

立法會

Legislative Council

立法會CB(2)427/08-09(02)號文件

檔 號：CB2/PL/HA

民政事務委員會
2008年12月12日舉行的會議

立法會秘書處擬備的背景資料簡介

業主立案法團投購第三者風險保險的事宜

目的

政府當局會在定於2008年12月12日舉行的事務委員會會議上，就《建築物管理(第三者風險保險)規例》(下稱"該規例")的生效日期徵詢委員的意見。本文件旨在提供該規例的背景資料，以及載述有關小組委員會委員在審議該規例時提出的關注及問題。

背景

2. 政府當局藉《2000年建築物管理(修訂)條例》，在《建築物管理條例》(第344章)加入一項新訂條文(第28(1)條)，以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。為實施該項尚未生效的新條文，政府當局於2007年7月11日將該規例提交立法會省覽，以訂明有關保單所須符合的各項規定，並就相關事宜訂定條文。

3. 在2007年10月12日的內務委員會會議上，內務委員會委任《建築物管理(第三者風險保險)規例》小組委員會(下稱"小組委員會")，負責研究該規例。因應小組委員會的意見及關注，政府當局對該規例作出多項修訂。政府當局對該規例提出的修訂於2007年11月7日獲立法會通過。鑒於有小組委員會委員關注到強制性保險會對收入可能很微薄而居於舊式樓宇的業主造成沉重經濟負擔，政府當局亦同意押後該規例的生效日期。

投購第三者風險保險

4. 該規例(生效日期尚待政府當局提出)訂有多項條文，當中訂明法團須投購保險，而該保單須為可能就單一宗事故所引起的第三者死亡或／及身體受傷而招致的任何責任，提供不少於1,000萬元保險。該規例並無強制規定法團投購第三者風險保險，以承保任何就不履行法

例訂明有關僭建物的責任而招致的法律責任。如法團未能就建築物的公用部分與保險公司訂立第三者風險保險單，並保持有關保單有效，管理委員會(下稱"管委會")的每名委員即屬犯罪，一經定罪，最高可處罰款50,000元。

小組委員會的商議工作

法定最低保額

5. 委員對強制規定法團投購第三者風險保險的法定最低保額意見分歧。一名議員質疑建議中的1,000萬元保額，能否為業主及第三者提供足夠保障。其他委員關注業主(尤其是單位數目較少的樓宇的業主)在經濟負擔上可能蒙受的影響。政府當局告知小組委員會，過往接獲的公眾責任申索大部分均為涉及中小數額的申索。

業主遵從強制性規定的經濟負擔

6. 部分委員關注保費會對收入可能很微薄的舊式樓宇業主，造成沉重的經濟負擔，而保費水平一旦超越他們的負擔能力，他們或須解散其法團。香港保險業聯會認為保費變動未必與保額變動成正比，而且可因不同保險公司及建築物狀況而有差別。政府當局表示，在15 000幢已成立了法團的建築物中，有12%的法團並無投購第三者風險保險。就此，市區重建局及香港房屋協會均已推行獎勵計劃，凡已為建築物的公用部分完成翻新工程之法團，可獲發還第三者風險的保費，最多為連續3年每年6,000元。

把僭建物納入承保範圍

7. 對於僭建物不受該規例所訂的強制性第三者風險保險涵蓋，部分委員表示失望，因為僭建物問題普遍，且不大可能在短期內獲得解決。該等委員認為把僭建物納入承保範圍會給予第三者更大保障。此外，如保費因把僭建物納入承保範圍而增加，亦可鼓勵業主考慮拆除僭建物。然而，部分委員支持不把僭建物納入承保範圍的建議，而保險業亦贊同此意見。政府當局解釋，為免管理欠佳的大廈須承擔高昂的保費，並使法團更可能投購得第三者風險保險，政府當局沒有在該規例中強制規定保單須涵蓋僭建物所涉及的法律責任。政府當局亦表示，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，否則，便意味着政府縱容僭建物存在。

投購保險的責任

8. 委員察悉，如法團未能符合投購第三者風險保險的強制性規定，管委會委員須證明他們已盡了其應盡的一切努力，以防止違反該強制性規定，否則，管委會每名委員即屬犯罪，一經定罪，可處第5級罰款。一名委員關注到，是否只要管委會曾經向法團會議提出有關投

購第三者風險保險的建議，即使該議案遭法團否決，管委會委員亦可聲稱其已盡了應盡的努力，以遵從該規定。政府當局表示，法庭會根據各個案的事實決定管委會有否作出合理的努力。該委員建議政府當局應考慮在下一個實施階段，除了有關的管委會之外，亦對法團未有遵守該強制性規定處以罰則。

其他事項

防止逃避責任的條文

9. 該擬議規例第6(3)條訂明，如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，該等限制均屬無效，除非該保單亦規定法團須作出合理的努力，而因有關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，則屬例外。委員關注到，保險公司或會以法團未有作出合理的努力，保持有關的建築物處於良好狀況及保養之中、或就該建築物遵從任何法定文書等為理由，而輕易拒絕根據法團投購的強制性保險向第三者支付賠償。鑒於委員對"作出合理的努力"一語有強烈意見，認為該語可能會引起不少法律糾紛，並對第三者收取判定賠償造成耽延，政府當局已廢除第6(3)條。

有關未有披露具關鍵性事實的情況

10. 部分委員關注到，保險公司可能會以法團未有披露具關鍵性事實為理由，而拒絕根據法團投購的強制性保險向第三者支付賠償。他們認為，法團未必知道建築物存在僭建物，並因而在投購保險時向保險公司作出了虛假陳述。政府當局解釋，保險公司須成功從法庭取得宣布，才可廢止有關保單。因此，法團是否未有披露具關鍵性事實或就具關鍵性事實作出失實陳述，以致需要由保險公司廢止該保單，這須由法庭作出決定。

保險通告

11. 部分委員認為，法團如未有展示就新的強制性規定所投購的第三者風險保險的保險通告，不應被施加第5(7)條所訂的第2級罰款(5,000元)，因為該罰則過於嚴苛。因應委員提出的意見，政府當局把罰款水平降至第1級(2,000元)。

最新發展

12. 政府當局會於2008年12月12日舉行的事務委員會會議上，向事務委員會匯報關於法團投購第三者風險保險一事的進展，並就該規例的生效日期徵詢委員的意見。

相關文件

13. 各份相關文件連同其在立法會網站的超連結載於**附錄**。

立法會秘書處
議會事務部2
2008年12月9日

J:\cb2\BC\TEAM2\HA\08-09\081212\softcopy\ha1212cb2-427-2-c.doc

民政事務委員會

業主立案法團投購第三者風險保險的事宜的相關文件

會議日期	會議	會議紀要／文件	立法會文件編號
2007年10月5日	內務委員會	在2007年7月11日提交立法會的附屬法例法律事務部報告	LS121/06-07 http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/hc/papers/hc1005ls-121-c.pdf
2007年10月12日	《建築物管理(第三者風險保險)規例》小組委員會	民政事務總署於2007年7月5日就《建築物管理(第三者風險保險)規例》發出的立法會參考資料摘要	檔號： HAD/HQ/CR/20/3/1(C) http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/subleg/brief/146_brf.pdf
		立法會秘書處擬備的背景資料簡介	CB(2)26/07-08(02) http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/hc/sub_leg/sc61/papers/sc611012cb2-26-2-c.pdf
		會議紀要	CB(2)269/07-08 http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/hc/sub_leg/sc61/minutes/sc611012.pdf
2007年10月16日		會議紀要	CB(2)298/07-08 http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/hc/sub_leg/sc61/minutes/sc611016.pdf
		政府當局對2007年10月16日小組委員會會議上所提事項的回應	CB(2)127/07-08(01) http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/hc/sub_leg/sc61/papers/sc611023cb2-127-1-c.pdf
2007年10月23日		會議紀要	CB(2)364/07-08 http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/hc/sub_leg/sc61/minutes/sc611023.pdf

會議日期	會議	會議紀要／文件	立法會文件編號
2007年10月29日		會議紀要	CB(2)572/07-08 http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/hc/sub_leg/sc61/minutes/sc611029.pdf
		政府當局對2007年10月29日小組委員會會議上所提事項的回應	CB(2)240/07-08(01) http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/hc/sub_leg/sc61/papers/sc611029cb2-240-1-c.pdf
2007年11月2日	內務委員會	提交內務委員會的《建築物管理(第三者風險保險)規例》小組委員會報告	CB(2)207/07-08 http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/hc/papers/hc1102cb2-207-c.pdf

立法會秘書處
議會事務部2
2008年12月9日

J:\cb2\BC\TEAM2\HA\08-09\081212\softcopy\ha1212cb2-427-2-c.doc