

對有關改善私人樓宇消防安全建議“中修訂”建築物管理條例“諮詢文件”的意見

元朗臨時區議會 盧旭芬議員

元朗臨時區議會為下之委員會，事前並無就以上之諮詢文件進行任何之討論，故以下的僅是本人之意見，並不代表區議會。

本人僅就規建新樓宇的/必須成立業主法團和強制性投保發表意見。文件中建議規建具有業權的新建樓宇業主向土地註冊處處長登記業權後一年內，成立業主法團。本人認為是不可行的，首先新建樓宇普通通下，一本如往，未能將大部分單位售出，若樓宇通後濟不景，一年內只能售出少量單位，根本不能夠規定的業權比例組成業主法團，加上這些先購入物業的業主一年時間內尚法互相認識及了解，而現況大多數業主對大廈管理意識及管理知識都不足，再者現有同業申請組織業主法團單位業權數額達總業權50%之條例如果不加修訂，則改革擬中之條例非常不協調。另一方面又有不少之發展商為確保其利益，往往在其公契中規定，樓宇於獲入伙後後三年或更長年限，小業主方可組織業主法團。對不滿及發展商委的管理公司管轄和不合理收費的業主却無從取回管理權非常不公平。因此本人建議該條例修訂為“具有業權的新建樓宇業主向土地註冊處處長登記後，即有權組織成立業主法團”。

文件中之“7”段提到許多業法團並沒有為其所屬樓宇的公同部份投保火險、公共責任保險或其他保險，現行條例規定，業主法團可自行聯決是否投保火險。於是建議新例改為一項強制性條文，規定業主

法團必須為樓宇之公用部份投購火險，公共責任保險或其他保險。未詳所言之其他保險是指何保險。現時只有額員賠償保險及汽車第三者保險是法例規定之強制性保險。現規定樓宇之公用部份必須強制性投保公共責任保險，本人系則是支持的。但是問題是如釐定保額呢？因為現時所有之公共責任險之保單均按其保額之大小計算保費，若保額小，其保障就無法覆蓋到像文保所提之新興大廈出沒之爭的責任或大廈之責任；若保額太大，其保費又比單位少之樓宇之小業主所繳負担。另外建議之法例所規定之強制投保還包括火險和“其他保險”，前而已提到所言之“其他保險”是指何保險，就以強制性投保公用部份之火險應是有問題的。因為火險是財產險，樓宇之公用部份及其設施均樓宇業權人之集體財產，若發生火險遭逢損失，只為該樓宇各業權人之損失，反之該保險並未保障業權人以外任何第三者之任何財物及人身之損失故法例不應規定業權人必須為其以擁有之財產投保火險，否則是有問題的。先例。

YLPDB received on ..... - 8 JUL 1999