

二零一零年十二月十日

討論文件

立法會民政事務委員會

業主立案法團購買第三者風險保險

目的

本文件旨在向委員簡報政府為協助業主立案法團(法團)購買第三者風險保險而採取的措施。

背景

2. 在二零零七年，立法會通過修訂《建築物管理條例》(《條例》)及《建築物管理(第三者風險保險)規例》(《規例》)，就強制規定法團購買第三者風險保險訂定條文。這項法定規定旨在減低一旦意外發生，業主須面對巨額賠償的風險，同時為公眾提供更好的保障。政府在二零零八年十二月諮詢立法會民政事務委員會後，宣布有關法例條文將在二零一一年一月一日生效。
3. 《規例》規定，第三者風險保險保單承保的範圍，須包括法團就大廈公用部分及法團財產而就第三者身體受傷及／或死亡而招致的法律責任。保單對每宗事故的最低承保額為 1,000 萬元。
4. 有關法例條文生效後，法團如未能遵從法定規定，其管理委員會(管委會)的每名委員即屬違法，一經定罪，可處罰款 5 萬元。管委會委員如能證明已盡了應盡的一切努力購買保險，即可以此作為免責辯護。
5. 截至二零一零年十月，在已成立法團的大廈中，15 571 幢已購買

第三者風險保險，佔總數 95.5%；約 730 幢尚未購買，佔總數 4.5%。在該 730 幢大廈中，約 30% 表示大廈正進行修葺工程，完工後會購買保險，另約有 20% 正索取報價。

支援措施

6. 民政事務總署一直積極協助法團購買保險。我們已逐一聯絡法團，按其個別情況提供全面支援，包括向業主闡釋購買保險的重要性、提供投保的資料、協助法團召開會議商討投保的事宜等。

7. 保險公司在接獲法團投保的要求後，會根據多項因素進行風險評估，包括樓齡、大廈的修葺和保養狀況、所在地點、用途，以及是否有僭建物等。我們知道一些欠缺妥善維修或有僭建物的大廈，其法團在投保時遇到困難，包括須支付的保費較樓齡相若的大廈為高。為此，我們一直協助有關法團申請各種樓宇維修貸款及資助計劃，並鼓勵法團進行維修工程，改善樓宇狀況。當完成所需的維修工程後，樓宇狀況有所改善，保費便會相應降低。

8. 法例訂有抗辯條文，我們考慮到立法精神，如法團已盡其所能，按下列步驟以求購買保險，在有關法例條文生效後，我們不會即時作出檢控：

- (a) 法團應立即聯絡所屬地區的民政事務處。我們會向法團提供投保的資料，並協助法團召開會議，商討與投保相關的事宜；
- (b) 如法團未能購買到大廈第三者風險保險，我們會把個案轉介香港保險業聯會(保聯)。此外，我們會向法團提供獲保聯授權承保這方面保險的保險公司名冊，以及香港保險經紀協會提供的保險顧問公司名單，以助法團購買保險；
- (c) 如舊樓法團在統籌修葺工程方面需要協助，我們會安排房屋經理到訪法團，並協助法團在合理時間內購買保險。房屋經理會協助業主補選管委會委員填補空缺、就如何改善大廈維

修狀況提供意見，以及協助法團招標和按需要申請政府及其他支援機構的貸款和資助計劃。

9. 我們已致函全港法團，告知上述安排，並邀請業主出席由民政事務總署與保聯在二零一零年十一月合辦的新一輪公開論壇。

徵詢意見

10. 請委員備悉政府為協助法團購買第三者風險保險而採取的上述措施。

民政事務總署

二零一零年十二月