

# 大廈管理信箱

我是筲箕灣某大廈法團管委會主席。有委員提出由法團直接聘任的管理員亦應被視為「第三者」，並納入「第三者風險保險」的受保範圍內。請問此說法是否正確？

此說法並不正確。業主、造訪業主的親友、租客、單位佔用人、物業管理公司職員、擅自闖入者(trespasser)、政府人員均屬「第三者風險保險」保單內界定的「第三者」。如他們不幸在樓宇的公用地方遇到意外，均受保障。不過，由法團直接聘任的管理員，則是法團的直屬僱員，所以不在「第三者風險保險」的受保範圍之內。

## 有獎問答遊戲

- 根據《建築物管理(第三者風險保險)規例》，法團與保險公司訂立的第三者風險保險單，每份保單就每宗事故的承保額下限為多少？  
A. 1,000萬元 B. 2,000萬元
- 屋苑僱員是否屬第三者風險保險的範圍？  
A. 是 B. 不是

參加者須圈出正確答案及填妥下列表格，並傳真至3427 3606或郵寄回「香港銅鑼灣福隆道7號一樓東區民政事務處大廈管理聯絡小組」，信封面請註明「東區大廈管理問答遊戲」。截止日期為2019年9月17日(星期二)，以郵戳為準，逾期遞交的表格將不獲考慮。

姓名：\_\_\_\_\_ 身份證號碼(字母連首4位數字)：\_\_\_\_\_

聯絡電話：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

- 只限於東區居住、就讀或工作的市民，以個人名義參加。
- 每人只限遞交一份參加表格。
- 凡答中以上問答遊戲之參加者，主辦機構將以抽籤方式抽出20位得獎者，獎品為港幣150元書券。
- 有關比賽結果，主辦機構有最終的決定權，參賽者不得異議。
- 主辦機構保留更改規則及其他安排的權利，無須事先通知。
- 主辦機構將另行通知得獎者。

# 廉潔樓宇管理宣傳活動



廉潔的樓宇管理有助保持樓宇質素，讓市民安居樂業。廉政公署一直致力為居民和樓宇管理組織提供多元化的防貪教育服務，當中包括鼓勵樓宇管理組織利用廉署提供的資源，安排宣傳活動，向居民推廣防貪信息。詳情如下：



東區區議會出版

# 東區大廈管理通訊

海濱發展及房屋管理工作小組

地址：香港西灣河太安街29號東區法院大樓11樓

電話：3427 3469

傳真：3427 3606

2019年8月  
第81期  
免費贈閱

## 《建築物管理(第三者風險保險)規例》

《建築物管理條例》(第344章)(《條例》)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。

《條例》第28(1)條：

「法團須就有關建築物的公用部分及該法團的財產與保險公司訂立符合為本條的施行而訂明的規定的第三者風險保險單，並須保持該保險單有效。」

## 為什麼要購買第三者風險保險

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。

### 海濱發展及房屋管理工作小組成員名單

何毅淦議員(主席)	趙資強博士, BBS	古桂耀議員	劉慶揚議員	顏惠康議員, BBS, MH
郭偉強議員, JP (副主席)	趙家賢博士	龔梓祥議員, BBS, MH	李鎮強議員	丁浩強議員
鄭志成議員, MH	蔡素玉議員, BBS, JP	黎志強議員	梁國鴻議員, MH	王志達議員
張國昌議員	徐子見議員	林其東議員	梁兆新議員	楊斯竣議員
植潔鈴議員	許林慶議員	林心廉議員	梁穎超議員	劉聖雲女士

## 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死亡所負的法律責任。

須注意的是，規例沒有強制法團須就僱建物或遲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，於大廈的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《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。

## 香港保險業聯會提供的資料

- 購買第三者風險保險時，法團可能要提供下列有關大廈的資料：
  - ★ 落成年份
  - ★ 現時用途
  - ★ 位置
  - ★ 座數/樓層數目/單位數目/升降機數目/車位數目
  - ★ 建築樓面面積
  - ★ 是否有設施，例如停車場、會所、游泳池、體育設施等
  - ★ 外牆是否有搭建物，例如廣告招牌
  - ★ 是否有違例搭建物，例如違反《建築物條例》(第123章)、《建築物管理條例》及其他法律規定的搭建物或改建工程
  - ★ 是否有大廈維修計劃? 如有的話，必須提供詳細資料
  - ★ 過去五年是否有索償紀錄——曾否發生任何可能導致索償的事故? 如已就大廈投保，曾否向保險公司報告任何可能提出的索償個案或提出索償? 如有的話，必須提供詳細資料
  - ★ 曾否接到由屋宇署發出的修葺令，而有關工程尚未完成

- 哪些項目通常不屬第三者風險保險的範圍而需要購買其他保險?
  - ★ 對僱員的責任  
法團應按照《僱員補償條例》(第282章)的規定，為執行大廈管理工作的僱員購買僱員補償保險(一般稱為「勞工保險」)，以向在受僱工作期間因工受傷或死亡的僱員作出補償
  - ★ 關於大廈公用部分的損失或損壞的責任  
法團應購買公共產業保險(一般稱為「財物保險」)，就大廈公共產業因火災或其他受保風險(如風災、水災、惡意破壞等)而導致的損失或損壞，要求保險公司作出彌償
  - ★ 任何合約上的法律責任

• 如第三者向法團提出索償，為免損害法團按照保單可享的賠償權利，法團不應回應第三者的任何通訊，並應將所有通訊/信件交由保險公司處理。

市區重建局於2019年3月25日推出一站式及提供多元靈活資訊的「樓宇復修平台」，全面取代舊有的「樓宇復修資訊通」網頁。除保留原有的各類資助計劃簡介及申請功能外，亦加入多項新增功能及內容，為業主提供更多元及全面的樓宇復修資訊及支援服務。

## 「樓宇復修平台」(平台) 主要內容包括：

### 樓宇復修實務指南

根據「樓宇復修6步曲」，提供一套簡便易明的指引，詳細列出樓宇復修前的準備工作、招聘工程顧問公司和工程承建商的程序，以及如何監管工程及施工等資料，並引述相關法例條文及提供建議程序和措施，堪稱「樓宇復修天書」，為業主寶物。



### 標準文件

根據各建築及專業法律顧問的意見及參考業界良好作業，為不同範疇的樓宇復修相關服務，制訂招標及合約範本文件，讓業主或法團以公平的準則招標顧問或承建商，確保工程質素。

標準文件對施工規格、收費表格式，工期及階段性目標，以至負責工程的合資格專業人員名單、工作時數及開會次數等，都有十分詳細和標準化的資料填寫格式和要求。另文件亦要求服務提供者簽署不合謀投標確認書，承諾在投標中不參與合謀行為。平台在首階段推出供業主聘請註冊人員驗窗，以及供法團聘請顧問及註冊人員驗樓和負責整體樓宇復修的標準文件。



### 全方位樓宇復修資訊及動畫視頻

由預防性維修保養、常見的樓宇問題和法定命令，以至樓宇復修流程，平台都以深入淺出的手法細心講解。多項資訊均附有生動有趣的動畫視頻，適合不同年齡人士收看。



### 資助計劃及支援

包含各樓宇復修支援計劃的詳情、申請資格和須知，以及各項表格的下載中心。平台並載有不同題連結，介紹政府部門及機構為業主提供的各項樓宇保養及復修支援服務。



### 工程費用參考中心及服務提供者資料庫(稍後推出)

稍後推出的工程費用參考中心將參照個案及數據分析，羅列並不時更新公用地方主要復修工程項目的工程費用價格範圍及使用指引，有助業主估價及更準確估算工程費用。另平台亦研究建立一個服務提供者資料庫，並考慮設立機制確保服務提供者能達一定質量水平。

