



業主在裝修維修工程的責任風險及保險安排

意外保險工會

關耀強先生

2021年11月26日 (星期五)

整體而言，業主/物業管理公司/業主立案法團或者工程委託人有什麼工程保險責任風險？

- 若裝修維修**工程期間**發生意外，導致第三者身體受傷，或財物損失，受影響人士可以向涉及工程人士如業主/工程委託人/工程公司/物業管理公司索償

業主立案法團或者物業管理公司

所擁有或/及負有管理責任的
公眾地方人身、財物的安全

業主/工程委託人

工程期間單位內
外範圍的人身、
財物的安全

問: 人身、財物的安全，包括工程工作人員嗎？



答: 不包括

第三者保險是否由業主購買？ (1/2)

為了減低不幸發生意外時，業主可能承擔的鉅額賠償，建議業主確認已有購買合適的保險，如公眾責任保險(第三者保險)。

一般而言，視乎工程內容，會有兩種情況：

1. 負責施工的裝修維修公司本身有第三者保險年保計劃或可安排到相關工程的單次保險，其費用已經包括在報價之內；
業主可以請負責施工的裝修維修公司，在其第三者保險年保計劃或相關工程的單次保險計劃內，將業主/業主立案法團/物業管理公司加入成為額外被保人(Additional insured)，以加強保障。一般而言，保費會較業主獨立購買第三者保險便宜。



第三者保險是否由業主購買？ (2/2)

為了減低不幸發生意外時，業主可能承擔的鉅額賠償，建議業主確認已有購買合適的保險，如公眾責任保險(第三者保險)。

一般而言，視乎工程內容，會有兩種情況：

2. 裝修維修公司報價內容註明不包括 / 未有特別提及保險安排和有關費用，業主便可能需要獨立購買第三者保險。

這個情況下業主應該主動攪清楚工程收費是否有包括第三者保險，並已經伸延保障到業主；否則，應自行安排有關保險，避免要為事故負責或承擔高昂訴訟費用。

業主/物業管理公司/業主立案法團或者工程委託人需要為工程工作人員安排勞工保險嗎？

安排工程工作人員的勞工保險，其法律責任在工程人員的僱主身上。

若僱主違反有關的規定，即屬犯罪，而

(a)一經循公訴程序定罪，可處第6級罰款及監禁2年；及

(b)一經循簡易程序定罪，可處第6級罰款及監禁1年。

但這並不足夠令業主等人安枕無憂...WHY?



單位發生工程意外，先發現工程公司無買勞保，業主會否要負責賠償？

施工期間受僱工人受傷或死亡，按法例，工人會獲工傷賠償；就算僱主冇買勞保，也未會算到業主身上；但係...

同時，受傷的工人或死者的親屬亦有可能循普通法入稟控告業主/工程委託人/物業管理公司疏忽。

由於大多裁決都會要求所有被告(包括僱主，業主，物業管理等等)共同承擔連帶責任，所以業主也有機會要負責賠償...

問: 業主可以做什麼保障自己?



業主要為進行裝修維修的工人購買勞工保險嗎？

1. 先確認裝修公司有沒有為僱員購買勞工保險；
2. 若業主希望加強保障，可請裝修維修公司在勞工保險中加入條款，將業主加入成為工程委託人(Principal)，若工程期間因意外或者疏忽而引致訴訟，保險公司會協助處理法律責任及賠償的問題，加強對業主的保障。

問: 怎樣知道裝修維修公司購買的保險是否合適？

怎樣知道裝修維修公司購買的保險是否合適？

- 視乎有關工程的工程總額性質及風險，購買的保險及其價錢亦有所不同。
- 室內裝修的工程及第三者責任保險，一般第三者責任保額五百至二千萬，保費介乎千餘至三千餘元不等。

【專題】保費40萬僱主難捱 搭棚工人「無保」上陣



© 2021-04-13 06:46 列印 文字大小

- 但當工程涉及搭棚及外牆維修，由於涉及較高風險的工序，保額及保費會比室內裝修為高。因此可能會出現坊間講：「搭棚幾千蚊，買保險又係幾千蚊的情況。」但為了避免不幸發生意外時業主可能承擔的鉅額賠償，業主應購買合適的保險。
- 業主可以請負責施工的工程公司，在其工程及第三者責任保險年保計劃內，加保有關的工程，保費或相對較平。

當業主要求承建商出示為工人購買的勞保保單及第三者保險保單，怎樣知道該保單是否有效呢，有什麼細則需要留意？(1/6)

投保的金額多少算是合理？

一般而言，裝修工程的工程及第三者責任保險，其保額大約五百至二千萬，保費約一千至三千元不等，涉及棚架工程的保費會較高

開工前要注意？

記緊要檢查工程公司有沒有有效勞保同第三者責任保險；

檢查保單時，要留意保單的投保公司名稱與施工的公司名稱是否相同、保單的有效期；

勞保保單： 要留意受保僱員人數及工作性質

第三者保單： 要留意受保單位地點及保障內容

當業主要求承建商出示為工人購買的勞保保單及第三者保險保單，怎樣知道該保單是否有效呢，有什麼細則需要留意？ (2/6)

可以的話，成為額外被保人及被保工程委託人：

在第三者責任保險中加入條款，將業主/工程委託人/業主立案法團/物業管理公司加入成為額外被保人(Additional insured);

請工程公司在勞工保險中加入條款，將業主加入成為被保工程委託人(Principal insured)，若工程期間因意外或者疏忽而引致賠償，保險公司會協助處理法律責任及賠償的問題，加強對工程委託人的保障。



當業主要求承建商出示為工人購買的勞保保單及第三者保險保單，怎樣知道該保單是否有效呢，有什麼細則需要留意？(3/6)

需要搭棚的話:

一般室內裝修工程的工程及第三者責任保險，未必包括搭棚或者外牆的工程，要留意保單涵蓋的工程類別；

若工程公司從事搭棚等業務，其勞保保單上顯示的工作性質一般會寫上 Scaffolding (即搭棚)，若只見保險寫上 clerical work (文職)，則該保單只保障該公司辦公室的員工，不包括施工人員，業主要小心

當業主要求承建商出示為工人購買的勞保保單及第三者保險保單，怎樣知道該保單是否有效呢，有什麼細則需要留意？(4/6)

搭棚工程的第三者責任保險，收費是怎樣計算？

如果涉及棚架工程，保險公司都一定會收取較高的保費。若業主直接向保險公司購買這類涉及搭棚和外牆維修的工程及第三者責任保險，保費會更加高。

建議業主可以請負責施工的搭棚工程公司，在其工程及第三者責任保險年保計劃內，加保有關搭棚的工程，保費相對較平。

注意: 若果工程有比較多的搭棚工作，而保單未有闡明已經伸延保障到棚架部份，有可能在事故發生後得不到相關保障。



當業主要求承建商出示為工人購買的勞保保單及第三者保險保單，怎樣知道該保單是否有效呢，有什麼細則需要留意？ (5/6)

若你僱用的棚工是自僱人士：

如果你聘用的棚工本身是一間公司的東主或判頭等，他就是自僱人士，你/業主/工程委託人是沒有責任為他們買勞工保險，但你要夠證明，你/業主/工程委託人和那個棚工並沒有僱傭關係，否則當有事發生，你/業主/工程委託人有機會負上責任。如果棚工本身是一間搭棚公司僱用的員工，其勞工保險必須由該搭棚公司自己負責。

當業主要求承建商出示為工人購買的勞保保單及第三者保險保單，怎樣知道該保單是否有效呢，有什麼細則需要留意？(6/6)

裝修公司口口聲聲話公司份保單已經包晒，亦有出示某些文件，是否就可以相信已經有充分保障？

市面上有一些套餐式保險產品，在各個範圍都有保障。但作為業主，未必有充分知識去了解套餐的保障內容和免責細節。

所以如果有任何懷疑，建議業主/工程委託人最好自己買第三者責任保險，以免第三者在業主的物業內身體受傷或損失財物而令業主/工程委託人需要承擔賠償責任。



溫馨提示：理賠注意事項



- 要即時通報勞工處及保險公司;
- 接到任何檢控文件要交保險公司處理;
- 和保險公司合作。



相關網頁

- 職業安全健康局網頁：<http://www.oshc.org.hk/>
- 勞工處：<http://www.labour.gov.hk/>
- 香港保險業聯會：<http://www.hkfi.org.hk/>
- 保險業監管局：<http://www.ia.org.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/>
- 僱員補償聯保計劃管理局有限公司：<http://www.ecirsb.com.hk/>

Thank You



香港保險業聯會

The Hong Kong Federation of Insurers