

電話號碼 : 2869 9700  
傳真號碼 : 2521 7518

便 簿

受文者 : 總議會秘書(2)  
經由首席議會秘書(申訴)轉呈

發文者 : 高級議會秘書(申訴)2

檔 號 : CP/C 567/2008

日 期 : 2008年12月8日

---

**規定業主立案法團購買第三者風險保險**

何俊仁議員、余若薇議員、曾鈺成議員、甘乃威議員、陳健波議員及葉劉淑儀議員於2008年10月28日與申訴團體"金山樓業主立案法團"的代表會晤，聽取代表陳述未能成功為鯪魚涌英皇道1019號金山樓投購第三者風險保險的原因及困難之處。

2. 遵議員的指示，現將申訴團體提出的關注事項轉交立法會民政事務委員會，以供委員備悉。申訴團體的意見及議員的關注現載於**附件**，以供參閱。

高級議會秘書(申訴)2

(已簽署)

(陳李湘雯女士)

連附件  
memo\_referral

**立法會當值議員  
就規定業主立案法團購買第三者風險保險的事宜  
與"金山樓業主立案法團"舉行會議**

**申訴團體的意見**

法團於2008年10月28日前來會晤議員表示，立法會通過《建築物管理(第三者風險保險)規例》，要求法團須於法例生效前為大廈的公用部分及法團的財產購買第三者風險保險。但是鰂魚涌英皇道1019號金山樓違建物存在的情況嚴重，致令未有保險公司願意承保。法團陳述未能成功投購第三者風險保險的原因及困難。

2. 法團告知議員，金山樓已有50年的樓齡。在最初時候周圍環境頗為優美，但其後很多地下單位改變為商業形式，並搭建了很多違建物，居住情況每況愈下。其中有部分僭建閣樓面積頗大，達20平方呎。多年來單位的業主不肯拆卸違建物。屋宇署雖然曾發出命令要求有關業主清拆，而法團亦曾向單位業主發出律師信，但單位業主由於已遷居海外，對有關違建物所造成問題愛理不理。即使法團有意清拆，亦無法清除該等違建物。該些違建物大量存在，致令未有保險公司願意承保。

3. 此外，年前政府曾向法團發出修葺命令，要求法團進行某些補救工程，但法團未有遵從，其後屋宇署承建商於去年代法團進行工程，現向法團發出繳款通知書，要求清付代為進行指令工程費用。法團向議員指出，現居在大廈內的業主雖同意繳交其應攤分的部分，但是，有個別不在此居住的業主對此不聞不問，法團亦沒有任何基金可以代為繳付。法團擔心可能要背負別人的債務及法律責任。法團最後表示，由於業主多為老人，所以擔憂繳付工程費用對他們造成很大的負擔。

**政府當局的回應**

4. 申訴部在會後向有關部門反映問題後。政府部門的回覆撮述如下：

**違建物對投購保險的影響**

5. 政府當局首先解釋，由於並非強制規定保單須涵蓋僭建物所涉及的法律責任，建築物內有僭建物存在，未必令法團無法投購第三者風險保險。香港保險業聯會亦曾告知《建築物管理(第三者風險保險)規例》小組委員會，保單通常就建築物訂定條文，明確剔除僭建物所

涉及的法律責任。除非有關建築物在保養及管理狀況方面聲譽欠佳，否則即使該建築物有僭建物，法團在投購第三者風險保險時亦不應有困難。

### 大型違建物

6. 就金山樓現存的各種違建物，屋宇署表示已根據《建築物條例》第24C條的規定向有關單位業主發出警告通知，要求有關業主清拆違建物。如業主未能履行警告通知的要求，屋宇署會把該通知送交土地註冊處註冊在有關物業的記錄上。屋宇署人員亦曾視察其他等違建物，並未發現該等違建物構成即時危險的情況，但該署會繼續留意，倘情況有變，將考慮採取適當行動。

### 酌情繳款

7. 就屋宇署向大廈法團收回大廈維修費用的事宜，該署表示理解業主立案法團的困難，因此，法團可考慮向該署申請分期繳款。長者個別符合資格的長者自住物業的業主如需要財政資助以便繳付上述工程費用，亦可考慮申請由香港房屋協會(下稱"房協")管理的"長者維修自住物業津貼計劃"的津貼。屋宇署已發信予法團解釋相關安排。

### 維修資助及貸款計劃

8. 為了減輕法團和業主在維修大廈及購買第三者風險保險時的負擔，屋宇署、房協和市區重建局均提供樓宇維修的資助和貸款計劃，為法團提供財政及技術上的支援。以房協的樓宇維修資助計劃為例，法團可申請工程總額兩成或最多每住宅單位三千元的資助。完成維修後，法團更可申請為期不多於三年的第三者風險保險年費資助，最高資助額可達每年六千元或年費的一半。為進一步鼓勵業主進行維修，房協更於今年9月擴闊有關計劃。如金山樓這類樓宇(即單位數目超過20個而少於50個)，資助額可達工程總額兩成或最多15萬元。此外，計劃更資助法團聘請認可人士或專業顧問進行大廈維修，資助額為所需費用的一半，以二萬元為上限。至於發展局委託房協推行的長者維修自住物業津貼計劃，更可讓合資格的長者業主申請最多四萬元的資助，以進行大廈維修。

### 民政事務總署的協助

9. 為了讓金山樓的業主更了解上述的各項樓宇維修資助及貸款計劃，東區民政事務處已聯絡金山樓法團，安排為業主舉辦簡介會，介紹有關的計劃。東區民政事務處會繼續密切跟進法團維修及購買保險的情況，並盡力為法團及業主提供適切的協助。

### 法例的實施日期

10. 民政事務總署就法例的實施日期方面表示，有關的規例目前尚未實施。民政事務總署理解部分法團在購買保險時會遇到困難，需要更多時間作出準備，因此，該署現正檢討法團購買第三者風險保險的進度及所需時間，以確定規例的實施日期。該署會就檢討結果及規例的實施日期於2008年12月諮詢立法會民政事務委員會。

### 最近發展

11. 據申訴部其後獲悉，法團已於12月成功投購第三者風險保險。

### **議員的關注**

12. 處理個案的議員認為，此個案反映了一些高齡大廈業主立案法團在投購第三者風險保險時確實遇到困難。有鑑於民政事務委員會將於12月12日的會席上將會討論有關"業主立案法團投購第三者風險保險及與大廈管理有關的事宜"，議員指示申訴部將此個案的內容交民政事務委員會委員備悉。

立法會秘書處

申訴部

2008年12月8日

J:\cb2\BC\TEAM2\HA\08-09\081212\softcopy\ha1212cb2-468-1-c.doc