

立法會
民政事務委員會

業主立案法團投購第三者風險保險
及相關的建築物管理事宜

目的

本文件旨在徵詢委員對下列事項的意見：(i)《建築物管理(第三者風險保險)規例》(規例)及與業主立案法團(法團)投購第三者風險保險有關的條例的生效日期；以及(ii)一些委員就管理委員會(管委會)委員作出聲明規定的關注。

(A) 投購第三者風險保險

背景

2. 《2000年建築物管理(修訂)條例》和《2007年建築物管理(修訂)條例》對《建築物管理條例》第28條作出修訂，規定法團須就建築物的公用部分及法團的財產，訂立第三者風險保險單，並須保持該保險單有效。有關詳情載於規例。在立法會通過規例時，我們表示希望兩條修訂條例的有關條文和規例可在二零零九年一月一日生效，但會在臨近該日期時檢討有關情況，以訂出確實的生效日期。

投購第三者風險保險的進展

鼓勵法團投購保險的已採取措施

3. 自從立法會在二零零七年十一月通過規例後，我們採取了多項措施，以宣傳規例和鼓勵法團投購第三者風險保險，包括：

- (a) 製作海報和小冊子，派發給所有法團和有關人士，說明規例的規定；
- (b) 舉辦 21 個簡介會和工作坊，向業主和管委會委員講解規例的規定，並邀請民政事務總署、屋宇署、香港房屋協會(房協)、市區重建局和香港保險業聯會的代表出席，講解法律規定、投購保險須知，以及各種可供申請的樓宇維修貸款和資助計劃；
- (c) 播放電台宣傳聲帶，鼓勵法團投購第三者風險保險；
- (d) 製作小冊子，鼓勵法團妥善維修樓宇和盡快投購第三者風險保險。這本小冊子載有各種可供申請的樓宇維修貸款和資助計劃的參考資料，方便易用；及
- (e) 將於稍後播出有關樓宇維修及第三者風險保險的電視宣傳短片，提高市民對進行樓宇維修及投購第三者風險保險的意識。

法團投購第三者風險保險的最新情況

4. 截至二零零八年十月為止，本港約有 15 800 幢大廈成立了法團，當中約 91%已投購第三者風險保險。與去年規例通過時比較，約增加了 3%，即多於 600 幢大廈。

5. 過去一年來，法團投購第三者風險保險的進度有合理的進展。然而我們注意到，約有 1 300 幢大廈基於種種原因而尚未投購第三者風險保險。根據我們的經驗，部分法團的管委會可能向來不太活躍，以致仍未投保。這些法團需要時間召開管委會或法團會議，商討投購合適的第三者風險保險的事宜，並作出有關安排。部分管委會或須先行填補委員的空缺，方可召開會議，商討投購第三者風險保險的事宜。

6. 另有一些個案，則涉及一些狀況未如理想的舊式單幢樓宇。法團可能會先進行不同規模的維修工程，才投購第三者風險保險。這些法團需要較多時間投購保險。根據我們的經驗，儘管不同大廈的維修工程需時不一，但法團一般需要一至兩年完成整項程序。

7. 此外，我們也注意到已投購第三者風險保險的法團，通常每年續保一次。部分法團續保時可能需要時間確保保單符合規例，例如原本保單的保額如少於規例規定的最低數額，法團便需要提高保額至 1,000 萬元。

建議生效日期

8. 透過上述採取的措施，加上法團的努力，我們看到越來越多法團已在規例通過後開始投購第三者風險保險。然而，我們亦考慮到部分法團，特別是那些舊式單幢樓宇，難免需要較多時間和協助，才能遵守規例的規定。鑑於上文第 5 至 7 段所述的最新情況，我們建議在憲報作出公告，把兩條修訂條例的有關條文及規例的生效日期訂為二零一一年一月一日。我們希望此舉可讓尚未投購第三者風險保險的法團有足夠時間投保，或讓已投購保險的法團確保保單符合法例規定。

更多鼓勵法團投購保險的措施

9. 視乎委員對於生效日期的意見，我們會採取針對性措施鼓勵尚未投購保險的法團投保。我們會逐一接觸這些法團，向業主推廣第三者風險保險的重要性，以及講解有關規定，協助他們盡快投購保險。

10. 我們會視乎個別法團的情況提供合適的協助。如果管委會向來不太活躍，我們會協助法團召開管委會或法團會議，以投購保險。如果法團在投購第三者風險保險之前先進行樓宇維修工程，並需要有關的財政和技術支援，我們會向業主介紹由屋宇署、房協和市區重建局提供的樓宇維修貸款及資助計劃。這些計劃不但提供樓宇維修貸款及資助，還會在樓宇維修完工後，資助法團投購第三者風險保險。例如，根據房協的樓宇維修資助計劃，法團可以就第三者風險保險費用，申請百分之五十的資助，上限為每年 6,000 元，資助期最長三年。

11. 與此同時，我們也會繼續印發資料小冊子、海報和播放電台宣傳聲帶，向市民加強宣傳規例。

徵詢意見

12. 我們建議將有關第三者風險保險的修訂條例的相關條文和規例的生效日期訂於二零一一年一月一日，請委員提出意見。

(B) 管理委員會委員須作出聲明的規定

背景

13. 根據《建築物管理條例》，法團的權力及職責主要由管委會行使和執行。管委會處理法團的日常事務，包括運作及財政事宜。因此，確保管委會委員並非由不合資格的人¹(例如：未獲解除破產的破產人)擔任，至為重要。

14. 為此，《2007年建築物管理(修訂)條例》引入一項新規定，要求每名管委會委員須在獲委任後21天內，聲明自己並非條例所述的不合資格的人。聲明須以土地註冊處處長指明的格式作出，並連同有關費用送交土地註冊處處長。現時的費用為每份聲明書58元。如管委會委員未能在獲委任後21天內作出聲明，其委員資格將自動終止。這項規定自二零零七年八月起生效。

¹ 下述的人無資格獲委任為管委會委員－(a)在獲委任時是未獲解除破產的破產人，或曾於過去五年內在沒有向債權人全數償還債務的情況下獲解除破產或與其債權人達成《破產條例》(第6章)所指的自願安排的人；(b)曾於過去五年內在港或其他地方被裁定犯某罪行，並就該罪行被判處為期超過三個月而又不得選擇以罰款代替的監禁(不論是否獲得緩刑)的人。

作出聲明的規定

委員關注的事項

15. 自《2007年建築物管理(修訂)條例》生效以來，我們已印發刊物、單張、海報及信件，向所有法團廣泛宣傳修訂條例，包括有關聲明的規定。民政事務處人員出席委任管委會委員的業主會議，或在定期探訪法團時，亦會提醒委員遵行作出聲明的規定。

16. 自有關聲明的規定實施後，一些管委會委員反映，表示不欲在監誓員等第三者面前作出聲明。他們認為，管委會委員參與大廈管理工作，純屬自願性質，不應規定他們作出法定聲明。此外，不少管委會委員有全職工作，作出法定聲明對他們來說並不方便。

17. 另一方面，我們也得悉，部分市民認為管委會委員在法團的運作方面，責任重大。他們不但主管法團的運作，也掌控法團的財政。法定聲明是根據法例規定作出，屬於嚴肅而莊重的聲明。管委會委員必須作出嚴肅而莊重的聲明，確保他們並非不合資格的人，方可讓他們承擔管委會委員的重任。此外，管委會委員只須在獲委任後作出一次聲明，即只須約每兩年作出聲明一次，次數並不頻密，應不會為管委會委員帶來太大不便與負擔。因此，作出法定聲明的規定，至為重要，應予保留。

18. 部分管委會委員亦表示，管委會的委員人數可能頗多。管委會如有10名委員，便須就10份聲明書支付580元存案費用。他們認為存案費用過高。

方便作出聲明的措施

19. 考慮到上述意見後，我們採取了下列措施，方便管委會委員作出聲明：

- (a) 我們與土地註冊處商討後，容許除了監誓員外，亦可由太平紳士或律師監理有關聲明；

- (b) 我們已鼓勵管委會委員善用任何一間民政事務處的諮詢服務中心(服務中心)或土地註冊處各辦事處，作出聲明。管委會委員可以預約方式，在日間的空檔時間，前往鄰近工作或居住地點的服務中心或土地註冊處。此外，我們亦已得到房協的幫助，讓管委會成員以預約方式在房協其中三個物業管理諮詢中心作出聲明。換言之，管委會委員可以在全港共 30 個地點作出法定聲明。

20. 為進一步方便管委會委員作出聲明，我們正研究各項措施，例如請房協進一步協助，在辦公時間外的某些時段，在物業管理諮詢中心提供作出聲明的服務，以及減低法團須為聲明書支付的存案費。

徵詢意見

21. 請委員就作出聲明的規定，發表意見。特別是有鑑於第 16 和 17 段所載的不同意見，以及第 19 和 20 段所述當局為方便作出聲明而作出的措施，歡迎委員就應否保留在第三者面前作出法定聲明的規定，提出意見。

民政事務總署

二零零八年十二月