



# 購買大廈保險須知

香港保險業聯會代表  
劉逸明先生及馬愛華女士



# 大綱 / 概要

- 法例的要求
- 投保時需要注意的事項
- 法團(於決定)投保時要考慮的其他要點
- 購買第三者風險保險時，法團可能要提供的資料
- 香港保險業聯會對法團的一點建議



# 法例的要求

- 按《2007年建築物管理（修訂）條例》的修訂，法團要怎樣做才算符合法例  
[《建築物管理條例》(第344章)第28(1)條]  
的規定及要求？

# 法例的要求

## 《建築物管理條例》(第344章)第28(1)條

對法團購買「第三者風險保險」的規定及要求包括：

- 訂立「第三者風險保險」的投保範圍
- 就每宗事故購買最低的數額
- 通知業主
- 保持保險單有效
- 法團對第三者提出申索時，需要作出的回應

# 訂立「第三者風險保險」的投保範圍

## 第三者風險保險(法律責任)的範圍

- 根據規例，保單承保的「第三者風險保險」必須
  - 就大廈的公用部分，例如：升降機、水池、花園/林木和會所...(如要確定所居住的大廈公用部分範圍，可參閱公契)。
  - 對第三者身體受傷或／及死亡所要負的法律責任，對法團提供保障。



# 訂立「第三者風險保險」的投保範圍

## 第三者風險保險(法律責任)的範圍

- 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。

# 訂立「第三者風險保險」的投保範圍

## 第三者風險保險(法律責任)的範圍

- 因法例只針對大廈的公用部分，故此屋苑內的林木是否受「第三者風險保險」保障取決於該林木是否在大廈公契內訂明的公用部分範圍。
- 於個別業主私人範圍內的林木則不受法團「第三者風險保險」保障。

# 就每宗事故購買最低的數額

規例對法團投保「第三者風險保險」的要求是：

- 就單一宗事故
- 所引起的
  - 有人死亡或身體受傷；或
  - 既有人死亡亦有人身體受傷
- 而招致的每宗事故的
- 投保數額，不得少於**1,000萬元**。





# 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。



# 通知業主

- 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**。



# 通知業主

- 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。



## 法例的要求 — 法團對第三者提出申索時，需要作出的回應

- 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保障，並提供有關保單的詳情。

# 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；

# 投保時需要注意的事項

- 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；

# 投保時需要注意的事項

- 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。

# 投保時需要注意的事項

要留意及了解「第三者風險保險」的保障範圍

- 保險公司對每次事故引起的賠償金額以法院或政府有關部門根據現行法律裁定的應由被保險人償付的金額為準。但在任何情況下，均不會超過保險單明細表中對應列明的每次事故賠償限額。在保險期限內，保險公司在該保險單項下對上述賠償的最高賠償責任不會超過該保險單明細表中列明的累計賠償限額。



# 投保時需要注意的事項

要留意及了解「第三者風險保險」的保障範圍

- 因超出保單賠償限額的金額須由**法團／業主共同攤分**，法團應對物業(包括公用部分的林木)作**適當管理及保養**以減低法團風險。
- 就林木所在位置(如就近行人／車道則風險較高)，法團應對投保金額作相應的評估。



法團(於決定)投保時要考慮的其他  
要點：

- 法律或合約要求
- 其他相關組織的要求
- 市場慣例
- 保險公司的報價及有關條件



# 法團(於決定)投保時要考慮的其他要點：

- 法團 (投保人)的經濟預算
- 釐定保額的多少 — 通常以一次意外所需作出的最高賠償額，作為釐定保額的依據。一般來說，大廈較大或人流較多，保額相應較高



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；
- 現時的用途；
- 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；



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：

- 外牆是否有搭建物，例如廣告招牌；
- 是否有由法團負責維修及管理的斜坡；
- 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物；
- 是否有大廈維修計劃？如有的話，必須提供詳細資料；

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：

- 在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？如有的話，必須提供詳細資料；
- 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？



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：

- 就近年**接連發生塌樹意外**，保險公司可能會對林木／斜坡較多的屋苑查詢及了解其保養紀錄。



# 香港保險業聯會

## 對法團購買保險的一點建議

哪些項目通常不屬「第三者風險保險」的範圍但需要購買其他保險？

- 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；






# 香港保險業聯會

## 對法團購買保險的一點建議

哪些項目通常不屬「第三者風險保險」的範圍但需要購買其他保險？

- 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。
- 任何合約責任。



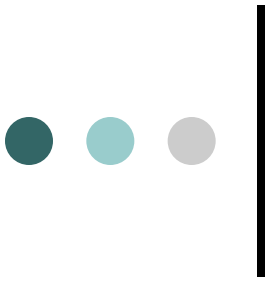
# 發生意外時，香港保險業聯會 對法團的一點建議

- 不得作出任何責任承諾、拒絕、出價、約定、付款或賠償
- 填寫出險通知書及提交事故報告、索賠依據等
- 按保單規定，立即通知保險公司
- 若有任何訴訟應盡快將傳票送交保險公司
- 盡一切所能協助保險公司，作現場查勘及資料收集



## 相關網頁

- 「民政事務總署大廈管理」網頁  
<http://www.buildingmgt.gov.hk>
- 屋宇署  
<http://www.bd.gov.hk>
- 香港保險業聯會  
<http://www.hkfi.org.hk/#/>
- 保險業監理處  
<http://www.oci.gov.hk>
- 香港保險顧問聯會  
<http://www.hkcib.org/>
- 香港專業保險經紀協會  
<http://www.piba.org.hk/>



謝謝