

**立法會民政事務委員會
業主立案法團根據《建築物管理條例》(第 344 章)
購買第三者責任保險**

目的

當局將訂立規例，闡明業主立案法團須根據《建築物管理條例》(第 344 章)的規定購買第三者責任保險。本文件旨在概述擬議規例的內容。

背景

《建築物管理條例》及《2000 年建築物管理(修訂)條例》

2. 二零零零年六月二十七日，立法會制定《建築物管理(修訂)條例》(簡稱“修訂條例”)，對第 344 章的若干條文作出修訂，當中經修訂的第 28 條，現載於附件 I。該條第(1)款訂明，業主立案法團(簡稱“法團”)須就其建築物及建築物各部分(包括公用部分)，與保險公司訂立第三者風險保險單。此外，第 344 章第 41 條(載述行政長官會同行政會議訂立規例的權力)亦已被修訂，現載於附件 II，以供參考。修訂條例已於二零零零年八月一日實施，但有關強制法團購買第三者責任保險的條文，則須待行政長官會同行政會議就執行細則訂立規例後，才可生效。

問題

3. 由於法例從未規定法團須購買第三者責任保險，曾有法團因他人在其建築物範圍內或周邊地方(由法團負責維修的地方，包括建築物的公用部分)受傷而負上賠償之責，因而須向各單位業主收取巨款。為解決這問題，修訂條例第 12 條(即《建築物管理條例》第 28 條)訂明，在附屬法例制定後，法團須購買第三者責任保險。

諮詢

4. 當局已就此事諮詢保險和物業管理界的專業人士和團體，並參考所得意見，擬就有關規例。下文概述規例的建議內容。

規例的建議內容

涵蓋範圍

5. 受保一方會是法團，而保單會涵蓋第三者法律責任。承保的第三者法律責任，將不會包括法例規定的僱員補償和合約責任，以免構成雙重保障。此外，根據法律意見，由於法例中沒有明示不受保障的各方均會納入承保範圍；因此，規例無須述明“第三者”的定義。

法團或保險公司須遵守的條件和規定

6. 我們建議在規例中訂明下列主要條件和規定：

- (a) 保單的承保範圍須包括位於指明內地段的公用部分、建於內地段的建築物，以及任何並非位於內地段但須由法團負責維修的土地範圍。《建築物管理條例》第 2 條載有“公用部分”的定義，有關條文連同《建築物管理條例》附表 1，現載於附件 III；
- (b) 每份保單就第三者身體損傷或死亡的每次事件的最低承保額，不得少於港幣 1,000 萬元；保單的條款，不得規限承保期內索償事件的次數；
- (c) 保單承保的第三者法律責任，須包括第三者身體損傷或死亡的法律責任。承保範圍無須包括第三者財物損失，因為這項保障會增加保費，但法團也可考慮為第三者財物損失投保；
- (d) 法團須在保單承保的建築物或處所的當眼地點張貼投保通知書，以供所涉各方參考或查閱；
- (e) 為符合上述(d)項的規定，保險公司須向法團發出投保通知書；
- (f) 如保單只備有中文本或英文本，保險公司須向法團提供真確的譯本(英文本或中文本)，以便法團成員理解保單條款的內容；
- (g) 第三者只可藉書面協議放棄保單賦予的任何權利；
- (h) 即使保險公司有權廢止或取消保單，保險公司仍須履行法院就法團承擔第三者風險所作的判決事項，並對有權因判決而獲益的人士作出補償；
- (i) 意外事件如在法團清盤或解散前發生，而只要保單當時仍然生效，第三者申索的權利不得受到影響。

違例建築工程

7. 根據《建築物條例》(第 123 章)第 14 條，任何人未事先獲得建築事務監督的書面同意，不得展開或進行任何建築工程。因此，凡未經上述程序認可的建築工程，均屬違例建築工程。至於應否把違例建築工程納入規例的保障範圍，則有兩種看法：贊成的一方認為，違例建築工程影響公眾安全，故當局須把這類工程納入承保範圍，為第三者提供更佳保障；反對的一方則認為，把違例建築工程納入承保範圍會令人產生錯覺，以為政府認許這類工程。

8. 我們在諮詢有關專業團體和取得法律意見後，決定不把違例建築工程納入規例的適用範圍，理由如下：

- (i) 法團須向認可人士取得安全證明書，始可為建築物投保，但違例建築工程(尤其是個別業主名下的僭建物)在申領安全證明書方面，必會遇上重重困難；
- (ii) 讓違例建築工程承保，會令人誤以為政府認許這些工程，這與我們鼓勵業主盡快拆除僭建物的政策和工作背道而馳，也可能會影響業主清拆僭建物的決心；
- (iii) 個別業主須對其僭建物引致他人受傷或死亡承擔法律責任，法團無須為此負責。

法團應鼓勵有關業主盡快行動，拆除違例建築物。如個別業主在經濟上遇到困難，可向“改善樓宇安全貸款計劃”申請貸款。

立法程序時間表

9. 當局打算在二零零一年下半年，把《建築物管理(保險)規例》提交立法會，以進行不否決或不提出修訂的議決程序。

徵詢意見

10. 請委員備悉本文件的內容，並歡迎就擬議的規例提出意見。

**民政事務局
二零零一年六月**

“28. 有關保險的責任

(1) 法團須代表法團本身以及有關建築物的佔用人及業主，就該建築物及其各部分（包括公用部分及該法團的財產）與保險公司訂立符合為本條的施行而訂明的規定的第三者風險保險單，並須保持該保險單有效。

(2) 如第(1)款遭違反，管理委員會的每名委員即屬犯罪，一經定罪，可處第5級罰款，但如他證明——

- (a) 該罪行既非在他同意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犯該罪行，即可以此作為免責辯護。

(3) 法團可代表法團本身以及有關建築物的佔用人及業主，為該建築物的公用部分及該法團的財產向保險公司投購火險及其他保險，並保持各項保險有效，保額則以能使該等公用部分及財產恢復原狀所需款額為準。

(4) 凡法團已根據本條與保險公司訂立任何保險單，管理委員會須准許主管當局、獲授權人員、租客代表、佔用人、業主、已登記承按人或獲佔用人、業主或已登記承按人就此以書面妥為授權的人，在任何合理時間查閱該保險單及就該保險單而支付的保費的收據。

(5) 凡第(4)款所提述的人（主管當局及獲授權人員除外）要求法團向其提供保險單及就該保險單而支付的保費的收據的副本，則司庫在管理委員會所釐定的合理的副本費支付後，須向該人提供該等副本。

(6) 主管當局或獲授權人員如要求法團向其提供第(5)款所提述的副本，則司庫須免費向其提供該等副本。

(7) 在本條及第 41 條中，“保險公司”(insurance company)——

- (a) 指根據《保險公司條例》(第 41 章) 第 8 條獲授權經營保險業務的保險人，亦指根據該條例第 61(1)或(2)條被當作獲如此授權經營保險業務的保險人；
- (b) 指在英國稱為 Lloyd's 的承保人組織；及
- (c) 指保險業監督認可的承保人組織。”。

附件 II

章： 344 標題： 建築物管理條例 憲報編號： L.N. 242 of
 條： 41 條文標題： 訂立規例的權力 版本日期： 01/08/2000

行政長官會同行政會議可就以下事項訂立規例—（由 1999 年第 34 號第 3 條修訂）

- (a) 根據本條例向土地註冊處處長提交文件以供註冊或存案之用而應付的費用；（由 1993 年第 8 號第 3 條修訂）
- (b) 查閱如此註冊或存案的文件或取得其副本而應付的費用；
- (c) 根據本條例發出證書的應付費用；
- (ca) 法團就第三者風險、火險及其他風險與保險公司訂立保險單，以及就該等保險單而適用的條件及規定，包括（但不限於）以下事項—
 - (i) 關於該等保險單的對法團及建築物的佔用人及業主具有約束力的條件及規定；
 - (ii) 關於該等保險單的對保險公司具有約束力的條件及規定；
 - (iii) 該等保險單中屬無效的條件；
 - (iv) 保險公司須履行關於第三者風險的判法團及建築物的佔用人及業主敗訴的判決的責任；
 - (v) 法團無力償債以及建築物的佔用人及業主破產對第三者的申索的影響；
 - (vi) 法團解散對第三者的申索的影響；
 - (vii) 防止保險公司對承保第三者風險的保險範圍施加限制；
 - (viii) 關於最低投保額的條件及規定；
 - (ix) 關於保險公司須備存的帳目的制度及須提交的申報表的條件及規定；
 - (x) 第三者的責任；（由 2000 年第 69 號第 20 條增補）
- (d) 訂明根據本條例將予或可予訂明的任何事項；
- (e) 更有效施行本條例的方法。

附件 III

在本條例中，除文意另有所指外—

“土地註冊處 (Land Registry)指根據《土地註冊條例》(第 128 章) 設立的土地註冊處，以及根據《新界條例》(第 97 章) 設立的分區土地註冊處；(由 1993 年第 8 號第 2 條修訂)

“土地註冊處處長 (Land Registrar)，與分區土地註冊處註冊土地上的建築物有關時，包括主管當局，但只有土地註冊處處長才可指明各式表格；(由 1993 年第 8 號第 3 條修訂；由 1993 年第 27 號第 4 條修訂)

“工作守則 (Code of Practice)指主管當局根據第 44 條不時擬備、修訂或發出的任何工作守則；(由 1993 年第 27 號第 4 條增補。由 2000 年第 69 號第 2 條修訂) “已登記承按人 (Registered mortgagee)指—

- (a) 根據一項按揭或押記接受業主將其於某一座建築物所佔的權益按揭或押記的人，而該項按揭或押記已在土地註冊處註冊；及（由 1993 年第 8 號第 2 條修訂）
(b) 就一個單位的憑藉任何條例而設立的押記而獲得押記權利的人；

“公用部分 (common parts) 指—

- (a) 建築物的全部，但不包括在土地註冊處註冊的文書所指明或指定專供某一業主使用、佔用或享用的部分；及（由 1993 年第 8 號第 2 條修訂）

- (b) 附表 1 指明的部分，但上述文書如註明或指定的部分除外：

“公契”(deed of mutual covenant)指一份文件，該文件—

- (a) 界定業主之間的權利、權益、責任；及

- (b) 在土地註冊處註冊；(由 1993 年第 8 號第 2 條修訂)

“主管當局 (Authority)指民政事務局局長；(由 1993 年第 27 號第 4 條增補。由 1997 年第 362 號法律公告修訂)

“份數 (share) 指按照第 39 條所釐定的業主於某一座建築物所佔的份數：

“佔用人”(occupier)指合法佔用單位的租客、分租客或其他人，但不包括該單位的業主；(由 1993 年第 27 號第 4 條增補)

“法團 (corporation) 指根據第 8 條註冊的法團；

“屋邨 (estate)指根據第 34E(6)條作出的申請內所指的建築物或建築物群；(由 1993 年第 27 號第 4 條增補)

“建築物 (building) 指—

- (a) 包括地庫或地下停車場在內共有 2 層或多於 2 層的建築物，單位數目不限；
(b) 該建築物所在的土地；及
(c) 以下的其他土地（如有的話）—
(i) 與該建築物或土地屬同一擁有權者；或
(ii) 與根據第 II 部委任管理委員會或與申請委任管理委員會有關時，由任何人為該建築物各單位的業主及佔用人的共同使用、享用及利益（不論是否獨有）而擁有或持有者；（由 1993 年第 27 號第 4 條代替）

“租客代表 (tenants' representative)指根據第 15(1)條委任的租客代表；(由 1993 年第 27 號第 4 條增補)

“單位 (flat)指公契所提述建築物內的任何處所，不論公契以單位或其他名稱描述，也不論該處所乃用作居所、店鋪、廠房、辦公室或任何其他用途，而該處所的業主，相對於同一座建築物其他各個部分的業主或佔用人而言，乃有權享有該處所的獨有管有權者；

“登記冊 (register)指根據第 12 條備存的法團登記冊；

“業主 (owner)指—

(a) 土地註冊處紀錄顯示，當其時擁有一幅上有建築物土地的一份不可分割份數的人；及 (由 1993 年第 8 號第 2 條修訂)

(b) 管有該份數的已登記承按人；

“會計師 (accountant)指《專業會計師條例》(第 50 章)所指的執業會計師；(由 1993 年第 27 號第 4 條增補)

“管理人 (administrator)指根據第 30 或 31 條委任為管理人的人；

“管理委員會 (management committee)指根據第 3、3A 或 4 條委任的管理委員會；(由 1993 年第 27 號第 4 條修訂)

“審裁處 (tribunal)指根據《土地審裁處條例》(第 17 章)第 3 條設立的土地審裁處；

(由 1993 年第 27 號第 4 條增補)

“獲授權人員 (authorized officer)指主管當局就此而以書面授權的任何公職人員；(由 1993 年第 27 號第 4 條增補)

“獲豁免屋邨 (exempt estate)指—

(a) 附表 9 所指明的任何屋邨；

(b) 根據第 34E(6)條加於該附表的任何屋邨。(由 1993 年第 27 號第 4 條增補)

(由 1993 年第 27 號第 4 條修訂)

章： 344 標題： 建築物管理條例 憲報編號：
附表： 1 條文標題： 公用部分 版本日期： 30/06/1997

[第 2 條]

1. 外牆及承重牆、地基、柱、樑及其他結構性支承物。
2. 圍繞通道、走廊及樓梯的牆壁。
3. 屋頂、煙囪、山牆、雨水渠、避雷針、碟形衛星天線及附屬設備、天線及天線電線。
(由 1993 年第 27 號第 38 條修訂)
4. 護牆、圍欄及邊界牆。
5. 2 個或多於 2 個單位共用的通風口。(由 1993 年第 27 號第 42 條修訂)
6. 水箱、水池、水泵、水井、污水管、污水處理設施、排水渠、糞管、廢水管、溝渠、水道、雨水渠、導管、落水管、電纜、陰溝、垃圾槽、卸斗及垃圾房。(由 1993 年第 27 號第 38 條修訂)
7. 地窖、洗手間、廁所、洗衣房、浴室、廚房及看守員所用單位。
8. 通道、走廊、樓梯、樓梯平台、光井、樓梯窗框及所裝配的玻璃、升降口、屋頂通道及通往屋頂的出口和門閘。
9. 升降機、自動梯、升降機井及有關的機械器材和放置機械器材的地方。
10. 照明設備、空調設備、中央供暖設備、消防設備，以及普遍供所有業主使用或為所有業主的利益而設置的裝置，以及安裝、設置此等設備、裝置的任何房間或小室。
11. 設置在任何單位內但與建築物內其他單位或其他部分一起供人使用的固定裝置。
12. 草地、花園及遊樂場，以及任何其他康樂活動場地。(由 1993 年第 27 號第 38 條增補)
13. 游泳池、網球場、籃球場、壁球場以及包容或容納任何運動或康樂活動設施的處所。(由 1993 年第 27 號第 38 條增補)
14. 會所、健身室、桑拿浴室以及包容健體或休憩設施的處所。(由 1993 年第 27 號第 38 條增補)
15. 組成或形成任何土地的一部分的斜坡、緩坡及護土牆，包括海堤(如有的話)，而該土地與建築物乃屬同一共同擁有權者。(由 1993 年第 27 號第 38 條增補)