



政府為何遲遲未能落實私人大廈購買公眾保險法例？

背景

香港仔添喜大樓一案引起全城重視，尤其是各私人大廈業主立案法團之主席、成員甚至大廈業主都十分擔心，憂慮發生類似事故，他們便要負上法律責任及支付巨額賠償；亦有法團指出在購買保險時碰到不少困難，例如：大廈僭建物的存在妨礙保險公司承保，或要增加驚人保費。

問題

1. 據悉 2000 年 8 月通過的建築物管理修訂條例中，第 28 條亦明文規定業主立案法團要購買第三者保險，為何至今仍未落實？
2. 已購買了的第三保險，會否因大廈存在一些僭建物而未獲意外賠償？如此類僭建物已通知有關當局及有關物主，可否作為支持理據要求保險公司作出賠償？

建議

1. 政府應盡快落實有關購買公眾保險之條例。
2. 政府應為大廈法團提供實質的協助，以便法團順利購買責任保險。

文件提交人

陳捷貴	陳特楚	林乾禮
楊位款	陳財喜	戴卓賢
鍾蔭祥	林文傑	楊少銓

2004 年 11 月 23 日

政府爲何遲遲未能落實私人大廈購買公眾保險法例

民政事務總署的回覆：

就添喜大廈事件，民政事務總署(本署)及南區民政事務處(民政處)一直與添喜大廈的業主保持密切聯繫，以盡力協助他們。

添喜大廈事件凸顯了業主必須妥善管理及維修大廈的重要性，並顯示法團及業主購買第三者風險保險，也同樣重要。本署一直鼓勵法團及業主購買第三者風險保險，以保障業主的權益。《2000 年建築物管理(修訂)條例》載有一項新的條文，規定法團必須就大廈的公用地方購買第三者風險保險，並確保有關的保險單一直生效。法團如違反這項法律規定，即屬犯罪。

自《2000 年建築物管理(修訂)條例》制定後，本署一直透過香港保險業聯會與保險業界積極商討，以期制訂條例的實施細則。有關第三者風險保險的附屬法例非常複雜，必須小心處理。

根據保險業聯會提供的資料和 18 區民政處同事從探訪法團所知，缺乏良好大廈管理或極需要進行維修的大廈(例如搭建有僭建物)，保險業界確有困難爲他們提供服務。僭建物は違法的建築，業主應設法盡早拆卸，以增加樓宇的安全情況及價值。本署一直鼓勵業主立案法團和業主盡快進行妥善的維修工作。業界也表示很多大廈在實施良好的大廈管理和維修後，都能成功投保或爭取以較低的保費獲得較高的保額。

如已購置第三者保險的大廈事後因僭建物而做成意外，是否能夠獲得賠償，則視乎保險單據的細節內容而定。不過，一般情況來說，保險公司是不會承擔因違例建築而引致的意外所需賠償。

此外，《2000 年建築物管理(修訂)條例》只針對已成立法團的大廈，但政府關注的其實是缺乏任何形式管理，並且沒有成立法團的大廈。強制未成立法團的大廈購買第三者責任保險，在執法上確有很大困難。

在撰寫有關實施細則時，另一重點是最低的保額。在這問題上，我們需要考慮不同大廈的情況和過去判案的賠償金額，平衡業主所需的最起碼

保障和所需負擔的保費。現階段我們建議以一千萬作最低保額，但會在立法會條例草案委員會再作詳細討論。

我們會繼續積極與保險業界商討尋求共識，解決以上各種問題。有關第三者保險的規例，雖然屬於附屬法例，但由於有關的主體法例條文也需作修改，因此需要一併向立法會提交。我們擬在二零零五年四月向立法會提交《建築物管理(修訂)條例草案》以及與保險事宜有關的附屬法例。有關第三者風險保險的條文會在相關的附屬法例獲得通過後即時生效。

(二零零四年十一月三十日收到)

中西區區議會秘書處

二零零五年一月