

## 「第三者風險保險」的常見問題

就《建築物管理條例》及《建築物管理(第三者風險保險)規例》強制要求法團於二零一一年一月一日起，購買「第三者風險保險」的事宜，市民有以下常見的問題：

1. 是否任何人士均可被視為「第三者」，並納入「第三者風險保險」的受保範圍內呢？

答：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。

但由法團直接聘任的技工和管理員，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。

2. 如果法團現有的「第三者風險保險」已就第三者的(i)人身傷害及死亡，以及(ii)財物損毀，提供保額為一千萬的保障，但在保單內卻沒有訂明(i)及(ii)的賠償比例。萬一發生意外事故，法庭裁定法團必須就(i)賠償 700 萬及就(ii)賠償 500 萬，法團可否要求保險公司先賠(i)，後賠(ii)呢？

答：如果在保單內沒有清楚註明(i)及(ii)的比例，保險公司則以「先判先得」的原則處理。法團不能要求保險公司先賠(i)，後賠(ii)。

3. 如果法團及物業管理公司是聯名保單持有人(Joint Policyholder)，已為第三者的人身傷害及死亡投保。萬一不幸發生意外事故，法庭裁定法團及物業管理公司均需為事件負責，保單持有人可否要求保險公司先為法團需要負責的部分作賠償，之後才處理物業管理公司的部分呢？

答：如果保單沒有特別註明，保險公司會根據法庭裁定法團及物業管理公司需要負責的比例作出賠償。

4. 承問題 2 及 3，法團是否必須在保單內訂明有關安排及細節呢？

答：法團應在購買保單時，要求保險公司在保單內清楚訂明有關安排及細節。

5. 承接上題，如因某些原因，有關細節不能在現有的保單內訂明以符合有關法例要求，這是否表示法團必須以法團的名義「獨自」購買另一份「第三者風險保險」保單，以符合有關法例的要求？法團可有其他選擇？

答：為符合法例的要求，法團可選擇以法團的名義「獨自」購買一份保單，以保障其利益。但保險公司亦會因應個別情況，提供不同的方案供投保人選擇，例如：

- (i) 更改法團現有的「第三者風險保險」保單，或
- (ii) 法團要求物業管理公司（如適用者）在其現有的「第三者風險保險」保單內「投保人」一項上加入法團名稱（即：聯名保單持有人），或
- (iii) 如現有「第三者風險保險」保單的第三者身體受傷及/或死亡賠償額已超過一千萬，不論保單持有人是法團或法團及物業管理公司聯名持有，法團可要求保險公司簽發批單(endorsement)及保險通告，證明法團已有法例規定之保障。

但任何方案均須符合有關法例要求。由於每宗個案的情況有別，法團應與保險公司／代理聯絡，商談有關細節。

6. 有個別保險公司／代理建議法團以法團的名義「獨自」購買一份保單，保險公司的建議是否恰當呢？

答：要視乎個別情況而定，但法團以法團的名義「獨自」購買一份保單，絕對符合法例的要求。

7. 在物業管理公司的同意下，法團可否要求保險公司在物業管理公司現有的保單內加入法團為聯名保單持有人（Joint Policyholder）呢？

答：要視乎個別情況而定。一般的情況下，保單的條款／細節或需修訂以符合法例要求；如果保險公司因此而要承保額外的風險，則會相應提高保費。

8. 如果法團需要更改現有的保單條款／細節，以符合法例要求，保險公司會否因此收取費用？

答：這是個別保險公司的商業決定。一般而言，如果投保額已符合法例要求，而保險公司認為沒有因此而要承保額外的風險，則

不會收取額外保費；相反，如果涉及額外的承保風險，保險公司便會相應提高保費。至於其他行政費用，則以收回成本為原則。

**9. 香港保險業聯會是否已跟全港的物業管理公司就「第三者風險保險」的事宜達成共識？**

答：香港保險業聯會已跟香港物業管理公司協會（協會）接觸，解釋業界對「第三者風險保險」的看法及現時保險市場的處理方法。而協會亦會將此信息發放給其會員。

**10. 市民如對購買「第三者風險保險」有疑問，可向哪個機構查詢？**

答：如果市民、物業管理公司或法團就「第三者風險保險」有任何疑問，請致電香港保險業聯會的熱線電話 2861 9329 或電郵至 [hkfi@hkfi.org.hk](mailto:hkfi@hkfi.org.hk)。