

本文刊載於 2009 年 11 月 30 日之星島日報 A25 頁

僭建露台倒塌傷人 買第三險能否免責

一名大廈業主立案法團（“法團”）委員的來信，問及倘若其大廈的僭建露台倒塌引致他人傷亡，若法團已按照建築物管理條例的修訂，購買保額為港幣一千萬元的第三者保險，是否可以免除所有法律責任？

根據《二零零七年建築物管理（修訂）條例》修訂的《建築物管理條例》（第三四四章）第二十八條訂明，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，至於保險單的承保範圍，則必須確保包括因「大廈的公用部分而對第三者身體受傷及/或死亡」所需負上的法律責任；而每份保單就每宗單一事故的最高承保額，不得少於港幣一千萬元。

上述之條例修訂已於二零零七年十一月九日刊憲，現時仍未生效，而預計有關規例將於二零一一年一月一日生效。在有關法例實施後，如法團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，管理委員會的每名委員更有可能被罰款五萬元。

其實，法團購買第三者風險保險的作用，是為確保在大廈管理方面疏忽而引致第三者身體受傷或財物受損時，法團可就向第三者支付的賠償及相關的訴訟費用，要求保險公司作出彌償。過往有不少案例都清楚顯示，意外傷亡的賠償金額、律師費及利息等等，隨時超過港幣一千萬元。因此，法團應考慮大廈本身所處的位置（在繁忙的街道或較偏僻的地方）、落成年份、座數/樓層數目/單位數目、外牆是否有僭建物、是否有屋宇署發出的修葺令等，以評估港幣一千萬元的承保額是否足夠。最後，不論法團認為港幣一千萬元的承保額是否需要增加，法團必須確保在法例預計生效日期前（即二零一一年一月一日），為大廈的公用部分及法團的財產購買第三者風險保險，以免違法。

彭韻僖律師

聲明

香港律師會鄭重聲明，本文所載內容是參照文章刊登日適用法律而提出看法，並不構成任何法律意見。讀者如有個別法律問題，應當就其個別情況向律師徵詢意見。

本文內容純屬個人意見，並不代表香港律師會立場。

任何人士如因文章所載或漏載的資料而引致任何損失或損害，香港律師會及撰寫文章的律師絕不承擔任何責任。