

政府當局就大廈管理業界的專業團體向《2005年建築物管理(修訂)條例草案》委員會
講述對擬議《建築物管理(第三者風險保險)規例》的意見作出的回應摘要

團體(意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議	政府當局的回應
(11) 投購第三者風險保險 (條例草案第33條及擬議《建築物管理(第三者風險保險)規例》)			
<p>香港房屋經理學會 [CB(2)2139/04-05(01)]</p> <p>英國特許房屋經理學會亞太分會 [CB(2)2139/04-05(02)]</p> <p>香港測量師學會 [CB(2)2169/04-05(01)]</p> <p>香港地產建設商會 [CB(2)2149/04-05(02)]</p>	<p>(a) 支持強制規定法團必須投購第三者風險保險。</p> <p>(b) 擬議《建築物管理(第三者風險保險)規例》將最低保額定為每宗事故1,000萬元,數目並不足夠。</p>	<p>(a) 應設立獨立估值機制,每年檢討有關保額。</p> <p>(b) 最低保額應接近期個案的賠償金額和市場慣例作出調整。</p>	<p>現時把保額訂為1,000萬元的建議是由香港保險業聯會提出的。我們對這個問題持開放態度,歡迎業界提出意見。</p>
<p>香港房屋經理學會 [CB(2)2139/04-05(01)]</p>	<p>(c) 要求法團通知土地註冊處處長與其訂立此類保單的保險公司名稱和保單涵蓋的期間,此項新規定每年會為依法行事的法團帶來很多不必要的文書工作。</p>		<p>有關規定對業主和第三方受害人均有好處,他們可通過這個可靠的途徑,查知法團是否已購買第三者風險保險。</p>

團體(意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議	政府當局的回應
香港測量師學會 [CB(2)2169/04-05(01)]	(d) 應考慮到那些有僭建物的樓宇。	(c) 應訂立以包購方式投購保險的措施，幫助有需要的業主。	大廈管理是業主的責任。據我們所知，有些大廈可能由於建有僭建物，以致難以投保。不過，解決的方法並非由政府為這些大廈安排大批投保，因為這樣做只會把有關業主的責任轉移到政府身上，不能使公帑用得其所。業主應改善大廈的管理及維修工作，盡快拆除僭建物。
香港保險業聯會 [CB(2)2139/04-05(03)]	(e) 根據擬議規例，投保一方為法團及建築物全體業主，而"受保人"一詞則指受保法團及各受保業主。然而，擬議規例並無訂立條文規定，來解決上述各方的交互責任和利益分割所引起的各項問題。 (f) 擬議規例沒有任何關於保額上限在法團與大廈業主之間如何攤分的條文。	(d) 較宜在擬議規例的擬議第3(2)條中，加入一項把與石棉有關的事故摒除於承保範圍外的條文，因為石棉所引致的損傷／疾病在《肺塵埃沉着病(補償)條例》中已有相應規定，並不屬僱員補償保險的保障範圍。如不把上述事項摒除於承保範圍外，在市場上會提供此類保險的公司，數目可能相當有限，又或只限於少數沒有再保險的保障也能承受有關風險的大型保險公司。	條例第28(1)條和規例旨在為第三方受害人提供保障。至於受保法團與各受保業主之間的交互責任和各別的利益，以及法團與各業主如何攤分保額上限的問題，我們認為應在保單中清楚訂明(如法團及業主認為恰當的話)，而不是通過規例來解決受保各方之間的責任及利益問題。 我們在徵詢過環境保護署署長和勞工處處長的意見後，對於在規例中加入與石棉有關的摒除條文的建議，有所保留，因為《肺塵埃沉着病(補償)條例》只為肺塵埃沉着病的病患者提供補償，所有因石棉而引致損傷／疾病的病患者是不會根據該條例獲得補償。建議的摒除條文會使一些第三者不受保障。

團體(意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議	政府當局的回應
香港會計師公會 [CB(2)2554/04-05(01)]	(g) 因應添喜大廈事件，有需要減輕因物業管理公司在類似情況下失職(例如大廈有僭建物，或由物業管理公司保管的法團款項被盜用等)所引致業主的損失。	(e) 應增訂一項規定，針對物業管理公司失職的情況，安排投購專業彌償及忠誠保險。	據我們所知，有些管理委員會已為委員購買性質與專業彌償保險類似的責任保險。關於購買這類保險的問題，我們認為應由管理委員會和法團自行決定。業主如欲索取有關的資料，可與本署的大廈管理資源中心聯絡。在這次修訂法例的工作中，我們的重點是制定有關法團須就大廈的公用部分購買第三者風險保險的新規定。
香港律師會 [CB(2)2149/04-05(01)]	<p><u>承保範圍</u></p> <p>(h) 擬議規例以其現有草擬方式而言，並不會為受保業主、受保法團及其僱員提供保障。此外，根據擬議規例所須投購的保單，將不承保因違反法例就某些項目施加的任何責任而產生的法律責任，這些項目包括在違反條例的情況下建成的任何建築物或進行的任何工程。</p> <p>(i) 擬議規例的主要目的，是保障第三方受害人，還是當大廈的公用部分一旦引致</p>	(f) 政府當局應很清晰地向業主或法團說明其政策，讓他們瞭解本身的法律責任所在，從而依法行事，並知道法例為他們提供何種保障。有了清晰的瞭解，業主或法團可決定是否須另行購買保險作自我保障，以及就他們對其他人的潛在法律責任提供保障。擬議規例中須澄清的含糊之處載於 附件 。	<p>規例第3(1)條訂明，保單須就受保法團或各受保業主可能就任何人死亡或身體受傷而招致的法律責任，為受保人(即受保法團及各受保業主)提供保險。這些人可以是大廈的個別業主或佔用人。規例第2條就"各受保業主"一詞下定義，訂明就某保單而言，在該保單是代表某大廈各業主訂立的情況下，"各受保業主"指該等業主。換句話說，該詞是指大廈各業主，而非個別業主。</p> <p>規例第3(2)(b)條是以香港法例第272章第6(1)(b)(i)條為藍本。如果受保法團或各受保業主因法團的僱員死亡或身體受傷而承擔法律責任，而該僱員的死亡或身體受傷是因工作及在受僱工作期間發生的，現時有關僱員補償的法例已訂有條文，規定須就受保法團或各受保業主負有的法律責任購買保險。</p>

團體(意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議	政府當局的回應
	<p>任何法律責任以致有人就此提出申索時，紓減業主支付該等申索的負擔，此點並不清楚。然而，由於業主及大廈僱員是其中一些最有可能因大廈的公用部分出現問題而受傷的人，而目前又有大量樓宇存在僭建物，因此，有關規例似乎只能提供輕微的保障。</p> <p><u>最低保額</u></p> <p>(j) 鑒於<u>添喜大廈</u>事件牽涉的款額超過港幣3,300萬元，該會對於擬議規例第4條所訂每份保單的擬議最低保額(即港幣1,000萬元)是否足夠有所保留，況且《汽車保險(第三者風險)規例》所訂明的最低保額，也高達港幣1億元。</p>		<p>條例第3(2)(c)(i)及第3(2)(c)(ii)條提述了違例的建築工程。第3(2)條訂明，無須承保因違反法律就某些項目所施加的責任(即與違例建築工程有關的責任)而產生的法律責任。規例參照了《建築物條例》(第123章)中一些適用的概念，就違例建築工程下定義；因此，在這前提下，我們也採用了《建築物條例》中有關"違反"、"建築工程"、"街道工程"及"建築物"等詞的涵義。</p> <p>律師會認為必須就規例第6(2)條所列事宜的風險投保，我們對這項建議有所保留，因為這必會加重保險公司的財政負擔，而這又會使法團須繳付的保費增加。此外，律師會的建議與香港法例第272章第12(1)條並不相符。</p> <p>根據條例第28(1)條，法團須代表大廈法團及各業主，就大廈的公用部分及法團的財產向保險公司就第三者風險購買保險，並確保有關的保險單有效。</p> <p>關於只有一名業主違反了有關用途方面的規定，保險公司是否不用承擔規例第6(3)(a)(ii)條所訂法律責任的問題，我們認為，即使個別業主違反了公契中有關大廈的用途方面的限制，保險公司依然不可逃避法律責任，但在下列情況下則除外-</p> <p>(a) 保單訂明受保法團和受保業主必須確保公契中有關使用大廈的條款獲</p>

團體(意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議	政府當局的回應
			<p>得遵行；</p> <p>(b) 該宗傷亡事故是因受保法團或受保業主未有遵從有關規定而直接造成的。</p> <p>至於第6(3)(iii)條所載"有關文書"一詞，請參閱規例第2條的定義。</p> <p>至於律師會建議以更明確的字眼訂明第6(1)條所述的限制，其實第6(1)及第6(5)條都以第272章第12(1)條為藍本。第6(1)及第6(2)條列出屬於無效的保單。第6(3)條則訂明第6(1)條不適用的情況。如果第6(1)條適用的話，而保險公司在有限制的情况下仍須付款，則保險公司可根據第6(5)條向受保人追收已付款項。我們認為現有的草案並無任何問題。</p> <p>有關擬議的投保範圍，請參閱我們就香港房屋經理學會、英國特許房屋經理學會亞太分會、香港測量師學會及香港地產建設商會所提意見的回應。</p>
	<p><u>保險通告</u></p> <p>(k) 該會認為，保險通告一旦遺失或銷毀，大可要求保險公司重新發出有關保險通告，或提供該通告的核證本或副本，而沒有需要規定擔任管</p>	<p>(g) 或可參考《汽車保險(第三者風險)規例》第12條，規定保險公司如信納保險證書已污損、遺失或銷毀，必須發出新證書。</p>	<p>規例第5(5)條以第272章第14條為藍本。在我們為規例定稿時，會考慮律師會的建議，參考第272A章第12條的內容(有關條文規定保險公司如信納證書已污損/遺失/銷毀，有責任必須發出新證書)。</p>

團體(意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂／建議	政府當局的回應
	<p>理委員會職位者在此情況下須根據擬議規例第5(5)條作出法定聲明。</p>		

香港律師會在其初步意見書中提述的擬議《建築物管理(第三者風險保險)規例》的含糊之處

第3(2)(b)條

擬議規例第3(2)條列出保單"無須"承保的法律責任，而第(2)(b)款則提述對"各受保業主"或"受保法團"所僱用的人的法律責任。有一點值得商榷，就是經理人或其所僱用的人未必會在第3(2)(b)條的涵蓋範圍內，因為業主立案法團(下稱"法團")與經理人的關係不一定是僱傭關係，而可能是合約上的關係。該會認為當局應澄清第3(2)(b)條背後的政策，對經理人和法團的僱員理應一視同仁。變相歧視法團的僱員，只會窒礙業主成立法團來進行大廈管理工作，這樣便無法達到《建築物管理條例》的主要目的。

第3(2)(c)條

第3(2)(c)條提述"因違反法律就以下項目施加的任何責任而產生的法律責任 -

- (a) 在違反《建築物條例》的情況下建成的該條例所指的任何建築物；或
- (b) 在違反《建築物條例》的情況下進行的任何建築工程或街道工程。"

上述"違反法律……施加的任何責任"應單獨理解，還是與"違反《建築物條例》"一併理解，此點並不清楚。此外，既然《建築物管理條例》已經界定"建築物"一詞，便沒有需要在第3(2)(c)(i)條中提述建築物為"《建築物條例》所界定者"。

第6條

該會注意到，第6(5)條旨在令保險公司可向受保人或受保法團，追討任何按保單支付了款項(事實上，保險公司已在保單中限制其在此類付款方面的法律責任，但基於第6(1)條的規定，保險公司仍須支付有關款項)。

擬議附屬法例似乎一方面容許保險界藉合約方式，在保單中作出若干針對業主及法團的限制，但另一方面又使該等限制因應第三方受害人而變

成無效。若在磋商保單合約條款時，有關各方同意不承保若干風險，保險公司因而不會把該等風險計入所須繳付的保費款額內，則上述做法才算公平。

然而，有一點應留意，保險公司根據第6(5)條可追討款項的範圍越廣，業主所獲得的保障便越少。有一點亦令人關注，就是在第6(1)及6(5)條下，保險界實際上往往會在保單中限制其法律責任，但同時又會把第6(2)條所述的風險計入所須繳付的保費內。此舉顯然會對業主不利。

擬議規例與其容許保險公司在保單中作出一些就第三方受害人而言被認為是不能接受的限制，不如規定保單必須承保所指明的風險，這樣會更恰當。

就草擬方式來說，第6條的條文內容很難理解，當局有必要澄清以下幾點：

- (a) 根據第6(3)(a)(ii)條，若大廈只有一名業主違反建築物用途規定，保險公司是否可以無須負上法律責任？
- (b) 在第6(3)(iii)條中，"有關文書"是指甚麼？
- (c) 應以更明確的用語述明第6(1)條所訂的限制，以便業主及法團可清楚知道他們在第6(5)條下的法律責任有多大，而不用在第6條中作出各項相互參照的提述。