

《建築物管理(第三者風險保險)規例》小組委員會

二零零七年十月二十九日會議上提出的事項

在二零零七年十月二十九日的小組委員會會議上，議員就《建築物管理(第三者風險保險)規例》(規例)提出若干問題。本文件載述政府對這些問題的回應。

購買保險的責任

2. 根據《建築物管理條例》(條例)第 28 條(目前尚未實施)，所有法團均須就建築物的公用部分，與保險公司訂立第三者風險保險單，並須保持有關保險單有效。如法團未能遵從這項規定，管委會的每名委員即屬犯罪，一經定罪，可處第五級罰款。不過，委員如能證明有關罪行未獲其同意或默許，而且在該情況下已盡其應盡的努力，以防止違反第 28(1)條的規定，則不屬犯罪。

3. 關於管委會在購買第三者風險保險方面是否已盡合理的努力，須由法院根據每宗案件的實際情況作出裁決。法院作出裁決時，會考慮多項因素，例如：管委會委員是否已經聯絡不同的保險公司，就擬購買保險取得報價；是否已經與不同的保險公司洽商，以便訂立切合大廈業主需要的保單；是否已經盡力加強大廈的管理和維修工作，使保費得以降低；或者是如有關購買保單的事項須在法團會議上投票表決，是否已經向業主闡釋有關購買第三者風險保險的規定。

4. 議員詢問，如大廈業主在法團會議上否決購買第三者風險保險的建議，管委會委員是否有權代表法團購買保險。關於購買保險事宜，法團必須遵守條例訂明的規定(例如採購規定)。《建築物管理條例》的主體條例並無豁免條文，使管委會無須遵守這些法律規定。

5. 在此須指出一點，購買第三者風險保險，符合法團本身的利益，因為此舉可就涉及大廈公用部分的第三者死亡或身體受傷的意外情況，提供更佳的保障。另外，條例授予法團的權力或委以法團的職責，須由管委會代為行使或執行。我們相信，業主會考慮到第三者風險保險所提供的保障以及規例所載的法律規定，而作出合理選擇。

關於法團的資料

6. 我們在會上向議員表示，截至二零零七年九月，在已成立法團的大廈中，約有 88% 已就大廈的公用部分購買第三者風險保險。議員詢問餘下 12% 已成立法團但仍未訂立保單的大廈的概況。我們並無有關大廈全面調查的資料，而隨着越來越多法團成立，有關資料也會有所改變。不過，據我們所知，在這些大廈之中，不少大廈的樓齡為 30 年或以上，而單位數目少於 100 個。

7. 為了鼓勵這些大廈的法團加強公用部分的管理及維修工作，並購買第三者風險保險，香港房屋協會和市區重建局特別為這些大廈推出貸款及資助計劃。舉例說，根據香港房屋協會的樓宇維修資助計劃，就合資格的大廈(資格準則包括樓齡為 20 年或以上，而單位數目少於 200 個)而言，每個單位的業主最多可獲發 3,000 元資助金，以便在大廈公用部分進行保養及維修工程。此外，法團如已完成公用部分的翻新工程，可獲資助第三者風險保險的保費，每年最多為 6,000 元，為期三年。

8. 有議員詢問為何部分法團仍未購買第三者風險保險。我們並無有關法團全面調查的資料，但根據我們的經驗，有些法團可能由於各種困難，例如缺乏財政支援，以致未能購買保險；而很多法團沒有購買保險，可能是因為沒有認識到購買第三者風險保險的重要性，不清楚在遇到第三者死亡或身體受傷的意外情況時，有關保險可給予他們更佳的保障。也有法團或業主鑑於購買第三者風險保險仍未列作強制規定，因此對購買保險事宜不大關注。此外，部分法團由於大廈正進行維修工程，因此只會在工程完竣後才購買保險。

9. 過去幾年，我們不斷宣傳購買第三者風險保險可給予業主更佳的保障，對他們十分重要，而業主也逐漸明白有需要購買第三者風險保險。二零零五年三月，只有約 60% 已成立法團的大廈購買第三者風險保險，但截至二零零七年九月，約 88% 已成立法團的大廈購買了第三者風險保險。我們相信規例制定後，公眾會更加明白第三者風險保險的重要性，而更多法團會願意購買第三者風險保險。

民政事務總署

二零零七年十月