

立法會

Legislative Council

立法會CB(2)465/10-11(04)號文件

檔 號：CB2/PL/HA

民政事務委員會
2010年12月10日的會議

立法會秘書處擬備的背景資料簡介

業主立案法團投購第三者風險保險

目的

強制業主立案法團(下稱"法團")投購第三者風險保險的規定將於2011年1月1日起實施。本文件向委員提供法團投購該項保險的最新情況，並綜述立法會議員就有關推行該項強制性規定的事宜所提出的主要意見和關注事項。

背景

2. 立法會於2007年通過就《建築物管理條例》(第344章)第28條提出的修訂及《建築物管理(第三者風險保險)規例》(下稱"該規例")。該規例訂明，強制規定購買的第三者風險保單承保的範圍，須包括法團就大廈公用部分及法團財產而對第三者身體受傷及／或死亡所負的法律責任。保單對每宗事故的最低承保額為1,000萬元。該規例並無強制規定法團投購第三者風險保險，以承保任何就不履行法例訂明有關僭建物的責任而招致的法律責任。

3. 上述強制性規定實施後，如法團未能就建築物的公用部分與保險公司訂立第三者風險保險單，並保持有關保單有效，管理委員會(下稱"管委會")的每名委員即屬犯罪，一經定罪，最高可處罰款50,000元。然而，管委會委員如能證明已盡了一切應盡的努力購買保險，則可以此作為免責辯護

4. 政府當局原先打算在2009年1月1日起實施上述強制性規定，但《建築物管理(第三者風險保險)規例》小組委員會委員

認為舊樓的保費會對業主造成沉重的經濟負擔，部分業主可能會因為未能遵從有關規定而將法團解散。政府當局因此同意押後上述強制性規定的生效日期。政府當局在2008年12月12日諮詢民政事務委員會(下稱"事務委員會")後，宣布上述強制性規定將於2011年1月1日起生效。

投購第三者風險保險

5. 政府當局於2010年11月17日回應一名議員的書面質詢時，提供下列截至2010年9月30日為止，有關已成立法團的樓宇購買第三者風險保險的數字：

地區	已成立法團並已購買第三者風險保險的樓宇數目	已成立法團但尚未購買第三者風險保險的樓宇數目	總數
中西區	1 463	91	1 554
灣仔	1 157	36	1 193
九龍城	1 293	109	1 402
深水埗	970	130	1 100
油尖旺	1 278	147	1 425
荃灣	397	49	446
其他地區	8 984	193	9 177
總數	15 542 (95.4%)	755 (4.6%)	16 297

6. 政府當局表示，在已成立法團但尚未購買第三者風險保險的755幢樓宇之中，約有30%的法團表示其大廈正進行維修，完工後會購買保險；另約有20%的法團正向保險公司索取報價。

7. 民政事務總署在2010年11月初發信通知所有法團，表示若法團為大廈購買保險時遇上困難，只要證明法團已積極盡力嘗試投保，政府當局於強制性規定生效後，不會即時對法團提出檢控。

議員的意見及關注事項

8. 議員曾於立法會各個議事場合討論有關強制規定法團購買第三者風險保險的推行情況的事宜。下文各段重點提述議員的意見及關注事項。

實施強制性規定

9. 部分議員關注到政府當局會如何與承保人合作，確保上述強制性規定可如期於2011年1月實施，以及會訂立甚麼措施，協助尚未購買保險的法團。

10. 政府當局表示，當局會採取針對性的做法，向尚未投購第三者保險的法團提供協助。如管委會並不活躍，政府當局會協助法團召開管委會或法團會議，以投購保險。如法團在投購保險前進行樓宇維修工程，並需要有關的財政和技術支援，政府當局會向業主介紹由屋宇署、香港房屋協會和市區重建局提供的樓宇維修貸款及資助計劃。

強制性規定對業主造成的財政負擔

11. 部分議員關注到上述強制性規定對業主造成的財政負擔。他們擔心，如保費水平超越負擔能力，在該等舊樓居住的低收入業主或須解散其法團。部分議員則對保費表示關注。為減輕該等業主的負擔，他們建議政府當局考慮讓該等業主集體投購第三者風險保險。他們又促請政府當局考慮其他方案，包括代表法團投購保險，日後才向有關業主／法團收回費用，又或資助私人樓宇業主的保費。

12. 政府當局回應時表示，管理大廈是業主本身的責任，當局不適宜為此動用公帑。政府當局又表示，保費水平取決於多項因素。據香港保險業聯會所述，根據粗略估計，就一座擁有20個維修狀況良好的單位的舊樓而言，1,000萬元保額的保費約需5,000元至10,000元以上。

僭建物問題

13. 部分議員關注到，法團可能因大廈存在僭建物而無法符合上述強制性規定。如果無法拆除該等僭建物，保險公司可能拒絕將承保範圍涵蓋該等僭建物，又或保費會高至不合理的程度。他們促請政府當局在實施上述強制性規定前，加快清拆所有高危僭建物。他們認為應把僭建物納入第三者風險保險的涵蓋範圍，給予第三者更大保障。

14. 政府當局表示，為僭建物提供第三者風險保險與實施強制性規定應作分開處理。政府當局一方面會盡力加快移除僭建物，另一方面亦會游說尚未符合強制性規定的法團。政府當局指出，對生命或財產構成即時危險的僭建物大部分已被拆除。

未有成立法團的大廈

15. 部分議員不滿意只有已成立法團的大廈須遵從該項強制性規定，因為這項安排會令大廈業主不願意成立法團。他們促請政府當局向所有大廈實施該項強制性規定，令所有業主及第三者均獲得更佳保障。

16. 政府當局表示，該項強制性規定會先針對已成立法團的大廈。政府當局日後會進一步探討是否可以及是否適宜將上述強制性規定延伸至其他大廈。

最新發展

17. 政府當局會在2010年12月10日的事務委員會會議上向事務委員會匯報有關法團購買第三者風險保險的事宜。

相關文件

18. 各份相關文件連同其在立法會網站的超連結載於**附錄**。

立法會秘書處
議會事務部2
2010年12月8日

附錄

民政事務委員會

業主立案法團投購第三者風險保險
的相關文件

委員會	會議日期	會議紀要／文件	立法會文件編號
民政事務委員會	2001年6月12日	政府當局就業主立案法團根據《建築物管理條例》(第344章)購買第三者責任保險提供的文件	CB(2)1753/00-01(03) http://library.legco.gov.hk:1080/record=b1061757
		會議紀要	CB(2)555/01-02 http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/ha/minutes/ha010612.pdf
內務委員會	2007年10月5日	2007年7月11日提交立法會的附屬法例法律事務部報告	LS121/06-07 http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/hc/papers/hc1005ls-121-c.pdf
《建築物管理(第三者風險保險)規例》小組委員會	2007年10月12日	民政務總署於2007年7月5日就《建築物管理(第三者風險保險)規例》發出的立法會參考資料摘要	HAD/HQ/CR/20/3/1(C) http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/subleg/brief/146_brf.pdf
		立法會秘書處擬備的背景資料簡介	CB(2)26/07-08(02) http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/hc/sub_leg/sc61/papers/sc611012cb2-26-2-c.pdf

委員會	會議日期	會議紀要／文件	立法會文件編號
《建築物管理(第三者風險保險)規例》小組委員會	2007年10月12日	會議紀要	CB(2)269/07-08 http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/hc/sub_leg/sc61/minutes/sc611012.pdf
	2007年10月16日	會議紀要	CB(2)298/07-08 http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/hc/sub_leg/sc61/minutes/sc611016.pdf
		政府當局對小組委員會在2007年10月16日會議上所提事項作出的回應	CB(2)127/07-08(01) http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/hc/sub_leg/sc61/papers/sc611023cb2-127-1-c.pdf
	2007年10月23日	會議紀要	CB(2)364/07-08 http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/hc/sub_leg/sc61/minutes/sc611023.pdf
	2007年10月29日	會議紀要	CB(2)572/07-08 http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/hc/sub_leg/sc61/minutes/sc611029.pdf
		政府當局對小組委員會在2007年10月29日會議上所提事項作出的回應	CB(2)240/07-08(01) http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/hc/sub_leg/sc61/papers/sc611029cb2-240-1-c.pdf

委員會	會議日期	會議紀要／文件	立法會文件編號
內務委員會	2007年11月2日	《建築物管理(第三者風險保險)規例》小組委員會向內務委員會提交的報告	CB(2)207/07-08 http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/hc/papers/hc1102cb2-207-c.pdf
民政事務委員會	2008年12月12日	政府當局就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提交的文件	CB(2)427/08-09(01) http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/ha/papers/ha1212cb2-427-1-c.pdf
		立法會秘書處擬備的背景資料簡介	CB(2)427/08-09(02) http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/ha/papers/ha1212cb2-427-2-c.pdf
		政府當局就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提交的文件(補充資料)	CB(2)640/08-09(01) http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/ha/papers/ha1212cb2-640-1-c.pdf
		會議紀要	CB(2)817/08-09 http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/ha/minutes/ha20081212.pdf
	2010年3月17日	政府當局提供題為"支援大廈業主及業主立案法團以促進大廈管理、維修和保養"的文件	CB(2)1082/09-10(03) http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/ha/papers/ha0317cb2-1082-3-c.pdf

委員會	會議日期	會議紀要／文件	立法會文件編號
		立法會秘書處擬備的背景資料簡介	CB(2)1082/09-10(04) http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/ha/papers/ha0317cb2-1082-4-c.pdf
		會議紀要	CB(2)1498/09-10 http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/ha/minutes/ha20100317.pdf

立法會秘書處
 議會事務部2
 2010年12月8日