



東區大廈管理通訊

第四十六期 (免費贈閱)

東區房屋管理事務工作小組

西灣河太安29街號東區法院大樓11樓

電話：2886 6540

傳真：2967 5447

《建築物管理(第三者風險保險)規例》

《建築物管理條例》第28條及
《建築物管理(第三者風險保險)規例》於
2011年1月1日正式實施。

《建築物管理條例》(第344章)第28條訂明，業主立案法團(法團)必須就大廈的公用部分及法團的財產購買第三者風險保險(一般稱為“第三者責任保險”)，並須保持有關保險單有效。《建築物管理(第三者風險保險)規例》(規例)則就法團購買第三者風險保險列明詳細的規定，例如保險單的承保範圍、最低承保額等。

《建築物管理條例》第28條及規例已訂於2011年1月1日正式實施。在有關法例實施後，法團如未有按規定就大廈的公用部分及法團財產購買第三者風險保險，即屬違法。一經定罪，管理委員會(管委會)的每名委員有可能被判處最高5萬元的罰款。

為什麼要購買第三者風險保險

法團是根據《建築物管理條例》成立的大廈管理組織，具有獨立的法人地位及權力，並負有責任使大廈的公用部分和法團財產維持良好合用的狀況。

有時候，即使法團已盡了努力，履行管理和維修大廈的職責，大廈的公用部分仍可能會發生意外，引致第三者身體受傷，甚或不幸死亡。法團及大廈業主可能會因而負上民事法律責任，或須作出巨額賠償。法團購買足夠保額的第三者風險保險，可以減低業主在意外發生時所面對的風險。

除了法團必須購買第三者風險保險外，已成立其他大廈組織(例如業主委員會等)的業主也應盡量安排購買同類保險，以減低他們在意外發生時所承擔的風險。

法團因沒有購買第三者風險保險而須就意外發生作出巨額賠償的個案：

添喜大廈

位於香港仔的添喜大廈於1994年8月1日發生簷篷倒塌意外，引致多人受傷，其中一名傷者更不幸身亡。添喜大廈的小業主因未有妥善管理及保養大廈的公用地方，因此被法庭裁定須對意外的傷亡作出賠償，其後更因同案中其他被告人先後清盤或破產，該廈法團因而須作出高達2500萬元的巨額賠償及相關訟費，最後法團被法庭頒令清盤，所有小業主均須要為此宗意外承擔巨額賠償。

(詳情可瀏覽司法機構網頁內www.judiciary.gov.hk的判案書，個案編號：HCCW1046/2004)

「東區房屋管理事務工作小組」成員

杜本文議員(主席)、鄭志成議員(副主席)、趙承基議員MH、趙資強議員、鍾樹根議員BBS JP、許嘉源議員MH、葉就生議員MH、江澤濠議員MH、古桂耀議員、龔栢祥議員MH、梁志剛議員、梁國鴻議員、梁兆新議員、梁淑楨議員、勞鍊珍議員MH、羅榮焜議員MH、呂志文議員、顏尊廉議員、曾健成議員、吳麗清女士、梁燕屏女士、李昌可先生、吳綺嘉女士(秘書)

主要法例規定

1. 第三者風險保險的承保範圍

根據規例，保單承保的第三者風險法律責任，須包括法團就大廈的公用部分及法團財產而對第三者身體受傷或 / 及死亡所負的法律責任。規例沒有強制法團須就僭建物或違例建築工程而產生的法律責任購買保險。此外，規例亦無強制法團須就恐怖襲擊、戰爭等特定項目購買保險。

2. 最低承保額

每份保單就每宗事故的承保額，不得少於1,000萬元。

3. 通知業主

- * 保險公司向法團發出保單時，須同時發出一份保險通告，列明保單的詳情。法團須在該保單的整段有效期內，於大廈顯眼處展示該保險通告。
- * 法團購買第三者風險保險，管委會秘書須在保單訂立後的28天內，按土地註冊處指明的表格，將保險公司的名稱及地址，以及有關保單所涵蓋的期間，通知土地註冊處。
- * 業主可在任何合理時間，查閱法團與保險公司訂立的保險單及保費的收據。業主在繳付複印費後，可向管委會司庫索取保險單及保費收據的副本。

4. 對法團及第三者的保障

- * 如第三者向法團提出申索，法團須在收到書面要求後的10天內，向第三者說明有關法律責任是否獲得投保，並提供有關保單的詳情。
- * 如果保單就法團的申索次數、大廈的樓齡、狀況或保養、單位數目、用途或有法定文書就該建築物而存在等事項限制法團就規例訂明須投保的法律責任所獲得的保險，有關的保單條文屬無效。保險公司須先就法團所負的法律責任作出賠償，然後向法團追討有關款額。
- * 法團與第三者訂立的任何協議，如果看來是否定或限制法團對第三者所負的任何法律責任，均屬無效。
- * 如法庭裁定法團須負上有關法律責任，除了規例訂明的例外情況外，保險公司須向第三者支付賠償，賠償金額以保單的承保額為上限。
- * 如法團清盤，不會影響法團就保單中所承保的對第三者所負的法律責任。

投保時需要注意的事項

- * 在投保時，須清楚知道保單的保障範圍、條款及條件。有關保障範圍及承保額必須符合《建築物管理條例》第28(1)條及規例的要求；
- * 必須選擇信譽良好的保險公司。在投保前，應要求數家保險公司報價；
- * 如預期保費超過或相當可能超過《建築物管理條例》第20A條就採購安排而規定的金額，法團必須根據該條文的規定招標或召開業主大會；
- * 必須以法團名義投保；
- * 投保時必須向保險公司提供正確的資料，否則保單可能無效，以致投保人不能獲得賠償。如果法團不清楚某些資料，應向
- * 保險公表明不知道或不確定。

就有關購買第三者風險保險的詳情，可瀏覽以下網頁：

民政事務總署大廈管理網頁：www.buildingmgt.gov.hk

香港保險業聯會網頁：www.hkfi.org.hk



**優質管理
誠信理財**

Integrity and Quality Building
and Financial Management



「優質管理 誠信理財」小貼士



要達致安居樂業，業主、法團及管業公司必須通力合作，各盡本分：

- 明白及遵守有關法例及守則
- 建立完善的管理及財務制度和互作程序
- 實行有效監察及加強溝通

一個大廈管理組織，如果財務管理不善，可能會導致貪污舞弊或不當行為，最終令業主和住戶蒙受損失。



廉政公署就樓宇財務管理
提供全面的防貪倡廉服
務：

- 制訂指引/安排講座
- 改善程序/加強監控
- 接受舉報/解答諮詢

• 制訂誠信守則，嚴禁收取非
法利益並需申報/避免利益
衝突。

- 【防止賄賂條例】規定
- 任何法團管理委員會委員/僱員
- 未得法團/僱主同意
- 在執行法團/僱主的事務時
- 不得索取/接受利益
- 提供利益者亦會觸犯法例



**HONG KONG
HOUSING SOCIETY**
香港房屋協會



**樓宇管理維修
綜合計劃**

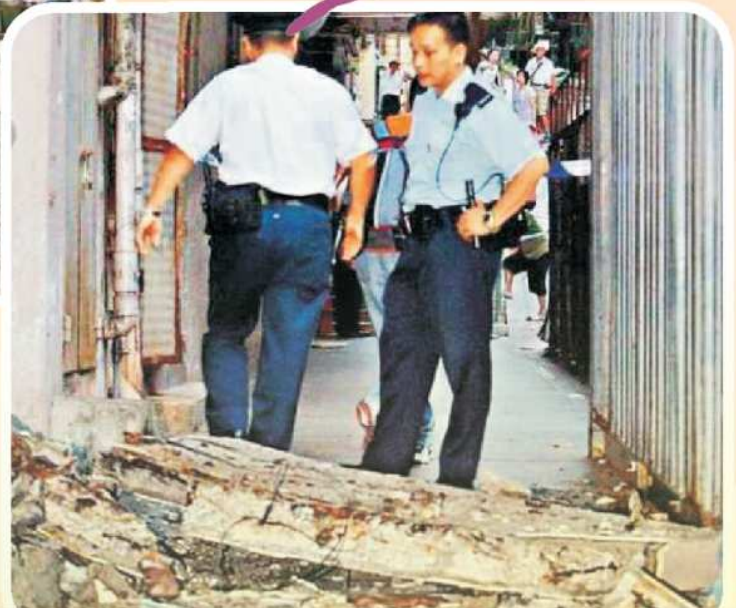
**《建築物管理(第三者風險保險)規例》將於
2011年1月1日實施
屆時法團必須為大廈的公用部份及法團財產
購買第三者風險保險**

場篷擊殺小販 業主法團須賠償



10吋石屎飛墮傷途人

*樓宇管理維修
房協幫到您手*



22樓墜石屎管工擊爆頭慘死

**成功申請房協
「樓宇維修資助計劃」或「樓宇管理資助計劃」
購買大廈公共地方第三者風險保險
可獲為期不多於三年的資助
(保險年費的一半，上限每年\$6000)**

查詢：香港房屋協會物業管理諮詢中心（東區） Tel: 2839 7480

資料來源：物業管理諮詢中心(東區)

地址：香港西灣河筲箕灣道250號御景軒地下C舖 電話：2839 7480 傳真：2885 6784 熱線：2882 1717

大廈管理活動快訊



參觀西灣河消防局

由東區防火委員會主辦，東區民政事務處及消防處協辦的「參觀西灣河消防局」活動，經已於二零一零年三月七日(星期日)順利舉行。當日消防處職員詳細向參加者講解消防局內各項設備，包括展示不同種類的消防車、滅火裝備、示範救火過程及如何使用滅火筒及消防喉轆等，並向參加者講解在火警發生時逃生應注意的事項。

清明節防止山火宣傳活動

由東區防火委員會主辦的「清明節防止山火宣傳活動」已於二零一零年三月二十八日(星期日)上午假柴灣連城道一帶舉行。當日東區防火委員會委員、消防處職員及消防安全大使除向掃墓人士派發防火宣傳紀念品外，並呼籲他們妥善處理火種，以免引起火警。



活動預告

東區大廈管理活動

「東區大廈管理訓練課程2010」將於本年九月七、九、十四及十六日分四晚假銅鑼灣社區中心三樓禮堂舉行，屆時並將邀請各專業學會及政府部門代表出席活動及擔任主講嘉賓，就大廈管理上的不同範疇作出專業講解。

查詢上述活動詳情，請致電 2886 6540。



大廈管理信箱

問

我們是筲箕灣一座大廈的業主立案法團管理委員會(管委會)委員，最近聽聞法團必須購買第三者風險保險，否則便屬違法。由於本法團一向都沒有為大廈的公用部分及財產購買保險，故我們有以下疑問：

- 1 政府是否立法規定法團必須購買第三者風險保險？何時實施？如未有購買，有何刑罰？
- 2 法團為何需要購買第三者風險保險？而有關保險的承保範圍及最低承保額是什麼？
- 3 法團在購買第三者風險保險時，需要注意甚麼地方？

答

1 是。《建築物管理條例》(條例)第28條及《建築物管理(第三者風險保險)規例》(規例)將於2011年1月1日正式實施。在有關法例實施後，法團如未有按照規定就大廈的公用部分及法團財產購買第三者風險保險，即屬違法。一經定罪，管委會的每名委員有可能被判處最高5萬元的罰款。

2 法團是根據條例成立的大廈管理組織，具有獨立的法人地位及權力，並負有責任使大廈的公用部分和法團財產維持良好合用的狀況。有時候，即使法團已盡了努力，履行管理和維修大廈的職責，大廈的公用部份仍有可能發生意外，引致第三者身體受傷，甚至不幸死亡。法團及大廈業主可能會因而負上民事法律責任，或須作出巨額賠償。法團購買足夠保額的第三者風險保險，可以減低業主在意外時所面對的風險。

根據規例，保單承保的第三者風險法律責任，須包括法團就大廈的公用部分及法團財產而對第三者身體受傷或死亡所負的法律責任。每份保單就每宗事故的承保額，不得少於1,000萬元。

3 在投保時，法團須注意以下事項：

- * 法團在投保時須清楚知道保單的保障範圍、條款及條件。有關保障範圍及承保額必須符合條例第28(1)條及規例的要求；
- * 必須選擇信譽良好的保險公司。在投保前，應要求數家保險公司報價；
- * 如預期保費超過或相當可能超過條例第20A條就採購安排而規定的金額，法團必須根據該條文的規定招標或召開業主大會；
- * 必須以法團名義投保；
- * 投保時必須向保險公司提供正確的資料，否則保單可能無效，以致投保人不能獲得賠償。如果法團不清楚某些資料，應向保險公司表明不知道或不確定。

(資料參考自民政事務總署《建築物管理(第三者風險保險)規例》小冊子)