

《土地業權條例草案》條例草案委員會 業權保險

目的

本文件回應委員在第14次條例草案委員會會議上要求政府提供業權保險資料的要求。

業權保險

2. 業權保險為一保障土地財產的制度，於1870年代¹在美國發展而成，業權保險人承諾對因投保的風險而蒙受的損失作出賠償。這些風險包括：

- (a) 在業權契約或公眾紀錄發現的所有業權欠妥之處；
- (b) 偽造、欺詐、不當影響、威迫和喪失能力；及
- (c) 第三者申索。

3. 業權保單通常指明就所蒙受的損失而須支付的最高賠償限額。保單可訂明保險金額可因物業升值而增加，或准許支付額外保費而擴闊保障範圍。業權保險人通常承諾對第三者的任何申索提出抗辯，而受保一方不需支付任何費用。

4. 業權保單通常訂定許多免除條款。舉例來說，如屬以下情況，他們便不會支付賠償：

- (a) 蒙受損失的人由於本身欺詐或疏忽而造成或在相當程度上有份造成有關損失；或
- (b) 蒙受損失的人從因本身欺詐或疏忽而有份造成有關損失的一方取得業權(屬真誠及付出有值代價者除外)。

5. 業權保險人一般會透過代表買家或銀行的律師取得指定的證明書。證明書會列明律師已盡一切應盡的努力而理應知道的事項。證明書也證明律師已採取必須的步驟，尤其是已核實文書所涉各方的身分。視乎所購買保險的保額，業權保險人會決定是否根據律師的證明書簽發保單，還是作進一步調查。

¹ 美國沒有推行全國性的土地註冊制度，只按縣而實施多種不同的記錄制度，而在同一州內可實施不同制度。記錄制度與契約註冊或業權註冊不同之處，在於記錄制度不會為文件設定優先次序，因此，推斷業權變得更為複雜。業權保險在這個制度下，可減低物業轉易過程中出現的風險。

6. 保障擁有權權益的業權保單，一般是按物業價值的百分比支付保費。相同價值的物業的保費或許會因風險評估的差異而有所不同。有利害關係的各方，例如銀行，通常可按一個界定的費用投保他們的權益。

7. 近年美國有許多較大型的保險公司已經開始在國外擴充業務。英國對經營這方面業務的興趣不大，因為當地的土地註冊處實施彌償計劃，計劃會首先向申索人支付賠償，故提供與業權保險相似的好處。在加拿大安大略省，銀行會要求按揭申請人必須在某些情況下購買業權保險，這樣做主要是保障按揭貸款。業主必須小心確保業權保單也會保障他們的權益，或許須就這方面支付額外保費。安大略省不會先向申索人支付賠償，這一點可能是使業權保險具吸引力的原因。雖然澳洲只在不久前才提供業權保險，而使用的模式尚未敲定，但與安大略省的相類情況或許也適用於澳洲。我們得悉有一家美國業權保險公司在香港設立一所本地辦事處。現時沒有規例禁止其他保險公司在香港設立辦事處，或禁止本地保險公司發展業權保險業務。

業權保險與《土地業權條例草案》條文的比較

8. 附件表列業權保險計劃的要點和《土地業權條例草案》的建議安排，以資比較。

9. 政府並不是建議或反對業權保險。我們認為如果某人欲涵蓋不受《土地業權條例草案》現行建議的彌償基金保障、或超逾了彌償基金所規定的賠償限額的損失，則業權保險是可供業主考慮的一個辦法。業主須考慮和比較採取其他措施阻止某一方非法管有物業所需的費用和所需支付的保險費用，才決定是否購買業權保險。

2003 年 11 月
房屋及規劃地政局

業權保險與《土地業權條例草案》條文的比較

	業權保險	《土地業權條例草案》
清除業權的技術上欠妥之處	沒有	有
對因欺詐而喪失擁有權作出彌償	有	有
對在欺詐個案中喪失其他權益作出彌償	有	沒有
對因無效或可使無效的交易，或各方(土地註冊處除外)的錯誤而蒙受的損失作出彌償	有	沒有
對因土地註冊處的錯誤或遺漏而蒙受的損失作出彌償	沒有	有
在首次註冊時，對在首次註冊前發生但在其後才發現的欺詐、錯誤或遺漏而蒙受的損失作出彌償	有	沒有，但某些申索可根據《土地註冊條例》第23A條提出
在欺詐個案設定彌償上限	沒有設定一般的上限。然而保險金額，即限額，會在每份保單列明	有
申索人的情況	可直接向業權保險人提出申索。保險人會支付賠償並向其他各方追討賠償款項。保險人也會支付對第三者申索提出抗辯所需的費用。	可直接向彌償基金提出申索。欺詐個案需取得法庭的命令後才可獲支付賠償。彌償基金會向其他各方提出申索以追討款項，如果彌償基金不能賠償全部損失，則申索人也可保留權利這樣做。
費用	不明確。保險人可作更改。牟利。	由規例訂定。基金運作和使用情況公開給公眾監察。非牟利。