

《分層建築物共同部分的管理法律制度》

關於“分層建築物的保險”的規定

(文章內容以見報日的法例為依據)

2018.03.05 見報

第 14/2017 號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》訂定了一系列分層建築物共同部分管理的規則，包括之前介紹過的分層建築物所有人大會（即俗稱的“小業主大會”）、分層建築物所有人大會需遵守的法定份額、非有效決議、分層建築物管理機關（即俗稱的“管委會”）、共同儲備基金及分層建築物規章、用益權人及預約取得人的權利和義務等規定。以下將介紹分層建築物保險的規定。

根據法律規定，必須為分層建築物的獨立單位及共同部分投保火險，其目的在於一旦大廈某單位發生火警，容易波及大廈的其他部分，造成建築物嚴重破壞的風險甚高，由此導致的損失除關乎到有關單位的分層建築物所有人（即俗稱的“小業主”）本身，亦關乎到全體分層建築物所有人的利益，故有必要強制投保火險來為物業提供保障。

每一獨立單位的投保應由各分層建築物所有人自行負責，而大廈共同部分的投保則應由分層建築物所有人大會（即俗稱的“小業主大會”）指定的人負責進行（例如管理機關，即俗稱的“管委會”）。

關於火險的保險金額方面，法律規定不得低於主管當局所定出的金額，但在當局未有定出該金額的情況下，則由所有人大會自行定出相關金額。如單位的所有人未能證實在所有人大會或管理機關所定的期間內，已為其單位投保不低於上述金額的火險，則管理機關應就該單位進行投保，在這種情況下，管理機關有權向有關單位的所有人追回保費。

除了以上所提及的火險之外，每一所有人大會亦可按照其大廈的實際情況及需要，議決就其他風險進行投保（例如水險）。

註：本文內容主要參閱第14/2017號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》第17條的規定。