物业企业如何用保险化解风险

□上海瀛东律师事务所 郝肖赞 张益铭

物业管理企业是劳动密集型行业,在日常服务管理过程中,常

常发生漏水、路面湿滑、外墙脱落等原因导致业主、第三人的人身

伤害或财产损失,从而被要求承担赔偿责任等情况

物业管理企业作为微利经营的企业,一旦发生较严重的责任

事故,将给企业带来沉重的经济负担。

为降低企业管理风险,转移物业管理企业对第三方(包括但不

限于服务的业主)的经济赔偿责任,保险就显得尤为重要。

那么,物业企业该如何用保险来化解风险,又有哪些险种可供

选择呢?

可供选择的保险

在目前的保险市场上,以下两 种险种是物业管理企业选择较多

一是投保适用面较广的公众责

业开发设计的物业管理责任保险。

这两种不同的险种存在一定的 差异,各有优劣,物业管理企业该 加何选择呢?

公众责任保险又称"普通责任 保险"或"综合责任保险",主要 承保被保险人在其经营的场所进行 生产、经营或其他活动时, 因发生 意外事故而造成他人 (第三者) 人 身伤亡或财产损失,依法应由被保 险人承担的民事赔偿责任。

物业管理责任保险则是指保险 公司向物业管理企业收取保险费, 承担物业管理企业因管理或从事管 理的过程中的疏忽或过失造成第三 者人身伤亡或财产损失, 依法应由 被保险人承担的经济赔偿责任。

保险责任对比

公众责任保险的保险责任,是 提供被保险人在保险单明细中列明 的地点范围内依法从事生产、经营 等活动,由于意外事故导致第三者 财产或人身的损失,依法应由被保 险人承担的民事赔偿责任。

公众责任保险更偏重强调"意

所谓"意外事故",是指不可 预料、被保险人无法控制的,造成 物质损失或人身伤亡的突发性事 件,如失火、爆炸、碰撞等。

意外事故必须是非所预见、非 所愿意, 非所期待的事故, 亦即危 险的发生一般应是事起仓促、猝不 及防或事故的发生纯属偶然

同时,公众责任保险赔偿的是 第三方的财产损失和人身伤亡,以 及由法院判决的精神损害赔偿责

但是, 公众责任保险往往会列 出除外责任,即会对一些赔付可能 性非常高的意外进行剔除, 由附加 险承保,例如对火灾、地震、爆 炸、洪水、烟熏、极端天气及停车 场、电梯内发生的损害等,进行除

在 2017 年本市法院判决的一 起案件中,物业公司虽向保险公司 投保了公众责任保险, 但由干保险 公司现场杳看后认为事故发生的原 因主要是极端天气所致,保险公司 最终作出了不予理赔的决定。

在这种情况下,建议物业公司 增加附加险承保,以规避风险。

而物业管理责任保险的赔偿责 任,主要是由于物业公司管理不善 造成第三者的损失。

其保险责任是在本保险期限 内、本保险单明细表中列明的区域 范围内的物业,被保险人从事物业 管理上的"疏忽或过失"而发生事 故造成第三者人身伤亡或财产损 失,依法应由被保险人承担的经济 赔偿责任。

与公众责任保险不同的是,物 业管理责任保险强调的是事故发生 的缘由必须是物业管理公司在管理 过程中的"疏忽或过失"

因此,物业管理责任保险的除 外责任,会将意外事故及被保险人 故意行为引起的事故进行除外约 定,比如约定:"地震、雷击、暴 风、暴雨、洪水、火山爆发、地下 火、龙卷风、台风等自然灾害,但 因被保险人管理、维护不善,造成 灾害来临时本不应发生的损失除 外", 或"被保险人及其代表的故 意行为",均为除外责任。

法律依据不同

公众责任保险和物业管理责任 保险从法律角度来看, 其承担责任 的法律依据也是不同的。

公众责任保险主要依据的是 《侵权责任法》, 如若物业管理企业 在经营过程中出现的不可预见或无 法控制的意外事故侵害了第三方权 利 (包括但不限于生命权、健康 权、所有权等), 由保险公司来承 担经济赔偿责任:

而对于物业管理责任保险来 更多的是依据《物业管理条 例》和《物业管理合同》,主要承 保因物业管理企业在管理上的过失 或者疏忽行为导致的赔偿责任,是 为了转移物业管理企业应该承受的 对第三方(主要是业主)的经济赔

从案例看区别

上面对于公众责任保险和物业



资料图片

管理责任保险的对比,可能会让人 感觉过于抽象,下面我们可以通过 一个案例来体现两者的主要区别:

某物业管理公司管辖的住宅小 区中,某幢楼垂直上水管的一个堵 头被水冲了出来,水直接漫到了该 层业主家中,业主告知物业后,虽 然经物业及时抢修, 堵住了水流并 及时吸干了流入业主家的水, 但是 进水仍然造成了财物损失, 经评估 损失达到近万元, 随后受损业主要 求物业管理公司赔偿。

经核实,漏水的主要原因是堵 头和水管上的螺纹全都锈平了,在 水流冲击下导致堵头冲走,这是由 于物业管理公司在日常管理中对水 管的维护保养缺失造成的。

那么在这次事故中,物业管理 公司投保哪种保险可以获得保险公 司的理赔呢?答案是:应投保物业 管理责任保险。

原因在于,本次事故的发生是 由于物业管理企业在日常管理过程 中并未尽职履行义务,是一种讨失 行为,而公众责任保险要求的是意 外事故, 更强调不可预见性及被保 险人无法控制。

如果物业管理企业平时注重水 管的维修保养, 发现问题及时处 理,也就不会出现本次事故。如果 该物业管理企业投保的是公众责任 保险,则保险公司可拒赔

计费方法与费率

除了保险责任之外,公众责任 保险和物业管理责任保险还存在计 费基数不同与费率不同。

物业管理责任保险的年保险费 是: 年保险费=年物业管理费收 入×《物业管理责任保险》费率。 一般情况下,《物业管理责任保 险》费率是: 0.5%-1%。

公众责任保险的年保险费是: (1) 年保险费=投保赔偿总限额× 《公众责任保险》费率。

一般情况下,《公众责任保 费率是: 0.08%-0.15%。; (2) 年保险费=保险场所所占用面积 (平方米) ×每平方米保险费。

根据自身情况做选择

公众责任保险和物业管理责任 保险都可以对物业管理企业在服务 过程中发生的突发事故的损失进行 赔偿, 但是保险的程度和范围有不

简单来说, 物业管理责任保险 的范围大于公众责任保险,但相比 较而言, 物业管理责任保险的保费 也远高于公众责任保险。

对于资金实力相对雄厚的物业 管理企业而言,可以同时投保上述

两种保险,并根据实际情况选择附加 险,例如火灾险、车库险等。

另外, 物业公司在实际经营过程 中, 也可向按时缴纳物业管理费的业 主赠送家财险,该保险保费不高,但 可作为公众责任保险或物业管理责任

对于物业管理水平相对较低的物 业管理企业,为了抵御较大的意外损 失,建议投保物业管理责任保险,最 大限度扩大保险的范围, 用保险手段 解决化解纠纷困扰,最大限度保障物 业使用者的经济利益和合法权益。

对于管理水平相对较高的物业管 理企业,则可以选择投保公众责任保

- 方面公众责任保险确实可以为 物业管理企业转移突发事件造成损失 的风险:另一方面物业管理企业可以 通过对职工加强风险意识的教育,提 高物业管理水平和责任心, 特别是设 施设备管理的水平,来降低风险出现

而且,公众责任保险的保费远低 于物业管理责任保险,可最大程度控 制物业管理企业的成本。

物业管理企业应当根据自身的管 理能力,结合管理物业的具体情况, 选择最适合自己的保险险种,适当地 转移风险,妥善处理物业管理企业、 业主和保险公司的关系,以全面保障 企业的健康发展。

| 大時92310100MAI KE36614, 戶明代 | 上海市杨浦区宝林车行遗失税务 | 证正本, 税号342128621201363声明 | 刘玉林遗失营业执照正副本 | 册号:310227600508541, 声明代 号、31022760508541,声明作废 上海万利建筑机械厂遗失营业执照 上海万利建筑机械厂遗失营业执照 副本注册号310110100597市明作废 崇明县裕安文化娱乐场遗失营 执照副本,注明作废营 规照创本,注明作废营 遗失营业执照正本、注册单 023010452

上海丽固五金建材有限公 失营业执照副本,统一社会经 码:9131018887 上海遇宝网络科技有限公司选 失税务登记证副本 上海市闸北区瑞银肉店遗失

上海市闸北区标艺百货店遗

同處大量並採照正單科。正經續与900 00000201612070010,(11):银行开户許 可证,核准号:12900205422801;公章、 财务专用章、法人章名壹枚,声明作废 上海市浦东新区金杨新村街道 贵和服饰店遗失营业执照副本。经 营者:林贵和,统一社会信用代码: 92310115M1178X04 15018201820160035,声明作废

1500/18/2012/01/16/00/35, 声明作股上海市虹口区李俊方食品店员失营业执照副本,统一社会信用介码:92310109MA1KME1B16; 食品营货可证副本,许可证编号JY13101090041294, 声明作股