

二零一一年一月十四日

討論文件

## 立法會民政事務委員會

### 業主立案法團購買第三者風險保險的最新進展

#### 目的

本文件旨在向委員簡報《建築物管理(第三者風險保險)規例》(《規例》)落實的最新進展。有關《規例》由二零一一年一月一日正式生效。

#### 背景

2. 有關《規例》強制規定法團購買第三者風險保險，並旨在減低一旦意外發生，業主須面對巨額賠償的風險，同時為公眾提供更好的保障。

3. 《規例》規定，第三者風險保險保單承保的範圍，須包括法團就大廈公用部分及法團財產而就第三者身體受傷及／或死亡而招致的法律責任。保單對每宗事故的最低承保額為 1,000 萬元。有關法例條文生效後，法團如未能遵從法定規定，其管理委員會(管委會)的每名委員即屬違法，一經定罪，可處罰款 5 萬元。管委會委員如能證明已盡了應盡的一切努力購買保險，即可以此作為免責辯護。

#### 最新情況

4. 截至二零一零年十二月，在已成立法團的大廈中，15 692 幢已購買第三者風險保險，約佔總數 96%；約 630 幢尚未購買，約佔總數 4%。在該 630 幢大廈中，約 30%表示大廈正進行維修及修葺工程，完工後會購買保險，而其他的則正在索取報價或正尋求民政事務總署的協助。例如，我們

知悉有些未有妥善維修或有僭建物的大廈，其法團在投保時遇到困難，包括須支付的保費較樓齡相若的大廈為高。為此，我們一直協助有關法團申請各種樓宇維修貸款及資助計劃，並鼓勵法團進行維修及修葺工程，改善樓宇狀況。當有關改善樓宇狀況的工程完成後，我們預計法團能夠從市場上選購到最合適和具競爭力的保險計劃。

### 投購新保險單

5. 法例訂有抗辯條文，我們考慮到立法精神，如法團已就購買第三者風險保險事宜與所屬地區的民政事務處聯絡，我們不會對有關法團提出起訴。因應其特別需要，我們已經/將會處理這些餘下個案 –

- (a) 對於一些未能購買有關保險的法團，我們已把個案轉介予香港保險業聯會(保聯)，並向法團提供獲保險業監督授權承保這方面保險的保險公司名冊及保險顧問公司名單，以協助法團購買保險；
- (b) 如法團在統籌修葺方面需要協助，我們會安排專業的房屋經理提供一站式的服務，包括就如何改善大廈維修狀況提供意見，協助法團招標和按需要申請政府及其他支援機構的貸款/資助計劃；以及
- (c) 如法團已停止運作，房屋經理會協助業主補選管理委員會委員填補空缺，讓法團能夠重新運作，並購買第三者風險保險。

### 現有保險單的過渡期

6. 我們得悉一些法團在續保時，為了確保保單符合由二零一一年一月一日生效的新法例而遇到問題。我們已向保聯反映有關關注。保聯已為此發出通告，提醒其會員公司在處理投購第三者風險保險的申請時，在不涉及額外風險的情況下，應提供無須收取額外保費而又符合法例規定的方案，供客戶選擇。舉例而言，法團可要求更改現有第三者風險保險保單，或要求大廈經理人在其現有的第三者風險保險保單的受保人一項加上法團名稱，以符合法例規定的最低承保額(即1,000萬元)及範圍(即第三者身體受傷及/死亡)。總括而言，

任何額外保費(如有的話)，只應該在涉及額外風險的情況下才可收取；至於其他行政費用(如適用)，則應以收回成本為原則。

7. 保聯已把上述優化作業原則通知其會員公司、保險代理及兩家保險經紀協會。保聯也已經把一套常見問題上載到其網站，供市民參閱。保聯同時已設立熱線電話，供市民查詢。

### 未來路向

8. 我們會繼續協助法團有效管理大廈，包括協助法團進行維修工程及協助已停止運作的法團重新投入運作。我們也會繼續與保聯緊密合作，為法團就投購和續購第三者風險保險提供意見。

民政事務總署  
二零一一年一月