

款與保險制度基本原理之關聯性。商業火險所承保之危險事故，與住宅火險類似，損失賠償之基本原理亦大同小異，只是承保之建築物與動產有所差異，這些差異就留待讀者自行研讀。

此外，由於近年來地震、颱風與水災等天災愈加嚴重，以及社會上各種犯罪行為與人為破壞，都對於住宅安全有若干影響，民眾亦希望可以針對這些天災人禍獲得保險保障。實務上這些與住宅相關之其他危險事故，常以住宅火險之附加險方式承保。由於我國目前之住宅火險保單已直接附加地震基本保險，因此本章將一併介紹地震基本保險，而其他附加險以及新式之住家綜合險保單，將於第五章與第六章再作說明^③。本章最後一節則介紹火險保費之相關因素與計算方法，畢竟價格是任何商品市場之買賣雙方共同關切的焦點，而火險費率與保險制度基本原理最接近，可以學習理論與實務之關聯性。

本章內容主要包括下列要點：1. 火險保單所承保之財產與危險事故；2. 火險保單之基本條款；3. 火險保單之損失賠償；4. 地震基本保險之承保範圍；5. 火險保單之費率影響因素。

第一節 住宅火災保險之保障範圍

住宅火災保險之承保對象，以個人或家庭之住家為主，亦即僅適用於建築物使用性質為住宅者。倘若建築物有變更用途作為辦公、營業、加工或製造等其他用途時，則不適用本保險。保險期間一般以一年為基準，保費以一年期保單為標準費率^④。保單之保障範圍，依據第三章之基本原理，可分別從(1)保障之對象，(2)保障之危險事故，(3)保障之財產，以及(4)保障之損失範圍等方面加以探討。

一、保障之對象

(一)被保險人

住宅火險之被保險人，係指對承保住宅建築物及其內之動產所有權有保險利益，於承保的危險事故發生時遭受損失，享有保險賠償請求權之人。由於住宅通常不是只有一

③我國住宅火災保險保單之承保事故逐年擴大，將若干原先屬附加險之保障納入（例如竊盜保險、第三人責任保險等），愈加趨向住家綜合保險。本書仍依據保單之發展逐項說明，而非直接依據現行保單版本介紹。市場上實際使用之保單，可參閱產險公會與各產險公司之網頁。

④以往我國住宅火險因配合房屋貸款而採用長期火險保單，但現在已改為一年一繳之方式。

個人使用，而是一個家庭多人共同居住，因此保單所稱之被保險人，除列名被保險人之外，尚包括其配偶、家屬、受僱人、同居人等。當他們是該保單所承保財物之所有權人時，則在保單下即被視為是該特定物的被保險人。

(二) 抵押權人

社會大眾購買房屋住宅，一般上都有辦理銀行貸款，而銀行為保障本身之債權，乃要求貸款人購買住宅火災保險。住宅火險保單通常都有附加**抵押權條款**，以保障抵押權人之權利。倘若被保險人完全以自有資金購屋，而且亦無其他抵押貸款，則此項條款對於被保險人將無影響。目前我國住宅火險保單附加之抵押權條款，內容主要包括下列數項：

1. 保險人同意除臨時住宿費外，就保險契約之保險金在抵押權人與被保險人債權債務範圍內，應優先清償抵押權人之抵押債權，保險人並應直接給付予抵押權人。
2. 保險金清償被保險人所欠抵押債務後仍有餘額時，該餘額應給付予被保險人。
3. 被保險人同意於承保事故發生後，於未受清償債務範圍內，抵押權人得以代理人身分代理被保險人申請理賠。抵押權人以代理人身分申請理賠時，應一併檢附尚未受清償之抵押債權餘額證明文件。
4. 抵押權人之抵押債權因保險金之給付而受清償時，應自受清償日起十日內將繳款證明交付保險人，而保險人應即交付被保險人。
5. 要保人或被保險人未繳清保險費時，抵押權人即不得依本附加條款之第1條就給付之保險金額優先受償。但抵押權人經保險人通知並於十五日內代為繳付保險費者，不在此限。
6. 保險人依本保險契約之規定終止契約時，應於十五日前通知抵押權人。

二、保障之危險事故

(一) 承保之基本危險事故

火險保單所承保之危險事故，通常採用「特定危險事故」方式指明保單所承保之事故。保險標的物只有在這些事故下所遭受之損失，才得以獲得保險保障。例如目前我國火險保單所承保之基本危險事故，包括(1)火災、(2)爆炸、(3)閃電雷擊、(4)航空器墜落、(5)機動車輛碰撞、(6)意外事故所致煙燻、(7)罷工、暴動、民眾騷擾、惡意破壞行為，以及(8)竊盜等八項。由此可知火險保單並非只承保火災事故一項。因為社會大眾關

切住宅安全，希望獲得更多保障，而在住家綜合險未出現以前，火險保單為保障住宅之唯一保單，因此只好將可能損毀住宅之相關危險事故一起放在火險保單中。

(二) 須經特別約定承保之危險事故

除上述八項基本危險事故外，被保險人若希望獲得更多之保障，則可與保險人另外以批單方式約定承保其他危險事故。這些事故亦常對住宅造成損毀，因此常與住宅火險一起購買，實務上稱為火險之附加險(**allied lines of fire insurance**)。常見之特約承保之危險事故如：地層滑動或下陷、颱風、洪水等。

(三) 不保之危險事故

火險保單直接列名所承保之危險事故，凡是不屬於這些指定事故均不予以保障。然而有些事故可能會引起這些承保危險事故，例如戰爭可能引起火災。火險保單為劃清其賠償責任，因此必須再特別聲明某些危險事故不是承保項目，即便它可能連帶造成火災或爆炸等有承保之危險事故。這些事故之所以不承保，或許是因所引起之災難重大而可能使保險人無力賠償、或是因被保險人之道德危險，或是因政府政策與法令因素。火險保單上常見之不保危險事故包括：

1. 各種放射線之輻射及放射能之污染；
2. 不論直接或間接因原子能或核子能引起之任何損失；
3. 戰爭（不論宣戰與否）、類似戰爭行為、叛亂、扣押、征用、沒收等；
4. 火山爆發、地下發火；
5. 要保人或被保險人之故意行為；
6. 由於烹飪或使用火爐、壁爐或香爐正常使用產生之煙燻；
7. 政府命令之焚毀或拆除。但因承保之危險事故發生而導致政府命令之焚毀或拆除者，保險人將負賠償責任。

三、保障之財產

住宅火災保險所保障之財產（即保險標的物），為保險契約上所載地點之建築物，以及建築物內之動產。一般而言，保單只承保這些財產在該固定地點上所發生之損失。這項限制可使賠償範圍較為明確，有助於費率計算與損失理賠。

(一) 承保之財產

1. 建築物：指定著於土地作為住宅使用之獨棟式建築物或整棟建築物中之一層或一間，含裝置或固定於建築物內之冷暖氣、電梯、電扶梯、水電衛生設備及建築物之裝潢，並包括其停車間、儲藏室、家務受僱人房、游泳池、圍牆、走廊、門庭、公共設施之持分。
2. 建築物內動產：除保險契約另有約定外，係指被保險人及其配偶、家屬或同居人所有、租用、或借用之家具、衣李及其他置存於建築物內供生活起居所需之一切動產。

(二) 不保之建築物

由於住宅火險保單乃專門針對住家用途之建築物，為使同組群之承保標的物的危險性質相同，以便符合危險分類原則與公平費率，因此對於非住家用途之建築物必須排除不保。通常住宅火險保單會規定：「凡全部或部分供辦公、加工、製造或營業用之建築物，縱其座落於本保險契約所載之同一地點，不在本保險承保範圍以內。保險人對其發生之損失，不負賠償責任。」這些其他用途之建築物必須另外投保其他保險，例如商業火險保單等。

(三) 不保之動產

由於建築物內之動產種類相當多，保險人必須劃定賠償責任界線，對於不易估價，或是容易發生道德危險之財產，將排除於保障範圍外。例如下列動產因承保危險事故發生所致之損失，保險人將不負賠償責任：

1. 供加工、製造或營業用之機器或生財器具。
2. 製造完成之成品，或供製造或裝配之原料及半製品。
3. 各種動物或植物。
4. 供執行業務之器材。
5. 承租人、借宿人、訪客或寄住人之動產。
6. 被保險人及其配偶、家屬或同居人受第三人寄託之財物。
7. 皮草衣飾。
8. 金銀條塊及其製品、珠寶、玉石、首飾、古玩、藝術品。
9. 文稿、圖樣、圖畫、圖案、模型。
10. 貨幣、股票、債券、郵票、票據及其他有價證券。

11. 各種文件、證件、帳簿或其他商業憑證簿冊。
12. 爆炸物。
13. 機動車輛及其零配件。

其中第 1、2 項與營利有關，屬商業動產，應以商業火險保單承保。而第 3 項動植物則因價值難以認定，且危險性質差異性高，因此在多數產險保單中均屬不保之動產。第 4、5、6 項財產因屬臨時性質或因移動性較高，一般是屬於**流動財產保單(floater)**之承保財物，因此在火險保單中排除不保。第 7、8 項之動產，多屬價值不易認定或量小值高，容易失竊或道德危險較高，發生損失之機率不同於其他一般動產。第 9~11 項財產不僅價值不易認定或量小值高，且多為紙張類動產，一旦發生火災則可能無法取得證據。第 12 項爆炸物因危險性質高於一般財物，因此排除不保。第 13 項機動車輛因使用性質不同於一般住宅內動產，因此亦排除不保。

由於住宅火險保單乃是標準化保單，針對大多數人之需要，因此必須將一些共通性較低之財物不保，以便提高同組群之標的物的危險同質性。然而，若是個別被保險人希望獲得額外之保險保障，仍可利用批單附加承保，或是向保險人購買其他保單，例如流動保單或竊盜保單等。

(四) 保障之損失範圍

住宅火險保單一般是保障財產之直接損失，並不包括租金收入、預期利益等間接損失。保單上通常會聲明：「其所稱之損失，係指承保的危險事故對承保之建築物或建築物內動產直接發生的毀損或滅失，不包括租金收入、預期利益、違約金、其他附帶損失或對第三人的損害賠償。但本保險契約另有約定者，不在此限。」

但是因各項所承保危險事故之發生，而為救護保險標的物，致保險標的物發生損失者，視同本保險契約承保危險事故所致之損失，因此可獲得保險保障。此外，對於因危險事故發生後，被保險人必須支出的若干額外費用，保險人將予以補償。這些額外費用包括：

1. **清除費用**：指為清除受損保險標的物之殘餘物所生之必要費用。
2. **臨時住宿費用**：承保建築物毀損致不適合居住，於修復或重建期間，被保險人必須暫住旅社或租賃房屋，所支出之合理臨時住宿費用，但有最高限額之限制。

第 1 項之清除費用是火災之後經常發生的必要費用，一般並不視為間接損失，美國保單將其視為**額外保障(additional coverage)**，其補償可能內含於保險金額，亦可能是另外附加之限額賠償。我國住宅火險保單則採內含方式，亦即當清除費與保險標的物之賠償金額合計超過保險金額者，保險人之賠償責任以保險金額為限。因此，清除費用須

受不足額保險比例分攤之限制。

第 2 項之臨時住宿費用，若根據本書第三章之保險契約基本原理，應歸類為間接損失，在該定義下，則住宅火險保單仍提供若干間接損失之保障。但是我國保單並不將其定義為附帶損失，而將其視為額外保障。保單規定此臨時住宿費用與保險標之物之賠償金額合計超過保險金額者，保險人仍負賠償責任。因此，臨時住宿費用並不內含於保險金額內，該費用不受不足額保險比例分攤之限制。

第二節 住宅火災保險之損失理賠

住宅火險保單提供被保險人之住宅損失保障，倘若保險標之物因承保之危險事故發生，而無其他除外責任情況（例如被保險人自行縱火或違反告知義務等），則保險人將依契約提供保險賠償給予被保險人。火險保單對於賠償金額之計算，以及若干理賠求償程序之規定，攸關對於被保險人之實質保障權益，必須加以說明。

一、賠償金額之計算

火險保單之賠償金額計算，首先考慮其評價基礎；其次則受其保險金額上限、共保條款、理賠方式、以及是否有多重保險之影響，分別說明如下。

（一）保險標之物之評價基礎

我國火險保單對於保險標之物之評價，亦即保險金額之約定基礎，乃分別採用二種方式，對於建築物採用重置成本法，而對於動產則採用實際現金價值法。

1. 建築物之保險金額

根據住宅火險保單之定義，**重置成本(replacement cost)**係指保險標之物以同品質或類似品質之物，依原設計、原規格在當時當地重建或重置所需成本之金額，不扣除折舊。實務上為客觀評價重置成本，因此保單會明確規範其評價依據。目前我國保單規定：對於建築物保險金額之約定係以重置成本為基礎，依其投保時點之產險公會公告的「台灣地區住宅類建築造價參考表」之金額為重置成本⁹，並依該重置成本約定保險金

⁹參閱附錄 4-1，「台灣地區住宅類建築造價參考表」。