

立法會

Legislative Council

立法會CB(2)364/07-08號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔號：CB2/SS/11/06

《建築物管理(第三者風險保險)規例》小組委員會 會議紀要

日期：2007年10月23日(星期二)
時間：下午2時30分
地點：立法會大樓會議室A

出席委員：涂謹申議員(主席)
何俊仁議員
陳智思議員, GBS, JP
曾鈺成議員, GBS, JP
劉健儀議員, GBS, JP
蔡素玉議員, JP
余若薇議員, SC, JP
王國興議員, MH
譚香文議員

出席公職人員：民政事務總署

民政事務總署副署長(2)
鄒耀南先生

民政事務總署助理署長(4)
蘇惠思小姐

律政司

高級助理法律草擬專員
彭士印先生

高級政府律師
吳華姿女士

應邀出席者 : 香港保險業聯會

意外保險公會副主席
吳民輝先生

意外保險公會委員
吳式國先生

香港物業管理公司協會有限公司

第一副會長
鄭正煒先生

副會長
陳有燦先生

列席秘書 : 總議會秘書(2)2
戴燕萍小姐

列席職員 : 助理法律顧問4
林秉文先生

高級議會秘書(2)1
梁淑貞女士

議會事務助理(2)2
張慧敏女士

經辦人／部門

I. 與政府當局及團體代表舉行會議

[立法會參考資料摘要：檔號：HAD/HQ/CR/20/3/1(C)、立法會 LS121/06-07、CB(2)26/07-08(03)至(04)、CB(2)83/07-08(01)及CB(2)127/07-08(01)號文件]

小組委員會聽取香港保險業聯會及香港物業管理公司協會有限公司(下稱"物業管理公司協會")的代表的意見。

(會後補註：物業管理公司協會的意見書(於會議席上提交)已於2007年10月24日隨立法會CB(2)143/07-08(01)號文件送交委員。)

(會議過程索引載於**附件**)。

2. 小組委員會察悉下列5個團體提交了意見書——

- (a) 香港房屋經理學會[立法會CB(2)127/07-08(02)號文件]；
- (b) 太古地產有限公司[立法會CB(2)132/07-08(01)號文件]；
- (c) 英國特許房屋經理學會亞太分會[立法會CB(2)134/07-08(01)號文件]；
- (d) 香港測量師學會[立法會CB(2)134/07-08(02)號文件]；及
- (e) 房屋經理註冊管理局[立法會CB(2)143/07-08(02)號文件]。

(會後補註：香港地產建設商會、香港房屋協會及香港地產行政學會的意見書在會議後收到，並於2007年10月24日隨立法會CB(2)153/07-08(01)至(03)號文件送交委員。)

政府當局 3. 小組委員會要求政府當局就委員提出的下列關注事項及問題提供資料，並作出書面回應——

- (a) 回應委員所關注的問題，就是保險公司或會以業主立案法團(下稱"法團")未有按第6(3)條規定作出合理的努力，或未有按第9(5)條規定披露具關鍵性資料為理由，而拒絕根據法團投購的強制性保險向第三者支付賠償；
- (b) 考慮可否在該規例納入一項與《汽車保險(第三者風險)條例》的有關係文相若的防止逃避責任條文；
- (c) 就根據第9(5)條所須披露的資料類別提供例子，以及考慮有關第9(5)條可否予以刪除的建議；
- (d) 編訂列表，列出法團管理委員會展示各類通告／文件的法定責任，以及沒有履行該等責任的有關罰則條文；及
- (e) 明確訂定僭建物的定義，並提供有關屋宇署針對僭建物的執法政策的資料。

II. 其他事項

下次會議日期

4. 委員察悉，小組委員會將於2007年10月29日(星期一)下午2時30分舉行下次會議，繼續與政府當局進行討論。

5. 議事完畢，會議在下午4時32分結束。

立法會秘書處
議會事務部2
2007年11月15日

**《建築物管理(第三者風險保險)規例》小組委員會
會議過程**

日期：2007年10月23日(星期二)

時間：下午2時30分

地點：立法會大樓會議室A

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
000000 – 000427	主席	開會序言	
000428 – 000842	香港保險業聯會(下稱"保險業聯會")	<p>陳述意見如下 ——</p> <ul style="list-style-type: none"> - 保險業聯會會員一致認為，強制性第三者風險保險不應涵蓋僭建物； - 現時有超過80間保險公司為建築物提供第三者風險保險，故市場存在有效競爭； - 保費水平取決於多項因素，例如樓齡、維修狀況及申索紀錄等； - 保險業聯會會員在2004至2006年期間接獲的所有公眾責任申索均少於1,000萬元；及 - 就大部分建築物而言，第三者風險保險的保額介乎500萬元至1,000萬元。 	
000843 – 001419	香港物業管理公司協會有限公司(下稱"物業管理公司協會")	陳述意見 [立法會CB(2)143/07-08(01)號文件]。	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
001420 – 002044	王國興議員 主席 保險業聯會和 物業管理公司 協會的代表	<p>討論為小型單幢式建築物及尚未成立業主立案法團(下稱"法團")／業主委員會的建築物投購第三者風險保險的事宜、有關以包購方式投購保險承保該等因有僭建物而難以投保的建築物的建議，以及就最低保額訂定一個分級制度的建議。</p> <p>就法定最低保額的問題，保險業聯會回應時表示，如法定最低保額訂於 500 萬元而非 1,000萬元，保費水平將下調約 10% 至 25%。</p>	
002045 – 003121	劉健儀議員 保險業聯會的代表 主席 政府當局	<p>討論有關 1,000 萬元法定最低保額是否足夠的關注問題，以及該規例是否訂有任何與《汽車保險(第三者風險)條例》(第 272 章)有關條文相若的防止逃避責任條文。</p> <p>保險業聯會回應劉健儀議員的詢問時表示——</p> <p>(a) 如最低保額增至 1,500萬元，保費水平便會上調 20% 至 25%；</p> <p>(b) 如最低保額增至 2,000萬元，保費水平便會上調 30% 至 50%；及</p> <p>(c) 如最低保額增至 3,000萬元，保費水</p>	政府當局須作出回應(會議紀要第 3(b)段)

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		平便會上調 100% 甚或更多。	
003122 – 004512	余若薇議員 保險業聯會和 物業管理公司 協會的代表 主席	<p>討論為有僭建物的建築物(尤其是公用部分有發展商所搭建的僭建物的建築物)投購第三者風險保險的事宜、有關於難以取得第三者風險保險保障的建築物提供包購方式投購保險的建議，以及第三者保險市場的競爭問題。</p> <p>對於余若薇議員問及有僭建物的建築物能否投購第三者風險保險，保險業聯會回應時表示，一般而言，保險公司會建議其客戶清拆建築物內的僭建物，並提醒他們保單不會涵蓋僭建物所涉及的法律責任。</p>	
004513 – 005811	蔡素玉議員 主席 保險業聯會的代表 何俊仁議員 政府當局	<p>討論與為公用部分有發展商所搭建僭建物的建築物投購第三者風險保險有關的事宜、互助委員會可否代表建築物的業主為建築物投購保險，以及屋宇署清拆僭建物的政策。</p> <p>小組委員會要求政府當局就僭建物訂定明確定義，以及提供有關屋宇署針對僭建物的執法政策的資料。</p>	政府當局須作出回應(會議紀要第3(e)段)
005812 – 010219	陳智思議員 保險業聯會的代表	澄清保險公司的慣常做法，是保險公司在發出公眾責任保險單之前，不會對建築物進行檢查。	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
010220 – 011525	何俊仁議員 保險業聯會的代表 政府當局 主席	<p>討論何俊仁議員提出的下列關注事項和問題——</p> <ul style="list-style-type: none"> — 曾被保險公司拒絕接受投購第三者風險保險的申請的建築物百分比； — 鑒於"須履行合理的謹慎責任，以保持建築物處於良好狀況之中"是保單的標準條款，保險公司以法團／物業管理公司沒有履行合理的謹慎責任以保持建築物處於良好狀況之中為理由，而聲稱保單無效的情況是否普遍；及 — 保險公司根據第8(2)條向第三者支付判定賠償的責任。 	
011526 – 012159	譚香文議員 物業管理公司協會的代表 陳智思議員	討論1,000萬元法定最低保額是否足夠，以及僭建物問題。	
012200 – 013114	主席 政府當局	<p>政府當局就委員和團體代表提出的關注事項和意見回應如下——</p> <ul style="list-style-type: none"> — 當局認為1,000萬元法定最低保額恰當； — 在《2000年建築物管理(修訂)條例》 	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>中引入新條文，規定法團須投購第三者風險保險，其主要目的與《建築物管理條例》的其他條文一樣，在於促進更佳的樓宇管理；</p> <ul style="list-style-type: none"> — 政府當局對僭建物的政策是，所有僭建物均屬違例搭建物，應予移除及清拆。業主應獲鼓勵妥善管理及維修其建築物，並把任何僭建物移除；及 — 政府當局須審慎考慮任何涉及使用公帑的建議。 	
013115 – 015557	<p>余若薇議員 政府當局 主席 何俊仁議員 保險業聯會和 物業管理公司 協會的代表</p>	<p>討論有關第6(3)條所訂"合理的努力"的詮釋及第9(5)條所訂"未有披露具關鍵性事實"及"在具關鍵性事項上屬虛假的事實陳述"的定義的關注問題，以及刪除第9(5)條的建議。</p> <p>政府當局回應如下——</p> <ul style="list-style-type: none"> — 第6(4)條已就"合理的努力"作出詮釋；及 — 第9條以第272章為藍本。 	<p>政府當局須作出回應(會議紀要第3(a)、3(b)及3(c)段)</p>
015558 – 020002	<p>王國興議員 主席 政府當局</p>	<p>小組委員會要求政府當局編訂列表，列出法團管理委員會展示各類通</p>	<p>政府當局須作出回應(會議紀要第3(d)段)</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		告／文件的法定責任，以及沒有履行該等責任的有關罰則條文。	
020003 – 020155	政府當局 主席	政府當局就添喜大廈事件提供的補充資料。	

立法會秘書處
議會事務部2
2007年11月15日