

2000 年 3 月 30 日
《2000 年建築物管理(修訂)條例草案》委員會
會議的紀要摘錄

X X X X X X

經辦人／部門

條例草案第 7 條 — 有關保險的責任

26. 李永達議員指出，條例草案既然建議立例強制業主法團必須為建築物及公用部份購買第三者責任保險，若政府不貫徹執行清拆違建物的政策，而容許沒有危險性的違建物繼續存在，保險公司未必願意為此類樓宇承保。

27. 民政事務局副局長(2)表示，政府曾向香港保險業聯會諮詢，他們對為樓宇購買第三者責任保險的建議表示支持。保險界的代表在出席 3 月 9 日的法案委員會會議上曾表示，他們是所有行業中最具彈性的行業，無論在任何情況下，他們都有辦法為客戶提供服務。

28. 屋宇署助理署長告知委員，某些專業認可人士，如註冊結構工程師，可受僱檢查違建物的安全。他們發出的安全證明書有助於保險公司決定是否承保。

29. 李永達議員質疑受僱專業認可人士檢查違建物的可行性。據他所知，檢查一個單位的違建物是否安全的費用平均為 \$8,000，若業主願意付錢聘請專業認可人士檢查違建物的安全，他早已僱用工人把違建物拆除。主席擔心倘若保險公司願意為低風險的違建物承保，則有關業主更無意拆除違建物。李永達議員指出，即使保險公司願意承保，業主亦有可能需繳付高昂的保險費。

30. 陳智思議員告知委員，購買建築物及公用部分的第三者保險費用並不如委員想像中那麼高。他相信保險公司不會僱用專業認可人士檢查樓宇，因為涉及的費用高昂。保險公司將會根據建築物的位置、樓齡及管理等因素去評估樓宇安全風險以釐定保費。據他所知，為一幢 20 層的建築物購買第三者責任保險的費用約為 \$2,000；所以問題非在於保險費用，而在於賠償方面；尤其是當意外來自違建物時，保險公司未必會

- 作出賠償。
31. 李永達議員表示\$2,000 的保費並不算多，但他擔心意外發生後，業主才發覺承保範圍不包括違建物時，會與保險公司發生爭執。涂謹申議員詢問新增的第 28(1)條規定有關建築物及其各部份須與保險公司購買第三者風險保險單中所指的“各部份”是否包括違建物。若承保範圍包括違建物的話，他相信保費將會很高。若然政府的政策的是利用高昂的保險費逼使業主拆除違建物，則條例草案第 7 條或可發揮此效用。
32. 民政事務局副局長(2)解釋，條例草案第 7 條訂明強制保險計劃的大綱。有關保險的規定(例如投保範圍，最低賠償保障額，承保人的資格)將會在條例草案通過後，由行政長官會同行政會議另行制定的規例中訂明。民政事務局副局長(2)強調，計劃中所強制的範圍只是為樓宇購買第三者責任保險，而不是全面保障。再者，業主仍有責任拆除違建物。
33. 涂謹申議員表示，政府當局要求法案委員會在未知悉規例的內容前，要通過主體條例，對委員並不公平。
34. 民政事務局副局長(2)告知委員，以往一貫的立法程序，都是先通過主體法例，再制定有關規例。條例草案第 12 條已訂明規例的權力及範圍。至於詳細內容，政府需與保險業諮詢，才可草擬規例的細節。規例將提交立法會按不廢除或不提出修訂即屬通過的程序審議。應李永達議員的要求，民政事務局副局長(2)答允將規例的範圍初稿送交委員參閱。
35. 李永達議員擔心在沒有保險公司願意承保的樓宇，特別是有違建物存在的樓宇，管委會成員或會因此觸犯新增的第 28(2)條而犯上刑事罪。他詢問若樓宇沒有成立業主法團，政府如何執行條例草案第 7 條。
36. 民政事務局副局長(2)解釋，在新增的第 28(2)條下，業主法團若有足夠理由證明他們已盡了一切努力而仍無法為樓宇投保，或可免除刑事責任。否則他們經定罪後可被處以第五級罰款(最高罰額為\$50,000)。若樓宇沒有業主法團，而樓宇又有安全問題，條例草案賦予當局權力向這類樓宇實施強制性管理成立業主法團。民政事務局副局長(2)進一步解釋，有關強制性保險條文只適用於有業主法團的樓宇，若樓宇沒有業主法團而又發生事故，則業主需各自負責有關賠償。

政府當局

他強調業主沒有購買第三者責任保險並不代表有意外發生時，他們無須承擔責任。

37. 鑑於不購買樓宇第三者責任保險或會導致管委會的每名成員犯上刑事罪，譚耀宗議員擔心業主因此而不想成為管委會的成員。何承天議員指出，相對而言，沒有業主法團的樓宇既不受強制性保險的規例約束，亦無須負上刑事責任，條例草案似乎有不公平之處。李永達議員詢問政府，若立例強制所有業主買第三者責任保險，會出現什麼困難。他指出，現時只有20%的樓宇成立了業主法團，這代表80%的樓宇將無必要購買第三者責任保險，如此安排實欠理想。何承天議員認為如全面實施強制性第三者責任保險計劃，政府根本無需核實業主有否依法行事。因為當有意外發生時，有關的業主將無法逃避法律上的責任。

38. 民政事務局副局長(2)表示，委員的提議影響深遠。他認為強逼所有業主購買第三者責任保險的建議必須進一步研究。政府當然希望所有業主都投保，讓更多人得到保障。事實上，不買保險的業主比那些已買保險的業主面對的風險更大。條例草案的建議只針對業主法團，主要是考慮到未發生事故前，很難預計責任誰屬，故買保險應是大廈業主集體的責任。

X X X X X