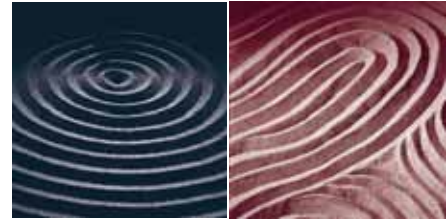


# MILLER THOMSON LLP

Barristers & Solicitors  
Patent & Trade-Mark Agents

Robson Court  
1000-840 Howe Street  
Vancouver, BC Canada  
V6Z 2M1  
Tel. 604.687.2242  
Fax. 604.643.1200  
[www.millerthomson.com](http://www.millerthomson.com)



VANCOUVER

TORONTO

CALGARY

EDMONTON

LONDON

KITCHENER-WATERLOO

GUELPH

MARKHAM

MONTREAL

## Who is Responsible for the Strata Corporation's Property Insurance Deductible?

Henry Leung

*S.U.C.C.E.S.S. Evergreen News*  
September 2007



# 誰負責業主立案法團之 物業保險扣除款額

梁振家律師

根據卑詩省《分契式物業法案》

(Strata Property Act)·業主立案法團(strata corporation)有義務為公用地方、共有資產、分契地權圖(strata plan)上之樓宇，以及分契物業單位(strata lot)內之原裝裝置購買及維持物業保險。而《分契式物業法案》亦清楚列明業主立案法團物業保險單之受保人包括單位業主。個別單位及單位內之財物則由單位業主自己負責。不過一直以來，無人能肯定當業主立案法團須保險之物業，因個別單位內發生事故而受損毀時，業主立案法團之物業保險扣除款額(亦稱免賠額)(insurance deductible)應該由誰負責。今年五月，卑詩省高等法院終就此釋法，予以清晰答案。

在Mari v. Strata Plan LMS 2835 (2007 BCSC 740)及Wawanesa

Mutual Insurance Co. v. Keiran

(2007 BCSC 727)兩案中，個別分契物業單位內水管裝置發生故障，引致水洩，因此物業受損毀。兩案均無人疏忽，損毀亦非故意引致。業主立案法團修理損毀後，向發生故障單位業主索償業主立案法團之物業保險扣除款額。該兩單位之業主拒絕賠償扣除款額，因並非其過失引致損毀。

根據《分契式物業法案》第一百五十八條附件(一)，繳付業主立案法團之保險扣除款額屬業主立案法團之共同開支(common expense)，係由所有單位業主之管理費支付。不過，根據第一百五十八條附件(二)，附件(一)無限制業主立案法團向負責損失或損毀之業主索償扣除款額之能力。由於並非其過失引致損毀，兩案中發生故障單位業主認為自己毋須為損毀負責。

法庭不接納單位業主立場，判業主立案法團得值，即單位業主須負責繳付業主立案法團之保險扣除款額。法庭釋法如下：每個單位業主須為自己單位及該單位內所有發生之事宜負責。「負責」意思則有義務處理、照顧或賠償，與個人過失無關。發生故障單位業主雖無過失，歸根究柢要負責自己單位及單位內所有發生事宜。因此，該業主負責其單位引致之損毀，而業主立案法團則有權向該業主索償保險扣除款額。

若讀者欲參閱上述兩案判決，可瀏覽以下電腦互聯網址：  
<http://www.courts.gov.bc.ca/jdb-txt/sc/07/07/2007bcs0740.htm>;  
<http://www.courts.gov.bc.ca/jdb-txt/sc/07/07/2007bcs0727.htm>

總結：業主立案法團有義務保險公用地方、共有資產、樓宇，以及分契物業單位內之原裝裝置。不過如果損毀由某單位引致，無論該單位業主有無過失，業主立案法團有權根據《分契式物業法案》及業主立案法團之附例，向該業主索償業主立案法團之保險扣除款額。

本報每月發行量一萬份，廣告價廉效大。

查詢請電：

營業代表陳立國  
(604-338-0828)  
或中僑出版部  
(604-408-7269)



以上純屬筆者個人意見，只供讀者作參考。倘讀者有個別法律疑難，當考慮尋求法律意見。◇