2(1)條給予該詞的涵義；

“建築事務監督” (Building Authority)具有《建築物條例》(第 123 章)第 2(1)條給予該詞的涵義；

“街道工程” (street works)具有《建築物條例》(第 123 章)第 2(1)條給予該詞的涵義；

“違反” (contravention)就《建築物條例》(第 123 章)而言，包括 —

(a) 不遵從建築事務監督根據該條例所作出的任何命令或所施加的任何條件；及

(b) 嚴重偏離經批准的圖則或與該圖則嚴重相歧；

“經批准的圖則” (approved plan)指經建築事務監督根據《建築物條例》(第 123 章)批准的屬該條例第 2(1)條所界定的圖則。

### 3. 關於保單的規定：須予承保的法律責任

(1) 除第(2)款另有規定外，保單須就受保法團可能就任何人死亡或身體受傷而招致的法律責任，為該受保法團提供保險。

(2) 保單無須承保 —

(a) 根據《汽車保險(第三者風險)條例》(第 272 章)第 6(1)(b)條規定保險單須予承保的法律責任；

(b) 受保法團所僱用的人在受僱工作期間因工死亡或身體受傷而產生的法律責任；

(c) 因違反法律就以下項目施加的任何責任而產生的法律責任 —

(i) 在違反《建築物條例》(第 123 章)的情況下建成的該條例所指的任何建築物；或

(ii) 在違反《建築物條例》(第 123 章)的情況下進行的任何建築工程或街道工程；

(d) 關於以下項目所導致或引致的有人死亡或身體受傷的法律責任 —

(i) 源自以下項目的電離輻射或放射性污染 —

(A) 任何核燃料；

(B) 任何核廢料；或

(C) 燃燒核燃料；



- (ii) 以下項目具有的放射性特性、有毒性特性、爆炸性特性或其他危險性特性或污染性特性 —
  - (A) 任何核裝置、核反應堆或其他核組件；或
  - (B) 上述裝置、反應堆或組件的任何核部件；
- (iii) 任何應用以下項目的武器或器件 —
  - (A) 原子分裂；
  - (B) 核分裂；
  - (C) 核聚變；
  - (D) 核分裂及核聚變；或
  - (E) 其他類似的反應或放射性能量或放射性物質；
- (iv) 任何化學、生物、生化或電磁武器；
- (v) 任何戰爭、入侵、外敵的作為、敵對行為(不論是否已宣戰)、內戰、叛變、革命、叛亂、軍事或篡奪權力；
- (vi) 《聯合國(反恐怖主義措施)條例》(第 575 章)第 2(1)條所指的恐怖主義行為；或
- (vii) 因使用、偵測、移走或消除石棉，或暴露於石棉；或

(e) 任何合約上的法律責任。

(3) 為免生疑問，保單按規定須予承保的法律責任，可包括以下項目的法律責任 —

(a) 根據保單獲彌償的利息、訟費及開支；及

(b) 受保法團所招致並根據保單可向保險公司追討的其他訟費及開支。

#### **4. 關於保單的規定：須予承保的數額**

保單須為可能就單一宗事故所引起的有人死亡或身體受傷或既有人死亡亦有人身體受傷而招致的任何訂明法律責任，提供不少於\$1,000 萬保險。

#### **5. 發出保單及保險通告**

(1) 如某法團已與某保險公司訂立一份保單，該保險公司須在向該法團發出該保單的同時，以附表中的表格就該保單向該法團發出一份由該保險公司填妥的保險通告。

(2) 保險公司不得發出任何它明知在任何具關鍵性事項上屬虛假的保險通告。

(3) 法團須 —

(a) 在就任何保單獲發保險通告後，在切實可行範圍內，盡快在該保單所關乎的建築物內的顯眼處，展示該通告；及

(b) 在該保單的整段有效期間內，如此展示該通告。

(4) 凡法團就某保單獲發保險通告，如該保單不再有效，該法團不得展示該保險通告。

(5) 如發予某法團的保險通告遭遺失或損毀，則該法團須安排由管理委員會主席、副主席(如有的話)或秘書作出法定聲明表明此事。

(6) 保險公司如違反第(1)或(2)款，即屬犯罪，一經定罪，可處第2級罰款。

(7) 法團如違反第(3)、(4)或(5)款，則管理委員會的每名委員即屬犯罪，一經定罪，可處第2級罰款。

(8) 在就第(7)款所訂罪行而提起的法律程序中，被檢控的人如證明 —

(a) 該項違反既非在他同意下亦非在他縱容下犯的；及

(b) 他已盡了在有關情況下應盡的一切努力，以防止該項違反，

即可以此作為免責辯護。

## **6. 保單中的若干限制無效**

(1) 除第(3)款另有規定外，凡保單任何部分看來是藉參照第(2)款所述的事項而限制受保法團所獲的保險，該部分就訂明法律責任而言屬無效。

(2) 上述事項是 —

(a) 可在有關的保單的有效期內或該有效期內的任何時段提出申索的次數；

(b) 該保單所關乎的建築物的樓齡；

- (c) 該建築物的狀況或保養；
  - (d) 該建築物內的單位數目；
  - (e) 該建築物的用途；及
  - (f) 有法定文書就該建築物而存在。
- (3) 如 —
- (a) 某保單 —
    - (i) 藉參照有關建築物的狀況或保養而限制受保法團所獲的保險，並規定受保法團須作出合理的努力，以保持該建築物處於良好狀況及保養之中；
    - (ii) 藉參照有關建築物的用途而限制受保法團所獲的保險，並規定受保法團須作出合理的努力，以確保有關公契就該建築物的用途而獲遵守；或
    - (iii) 藉參照有法定文書就有關建築物而存在而限制受保法團所獲的保險，並規定受保法團須作出合理的努力，以就該建築物遵從任何法定文書；及
  - (b) 因受保法團違反該規定而直接導致產生法律責任的死亡或身體受傷，

則第(1)款並不就該等限制而適用。

(4) 就第(3)款而言，凡受保法團被規定須作出合理的努力，以作出某事情，除非受保法團 —

- (a) 察覺有需要為作出該事情而採取某些措施的景況；而

- (b) 沒有為該目的採取措施，或採取它知道對該目的屬不足夠的措施，或罔顧是否有為該目的採取措施或足夠的措施，

否則該規定即不屬遭違反的規定。

(5) 除為解除或用作解除有關的受保法團所負的法律責任而支付的款額外，第(1)款並不規定保險公司就該等法律責任支付其他款額。

(6) 如受保法團的法律責任僅憑藉第(1)款而由有關的保單承保，而保險公司已支付款額以解除或用作解除該等法律責任，則保險公司可向受保法團追討該款額。

(7) 如保單中某條件規定，一旦在引起可根據該保單提出申索的事故發生後作出某些指明事情，或沒有在該事故發生後作出某些指明事情 —

- (a) 即不會根據該保單產生法律責任；或

- (b) 已如此產生的法律責任即告終止，

則該條件在與訂明法律責任相關的情況下屬無效。

(8) 如保單中任何條文規定受保法團須向保險公司付還 —

- (a) 保險公司根據該保單可能變成有法律責任支付；及

- (b) 已用於償付第三者提出的申索，

的款額，則第(7)款並不使該等條文無效。

## **7. 廢止某些就對第三者所負的法律責任而作出的協議或安排**

(1) 凡某法團與任何人訂立協議，而該協議看來是規限在該協議訂立後才就該人或任何其他人士而產生的該法團的任何訂明法律責任，則該協議在看來是規限該等法律責任的範圍內屬無效。

(2) 如某人自願接受法團疏忽的風險為他自己的風險，該項接受並不否定該法團的任何訂明法律責任。

(3) 就第(1)款而言，如任何協議看來是或可被判定為 —

(a) 否定或限制任何訂明法律責任的；或

(b) 就強制執行該等法律責任而施加任何條件的，

該協議即屬看來是規限該等法律責任。

(4) 在本條中 —

(a) “協議” (agreement) 包括共識；及

(b) 凡提述訂立協議，即包括提述達成共識。

## **8. 保險公司有責任履行就第三者風險作出的判決**

(1) 如在保單有效期間，有人就符合以下說明的法律責任，取得判受保法團敗訴的判決 —

(a) 屬訂明法律責任；及

(b) 屬保單所承保者，或若非有關的保險公司可以或已經廢止或取消有關的保單則本屬該保單所承保者，

則本條適用。

(2) 除第 9 條另有規定外，即使發出有關的保單的保險公司可以或已經廢止或取消該保單，該保險公司仍須向有權獲得有關判決的利益的人，支付根據該判決須就有關的法律責任支付的款額，包括須就訟費支付的數額，以及憑藉關於判決款額利息的法律而須就該筆款額的利息支付的款額。

(3) 保險公司根據本條有法律責任就有關的受保法團的法律責任支付的數額，如超過該保險公司若非因本條本須根據有關的保單就該法律責任支付的數額，則該保險公司有權向受保法團追討超出之數。

(4) 如任何法律責任憑藉第 6 條而屬由保單所承保，而該法律責任本來不會在其他情況下屬由該保單所承保，則就第(1)(b)款而言，該法律責任即視為該保單所承保的法律責任。

## 9. 第 8 條的例外情況

(1) 除非保險公司於法律程序展開前或於其展開後 7 天內，接獲關於提出該法律程序的通知，否則該保險公司無須根據第 8 條，就於該法律程序中作出的判決支付任何款額。

(2) 在判決擱置執行以待上訴的期間，保險公司無須根據第 8 條就該判決支付任何款額。

(3) 凡產生法律責任的死亡或身體受傷由某事故所導致，如在該事故發生前，有關的保單已在雙方同意下或憑藉保單中所載的任何條文而取消，則保險公司無須根據第 8 條在與任何法律責任有關連的情況下支付任何款額。

(4) 如根據一項判決而判定須支付的款額的數額超出 —

(a) 有關的保單承保的數額；或

(b) (如有關的保險公司已根據有關的保單(並非憑藉該判決)就同一事故支付的數額，或有到期而須由該保險公司根據有關的保單(並非憑藉該判決)就同一事故支付的數額)該保單所承保的數額減去該數額所得之數，

則該保險公司無須根據第 8 條，就該超出之數支付任何款額。

(5) 在符合第(6)款的規定下，凡於法律程序展開前或於其展開後 3 個月內，有一項訴訟展開，而有關的保險公司已在該項訴訟中取得內容如下的宣布 —

(a) 在有關的保單所載的任何條文以外，該保險公司有權以該保單是 —

(i) 藉未有披露具關鍵性事實取得；或

(ii) 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；或

(b) (如該保險公司已以該理由而廢止該保單)該保險公司在該保單所載的任何條文以外，亦有權如此行事，

則該保險公司無須根據第 8 條，就於該法律程序中作出的判決支付任何款額。

(6) 凡保險公司在一項訴訟中，取得第(5)款所述的宣布，而有法律程序於該訴訟展開前已展開，則除非該保險公司已於該訴訟展開前或於其展開後 7 天內，向該法律程序中的原告人，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，否則該保險公司並不因取得該宣布，而有權就由於該法律程序中取得的判決而在第(5)款下獲益。就該訴訟獲如此通知的人如認為合適，有權被列為該訴訟的一方。

(7) 在本條中，“具關鍵性”(material)指所具性質可影響任何審慎的保險公司判斷是否接受有關的風險，以及如果接受該風險的話，保費為何和按何種條件接受。



## 10. 受保法團的清盤等不影響第三者的某些申索

當保單有效時，如就有關的受保法團而發生《第三者(向保險人索償權利)條例》(第 273 章)第 2(1)(a)或(b)條所述的任何事故，則 —

- (a) 該受保法團招致的對某人的任何訂明法律責任 —
  - (i) 並不受發生該事故所影響；而
  - (ii) 亦不受該條例賦予該人針對有關的保險公司而具有的權利所影響；及
- (b) 第 8 條賦予該人針對有關的保險公司而具有的權利，是增補(a)(ii)段所述的權利。

## 11. 法團有責任提供關於保險的資料

(1) 任何人如就任何訂明法律責任，向任何法團提出申索，該法團須在接獲該人的書面要求的 10 天內 —

- (a) 述明 —
    - (i) 該法團是否根據一份有效的保單，就該法律責任獲得投保；或
    - (ii) 該法團若非因有關的保險公司已廢止或取消有關的保單，本會如此獲得投保；及
  - (b) (如該法團已獲得投保或本會如此獲得投保)提供就有關的保單而發出的保險通告中指明的關於該保單的詳情。
- (2) 法團回應根據第(1)款作出的要求時，不得故意作虛假陳述。

(3) 法團如違反第(1)或(2)款，則管理委員會的每名委員即屬犯罪，一經定罪，可處第 2 級罰款。

(4) 在就第(3)款所訂罪行而提起的法律程序中，被檢控的人如證明 —

(a) 該項違反既非在他同意下亦非在他縱容下犯的；及

(b) 他已盡了在有關情況下應盡的一切努力，以防止該項違反，

即可以此作為免責辯護。

附表

[第 5 條]

保險通告表格

《建築物管理條例》  
(第 344 章)

保險通告

保單號碼 .....

現謹通知各方，作出下述簽署的保險公司，已向以下指名的業主立案法團發出載有上述號碼的關於第三者風險申索的保單，以承保所描述的範圍 —

1. 業主立案法團的名稱及地址：
2. 保單承保的建築物及處所的說明：
3. 受保數額：
4. 為上述條例目的而定的保單開始生效日期：

5. 保單屆滿日期：

發出日期 \_\_\_\_\_

-----  
保險公司

行政會議秘書

行政會議廳

2007 年      月      日

### 註釋

《建築物管理條例》(第 344 章)第 28(1)條規定業主立案法團須就有關建築物的公用部分及該法團的財產，訂立第三者風險保險單(“保單”)，並須保持該保單有效。本規例的目的是訂明保單須符合的各項規定，並就相關事宜訂定條文。

2. 第 3 條訂明保單按規定須承保的法律責任(“訂明法律責任”)。第 4 條訂明保單須就訂明法律責任提供的最低保險數額。

3. 第 5 條規定當保險公司發出保單時，須向有關的業主立案法團發出保險通告，並規定該法團須在有關建築物內的顯眼處，展示該通告。
4. 第 6(1)條規定保單條文如藉參照第 6(2)條列明的事項而限制所獲的保險，即屬無效。但在第 6(3)條列明的情況下，此規定並不適用。第 6(7)條規定如保單條文在受保法團一旦於損失產生後沒有遵從某條件的情況下而限制所獲的保險，則該條文屬無效。
5. 第 7 條規定任何看來是否定或限制任何業主立案法團對第三者所負的訂明法律責任的協議，均屬無效。如某人自願接受疏忽的風險，該項接受並不否定任何業主立案法團的任何訂明法律責任。
6. 第 8 條規定第三者如已就保單承保的訂明法律責任取得判任何業主立案法團敗訴的判決，則保險公司須向該第三者支付根據該判決以該保單承保的數額為上限而須予支付的款額。第 9 條列明此規定的例外情況。
7. 第 10 條規定任何業主立案法團如變為無力償債，則有關的無力償債或第三者根據《第三者(向保險人索償權利)條例》(第 273 章)針對有關的保險公司直接提出訴訟的權利，並不影響該法團的訂明法律責任。而且第三者根據第 8 條針對該保險公司而具有的權利，亦不受可針對該保險公司直接提出訴訟的權利影響。
8. 第 11 條規定業主立案法團須提供關於該法團獲承保的第三者風險保險的某些資料。

**《建築物管理(第三者風險保險)規例》的建議**

1. 《建築物管理(第三者風險保險)規例》(“規例”)載列強制業主立案法團(“法團”)投購第三者風險保險的詳細規定。規例的主要建議概述如下。

**投保範圍**

2. 投保者為建築物的法團。保單承保的第三者風險法律責任，須包括法團就建築物的公用部分而對第三者身體受傷或死亡所負的法律責任。該保單無須承保因違反法律就違規建築工程施加的責任而產生的法律責任。

**最低投保額**

3. 每份保單就每宗第三者身體受傷或死亡事故的最低投保額，不得少於 1,000 萬元。

**通知業主**

4. 保險公司須向法團發出保險通告，法團須在有關建築物內的顯眼處展示該通告。

## 對法團及第三者的保障

5. 如保單藉參照某些事項(例如：可在有關的保單期內提出申索的次數或建築物的樓齡)而限制法團所獲的保險，則有關限制屬無效。不過，如有關限制是參照有關建築物的狀況或保養、建築物的用途、或保養令的存在等事項，則在有關保單已規定法團在處理這些事項時須作出合理的努力而法團因違反該規定而直接導致有人死亡或身體受傷的情況下，這些限制方屬有效。

6. 如法團與第三者訂立協議，而該協議看來是否定或限制有關建築物的法團的任何法律責任，則規例訂明該等協議均屬無效。

7. 第三者如已就保單所須承保的法律責任取得判法團敗訴的判決，則保險公司須向該第三者支付根據該判決以該保單所承保的數額為上限而須予支付的款額。

8. 法團如變為無力償債，不會影響法團就保單中所承保的法律責任。第三者根據《第三者(向保險人索償權利)條例》(第 273 章)提出訴訟的權利，也不會影響該法律責任。

\*\*\*\*\*