

建筑与项目 | 保险

二零二五年四月二日



感谢您阅读《灾后重建简报：危机后企业与社区的法律策略》（“灾后重建简报”），该系列由立杰泰国律师事务所特别创作，旨在应对 2025 年 3 月 28 日地震对泰国及其他地区造成的重大影响。《灾后重建简报》系列通过问答形式，提供一系列针对 2025 年 3 月 28 日地震后关键问题的实际法律应对方案。

在自然灾害发生后，企业和个人在法律事务中的应对常常面临诸多挑战。针对我们收到的有关多项问题的咨询，包括财产损失责任和保险公司支持等内容，我们编写了本期更新，题为“近期地震引发的九大关键建筑与保险问题”，这是《灾后重建简报》系列的首期。

我们希望本次更新能够为您提供帮助，并为您提供所需的相关信息。

近期地震引发的九大关键建筑与保险问题

1. 泰国法律如何处理项目业主与承包商之间关于不可抗力索赔的争议？

在地震或其他自然灾害影响建筑项目时，项目业主与承包商之间常会因不可抗力索赔发生争议。泰国法律通过合同条款与民法原则相结合的方式来调解此类争议。

大多数泰国建筑合同均对不可抗力进行了明确界定，并规定了处理项目延误或合同终止的程序。当一方因地震提出不可抗力主张时，必须证明该地震超出了当事方的控制范围，是不可预见且无法避免的。同时，主张不可抗力的一方（通常为承包商）需证明该不可抗力事件使得履行合同义务变得不可能。如果承包商成功主张不可抗力条款，则须遵循合同约定的程序，确保其可获得时间延长、合同暂停或合同终止的权益，前提是不可抗力事件触发了合同的相关条款，例如延迟超过了规定期限。

若建筑合同未明确规定不可抗力事件，双方可依据泰国法律的相关规定。泰国法律普遍定义不可抗力为即便当事方采取了适当的预防措施，依然无法避免的事件。法律并未列出不可抗力事件的详细清单。然而，根据此前的最高法院判决，不可抗力事件包括严重自然灾害、事故及骚乱等。在此情况下，法院通常会评估各方是否采取了合理的预防措施（例如，在地震发生前加固结构），以及是否有替代方案可供执行（例如，采用不同的施工方法）。若一方能够成功证明不可抗力，可能会免除其责任，例如承包商因延误而产生的责任。

尽管在某些情况下地震可作为**不可抗力事件**来免除责任，但如果损害源自未遵守相关建筑法律、技术标准或专业义务，则无法以不可抗力作为抗辩理由（此部分将在第 2 问中进一步讨论）。根据佛历 2522（1979 年）泰国《建筑管制法》（“《建筑管制法》”），工程师和建筑师负有确保建筑结构安全的法律责任，必须符合法律要求，包括遵守根据《建筑管制法》第 5 条发布的部长令，例如规定在特定风险区域内的抗震设计标准。若未能遵守这些要求，无论是否有自然灾害引发建筑物倒塌，都可能会导致责任追究。因此，即便发生了地震，如果倒塌部分是由设计不当、监督不到位或使用不合格材料所致，相关方仍可能面临法律责任。

2. 在自然灾害（如地震）导致建筑工地倒塌的情况下，建设成本应由项目业主还是承包商承担？

根据泰国法律，建筑工地因自然灾害（如地震）发生倒塌的责任，取决于该事件是否确实不可预见和无法避免，或者是否完全或部分由人为疏忽所引起。除非合同另有约定，根据泰国法律，责任的界定还取决于哪一方负责项目材料的采购与供应，具体如下：

- **若承包商负责采购和供应材料**，当建筑物在交付之前发生倒塌或损坏时，承包商可能需承担损失，前提是该损失并非由项目业主（雇主）的行为所导致。
- **若项目业主（雇主）负责采购和供应材料**，则业主可能需对因材料缺陷导致的倒塌或损坏承担责任。然而，如果承包商知悉或应当知悉材料不符合要求，且未提出异议或未采取必要的预防措施，责任仍可能由承包商承担。

3. 承包商和工程师在地震后导致结构失效的情况下将承担什么责任？

如果结构失效源于疏忽、不遵守规范或未履行专业职责，**承包商和工程师**可能会面临民事责任、职业责任，甚至刑事责任。若承包商未能妥善履行其职责，且未按安全与合法标准进行施工，可能会产生民事

责任。从监管角度来看，《建筑管制法》下的抗震设计相关部长令要求严格遵循抗震设计标准。如未履行这些规定义务，例如未按要求进行结构计算或未充分监督施工过程，可能会成为佛历 2542 年（1999 年）泰国《工程师法》和佛历 2543 年（2000 年）泰国《建筑师法》对相关责任人进行纪律处分的依据。这些专业法令要求持证从业者按照技术和道德标准履行其职责，并规定了违反规定所可能导致后果，包括执照吊销、暂停及民事责任。

在刑事责任方面，根据泰国法律，若因疏忽导致结构失效并造成身体伤害或死亡，相关责任人可能面临刑事指控。因此，尽管地震作为自然灾害通常难以预见，但工程师和承包商可能需要对损害承担责任，前提是该损害在设计、施工监督及相关法规遵守方面是可预见且可避免的。

若**项目经理或项目业主（雇主）的代表或顾问监理**未能按照项目规模、性质及复杂度所要求的专业水平、谨慎度和注意义务进行管理，他们也可能因地震后发生的结构失效而承担责任。例如，未在施工前对设计图纸进行充分审核。

4. 如果建筑物在地震中并未坍塌，但存在隐藏的结构性损害，谁应承担修复责任？

如果一座建筑在地震中并未坍塌，但由于地震造成了隐藏的结构性损害，修复责任取决于多个法律因素，包括合同义务、法定责任和保险覆盖范围。

根据泰国法律，除非双方另有约定，承包商通常对项目完工后的五年内出现的重大结构缺陷负责。根据上述关于不可抗力的规定，如果在此期间发现隐藏的结构性缺陷，并且确认是由于承包商的过失（例如，工艺不良、使用缺陷材料或未遵守安全规定）造成的，承包商可能需要承担修复责任。

然而，如果损害源自项目业主的设计或规范缺陷（例如未在结构设计中考虑预期的抗震力），则项目业主可能需要对由此造成的损害负责，无论损害是否发生或被发现于五年期限内。

如果建筑合同中包含具体的保修义务，承包商可能依法被要求进行修复，即便超出法定缺陷责任期。相反，如果地震在合同中被视为不可抗力，承包商则可能免除责任——除非损害是由于施工缺陷（例如，结构性不足或偏离批准的设计）所致。

5. 根据泰国法律，在建筑工程中，因自然灾害引发的连锁损害中各方主体的权利、责任及法律认定标准为何？受影响的当事人可获得哪些救济？

根据泰国法律，若因自然灾害引发连锁损害，且经证实项目业主、承包商或分包商存在过错（如使用不合格材料、未达施工标准、过失或其他过错行为），相关赔偿主张可分为两大类：

5.1 合同条款下的权利、责任与义务（基于合同关系）

建筑领域涉及的核心合同包括工程合同、分包合同及保修合同。泰国法律遵循契约自由原则，只要不违反法律强制性规定或公序良俗，当事人可自由约定条款。

对于**项目业主、承包商或分包商等缔约方**——若因自然灾害引发连锁损害且确定**承包商或分包商**存在过错，受损方可依据合同条款或保修条款提出索赔。若遵守施工标准、协议约定及材料规范本可避免损害，则**项目业主或承包商**（视情况而定）可向承包商或分包商（如适用）主张赔偿。赔偿范围包括：

1. 因**承包商或分包商**过错导致的**直接损失**，例如：

- 受伤工人的医疗费用；
- 死亡工人的抚恤金；
- 材料更换、修缮及人工成本；以及
- 因材料或设备价格超出约定价格导致的损失。

2. **机会损失**如收入损失、商业机会或预期利润损失：但主张此类损失时，索赔方（**项目业主或承包商**）须证明过错方已预见或应预见该损害。此类损害属于《泰国民商法典》第 222 条第二款规定的违约和/或侵权（不法行为）特殊情形损害赔偿范畴，最高法院第 18292/2556 号（2013 年）及第 3931/2541 号（1998 年）判决亦持此观点。

此外，索赔方还可根据具体合同条款及保修条件（如有）主张其他赔偿。

反之，若**项目业主**存在责任（如未按约定提供合格建材），**承包商**亦可向**项目业主**提出赔偿主张。

5.2 法律规定的权利、责任与义务（基于法定关系）

除合同索赔外，泰国法律还为以下主体提供救济：**非**工程合同直接当事人但因自然灾害引发的连锁损害遭受损失的个人或实体，且**项目业主、承包商或分包商**存在过错。例如：

1. **受身体伤害的个人或其家属（死亡情形）**可依据《泰国民商法典》侵权（不法行为）原则主张赔偿，包括医疗费、丧葬费、其他必要开支、完全或部分丧失劳动能力的损害赔偿、第三方服务损失、非财产损害赔偿或被扶养人补偿（限于法定继承人）等。
2. **财产受损和/或遭受经济损失的企业及个人**可主张财产使用损失赔偿（如财产无法居住或禁止进入）。但对于收入损失、商业机会或预期利润损失（如租金损失），索赔方须证明该损失系侵权方行为直接导致。

此外，若所购建筑/公寓在交付时存在瑕疵，导致价值减损、不符合通常使用功能或无法实现合同约定用途，买方可依据《泰国民商法典》第 472 条关于瑕疵买卖的规定追究项目业主或卖方的责任。

上述索赔的成立取决于损害性质、合同关系及**项目业主、承包商或分包商**的过错程度。但赔偿总额以各方实际损失为限。根据《泰国民商法典》条款及最高法院判例，任何人不得主张超出实际损害的赔偿。

6. 哪些类型的保险可以为地震相关损失提供保障？

作为风险管理的重要工具，保险在应对重大灾难时具有关键作用。泰国 2010 年政治动荡、2011 年严重洪灾以及近期新冠肺炎疫情等历史事件，都印证了保险在减轻损失方面的重要性。在破坏性地震发生后，随之而来的大规模财产损失和财务危机凸显出企业全面检视并善用保险政策的必要性。通过有效运用保险，企业能够最大限度减少损失、维持财务稳定，从而确保业务无缝运转。鉴于 2025 年 3 月 28 日地震引发的多重损害与责任问题，以下各类保险将在处置事件过程中发挥重要作用。

企业通常持有多种保险保单，因此建议全面考量下列所有险种：

第一层级

地震后应优先考量的第一层级保险，主要针对被保险财产的直接损失或损害、由此导致的间接经济损失，以及投保人的生命与意外事故保障。该层级涉及的保险包括：财产保险、火灾保险、住宅火灾保险、工业意外一切险（“**IAR**”）、建筑工程一切险（“**CAR**”）、海运货物保险、机动车辆保险、人寿保险以及个人意外险（“**PA**”）。

第二层级

尽管损失由地震这一不可抗力自然灾害引发，但并非所有损失都会被认定为由不可抗力直接导致，进而免除企业或个人的责任。例如，若损失是由于财产建造或维护过程中未达到专业标准的过失行为直接造成，且该过失导致第三方受损，相关企业及个人可能需向第三方承担法律责任。该层级涉及的保险包括：公众责任险、产品责任险、职业责任险、董事及高级职员责任险（**D&O**）、承运人责任险以及机动车第三者责任险。需要注意的是，部分责任险通常也包含在前文第一层级的 **IAR** 和 **CAR** 保险中。

第三层级

除基础险种和次级险种外，某些与地震间接相关的保险在特定情形下可能产生理赔责任。举例而言，当泰国制造商因地震导致业务中断引发现金流问题，无法履行对海外供应商的付款义务时，贸易信用保险将赔偿被保险供应商的损失，帮助其维持财务稳定并避免连锁反应。此外，财务困境可能迫使企业进行重组和裁员，进而引发被解雇员工提起不公平解雇索赔。此类索赔将加剧企业的财务压力，而雇佣行为责任保险可通过承保包括错误终止劳动关系在内的雇佣相关索赔，有效规避该风险。

7. 第一层级保险的标准条款是否足以承保地震造成的损失，或将其列为除外责任？

就上述所列保险而言，在本问答中我们首先聚焦第一层级保险：

财产保险（工业意外一切险/**IAR**）

工业意外一切险（“**IAR**”）为保险标的因任何未明确排除在保单外的原因导致的损失或损害提供全面保障。由于地震通常未被列入除外责任清单，因此地震造成的损害一般属于承保范围，但受限于保单中规定的特定分项限额。

火灾保险

标准火灾保险采用“列明风险”原则，仅承保保单明确列出的特定风险导致的损失。地震通常不属于标准承保风险范围，但投保人可通过支付额外保费购买扩展条款以获得地震保障。

住宅火灾保险（针对房屋及公寓）则有所不同，地震常被列入承保风险。但若无特别扩展条款，地震保障额度通常仅限于 20,000 泰铢，可能不足以覆盖重大结构损失。

建筑工程一切险（“**CAR**”）/工程保险（“**CWI**”）

CAR/CWI 保单提供广泛的“一切险”保障，承保所有未明确被保单排除在外的风险。由于地震通常未被列为除外责任，地震损害一般属于承保范围。此类保险的特殊性在于不仅保障实体资产（如工程标的、施工设备、机械及现有财产等），还提供针对第三方索赔的责任保障。

需注意的是，CAR/CWI 保单的除外条款具有技术复杂性，常需工程专业解读。因此相关索赔通常需由具备专业资质的检验师和理算师开展深入调查，以准确评估地震损害的技术细节。

海运货物保险

海运货物保险通常采用国际公认标准条款，即《协会货物条款》（“ICC”）。各条款对运输途中货物的保障范围界定如下：

ICC（A）：提供“一切险”保障，因未明确将地震风险列在除外条款，故包含地震损害的保障；

ICC（B）：作为“列明风险”保单，明确将地震列入承保范围；

ICC（C）：虽同为“列明风险”保单，但显著未将地震纳入承保风险。

自愿性机动车辆保险

机动车辆保险按以下类型提供地震保障：

一类保单自动包含地震损害保障；

二类、三类及五类（2+和 3+）保单默认不承保地震风险，但可通过购买自然灾害批单或单独地震批单获得扩展保障。

个人意外险（“PA”）

PA 保单承保包括地震导致的意外伤害及死亡。只要符合保单对“意外事故”的定义，地震相关事件引发的各类伤害及医疗费用均属保障范围。

人寿保险

人寿保险通常无条件承保地震导致的死亡，仅适用以下标准除外情形：

保单首年内的自杀行为；或

由保单受益人故意实施的谋杀行为。

其他险种与地震保障的关联性将在后续出版物中予以说明。

8. 企业能否就地震导致的经济损失或营业中断提出索赔？

营业中断保险旨在赔偿投保人因运营中断导致的财务损失。纯粹经济损失是否属于营业中断保险的承保范围，取决于具体保单条款的规定。

营业中断保障通常与财产损失保险组合承保。此类保单的理赔一般要求证明承保风险（如火灾或自然灾害）直接造成被保险财产的物理损失或损害。该要求构成保险公司赔偿营业收益损失的前提条件，即被保险财产必须遭受物理损害，投保人方有资格主张由此产生的经济损失。

但需注意，部分营业中断保险并不以被保险财产的物理损害为前提条件。例如保单中的“政府当局”条款，可将承保范围扩展至纯粹经济损失情形——当承保风险发生后，因政府当局命令禁止或妨碍进入被保险场所导致营业收益损失时，该条款即提供赔偿。典型场景如地震引发政府下令封闭道路或建筑物，即使被保险场所未受物理损害，只要该命令限制了对保险标的的进出，便可触发政府当局条款的保障。

其他非物理损害扩展条款还包括“通道阻隔条款”和“吸引力丧失条款”，允许在保险标的无物理损害的情况下，对纯粹财务损失提出索赔。

9. 地震相关保险索赔纠纷的争议解决途径有哪些？

除海上保险保单外，大多数保险单均包含标准选择性仲裁条款（即单边仲裁条款），为传统诉讼提供替代方案。对于地震索赔，投保人既可选择提交仲裁，亦可向适格法院提起诉讼。

- 若选择诉讼途径：
索赔金额不超过 **30** 万泰铢的地震相关案件由区法院审理，超过该金额的案件则由府级法院管辖，对法院判决不服的，可向上诉法院提起上诉，经许可后可进一步上诉至最高法院。
- 若选择仲裁途径：
如果被保险人选择根据标准可选仲裁条款对地震索赔进行仲裁，则争议将提交保险委员会办公室 (OIC) 的仲裁机构。
如果地震索赔涉及国际因素，则中央知识产权和国际贸易法院具有管辖权，可分别通过专门案件上诉法院和最高法院（经许可）提出上诉。

了解这些选项可确保您能够有效地解决泰国地震相关的保险纠纷。建议投保人在提出地震相关索赔时仔细审查其保单条款并考虑每种争议解决方案的相对优缺点。选择合适的争议解决机构可能会对争议解决过程的时间和结果产生重大影响。如果索赔人在错误的机构提起法律争议解决，保险公司的律师有责任正确提出异议并将案件移至适当的机构。

有关争议解决机构选择的全面考虑，您可以参考我们最近关于这方面的文章。

在泰国，大多数非寿险保险公司都签订了强制性仲裁协议。这些协议的效果是，签署保险公司之间的追索权纠纷将通过泰国普通保险协会的仲裁机构解决。

再保险合同通常包含仲裁条款，其中指定位于泰国曼谷的仲裁机构。但是，这些条款很少表明哪个特定的仲裁中心或机构应该受理索赔。

结语

我们希望上述信息能为 2025 年 3 月 28 日地震后各方需考量的相关问题提供有益指引。《灾后重建简报》系列将持续更新，为您解读其他相关重要议题，包括：

1. 抗震设计标准相关法律法规；
2. 应对地震及其损害的法规、行政命令及法案；
3. 相关责任方之间的责任划分；
4. 泰国法律视角下的保险保证条款；
5. 承包商故意不当行为或重大过失对保险索赔的影响；
6. 全损索赔处理；以及
7. 折旧与改良因素对非保险索赔与保险索赔的影响等

同时欢迎您提出感兴趣的主题建议。

立杰律师事务所（泰国）有限公司团队在民商事及刑事诉讼、合同与保险索赔、政府调查及其他可能影响商界与个人的监管行动等争议解决程序方面具有深厚专业积淀。我们始终致力于为客户提供务实、及时且具有战略价值的全方位法律服务支持。

联系我们

Supawat Srirungruang

联席管理合伙人

D +66 89 106 7979
supawat.s@rajahtann.com

争议解决

Krida Phoonwathu

合伙人

D +66 95 535 6465
krida.phoonwathu@rajahtann.com

保险

Ittirote Klinboon

合伙人

D +66 93 326 8144
ittirote.k@rajahtann.com

Melisa Uremovic

联席管理合伙人

D +66 81 620 1691
melisa.u@rajahtann.com

Ittichai Prasongprasit

合伙人

D +66 89 744 0469
ittichai.prasongprasit@rajahtann.com

Rawi Meckvichai

顾问

D +66 86 821 0110
rawi.m@rajahtann.com

本文撰稿参与

本通讯亦有 Rajah & Tann (Thailand) Limited 立杰（泰国）律师事务所的 Toon Thanakham 先生（高级律师）、Prat Naka 先生（高级律师）、Saruda Tangkulboriboon 女士（律师）、Kwanchanok Inkam 女士（律师）和 Irawin Vinitkul 先生（律师）参与撰写。

请随时通过 bangkok@rajahtann.com 联系办公室。

区域联络方式

柬埔寨

Rajah & Tann Sok & Heng Law Office

T +855 23 963 112 | +855 23 963 113
kh.rajahtannasia.com

中国

Rajah & Tann Singapore LLP Representative Offices

上海代表处

T +86 21 6120 8818
F +86 21 6120 8820

深圳代表处

T +86 755 8898 0230
cn.rajahtannasia.com

印度尼西亚

Assegaf Hamzah & Partners

雅加达办公室

T +62 21 2555 7800
F +62 21 2555 7899

泗水办公室

T +62 31 5116 4550
F +62 31 5116 4560
www.ahp.co.id

老挝

Rajah & Tann (Laos) Co., Ltd.

T +856 21 454 239
F +856 21 285 261
la.rajahtannasia.com

马来西亚

Christopher & Lee Ong

T +603 2273 1919
F +603 2273 8310
www.christopherleeong.com

缅甸

Rajah & Tann Myanmar Company Limited

T +951 9253750
mm.rajahtannasia.com

菲律宾

Gatmaytan Yap Patacsil Gutierrez & Protacio (C&G Law)

T +632 8248 5250
www.cagatlaw.com

新加坡

Rajah & Tann Singapore LLP

T +65 6535 3600
sg.rajahtannasia.com

泰国

Rajah & Tann (Thailand) Limited

T +66 2656 1991
F +66 2656 0833
th.rajahtannasia.com

越南

Rajah & Tann LCT Lawyers

胡志明办公室

T +84 28 3821 2382
F +84 28 3520 8206

河内办公室

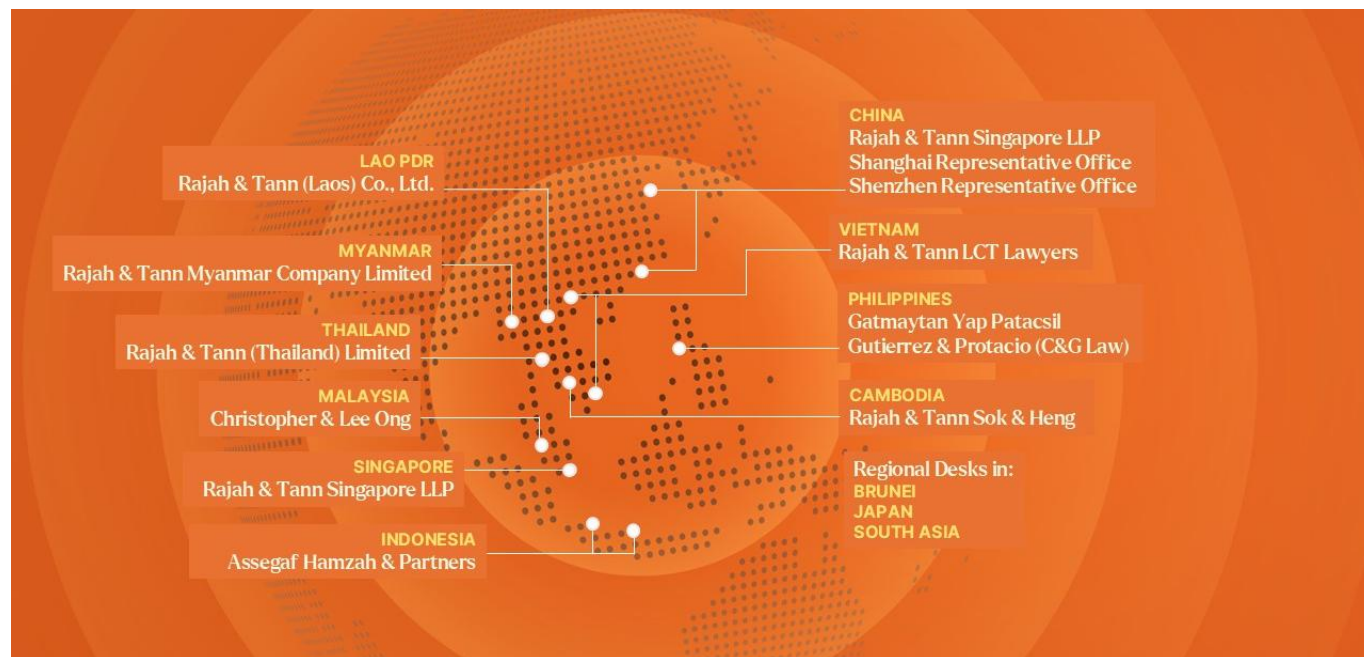
T +84 24 3267 6127 | +84 24 3267 6128
vn.rajahtannasia.com

立杰亚洲是一个由亚洲不同地区十个律师事务所组成的网络。

每个成员所根据当地相关法律要求独立组建并接受监管。成员所提供的法律服务受成员所与客户之间的约定条款管辖。

此次更新仅旨在为相关主题提供一般性指导，无论是否具有法律约束力，皆不涉及提供任何建议或建立任何关系。立杰亚洲及其成员所不接受并完全否认因参照本更新而可能导致的任何损失的责任。

我们的地区业务



立杰律师事务所（泰国）有限公司是一家提供全方位服务的泰国律师事务所，拥有国际和本地的专业知识和资源，可为您提供各方面的法律协助与支持，包括代理您处理各种泰国法院诉讼、国际和国内仲裁、有争议和无争议银行事务、外商直接投资以及外国和本地投资者的公司及商事业务（即设立公司、分公司和代表处，以及处理各种执照、许可证和批准的申请）。

立杰律师事务所（泰国）有限公司隶属于立杰亚洲网络，该网络由柬埔寨、中国、印度尼西亚、老挝、马来西亚、缅甸、菲律宾、新加坡、泰国和越南的当地律师事务所组成。此外，我们的亚洲网络还涵盖专注于日本和南亚事务的区域办事处。

本次法律快讯更新的所有内容均归立杰律师事务所（泰国）有限公司所有，并受泰国法律及相关的外国法律（通过国际条约）所规定的著作权保护。未经立杰律师事务所（泰国）有限公司事先书面许可，任何机构或个人不得以任何形式复制、许可、出售、出版、传播、修改、改编、公开展示、广播本法律快讯的任何部分或全部内容（包括以电子方式在任何介质中存储，即使是为本文允许的目的而进行的短暂存储）。

请注意，尽管此次更新中的信息在撰写时基于我们所知的内容是准确的，但其仅旨在为相关主题提供一般性指导，并不构成对任何特定业务及运营方案的具体专业建议。由于上述信息可能无法完全适用于您的具体业务和运营需求，因此我们建议您根据自身实际情况，联系在通常情况下立杰律师事务所（泰国）有限公司中与您对接的律师，以寻求专业的法律意见。