

漫談自住房屋，屋主保險 (一)

屋主保險 Homeowner's Policy 基本上包括(1) 房屋外殼(2) 個人財物 (3) 責任險 (4) 訪客醫療險 (5) 失去使用生活補助 (6) 房屋以外 Detached 建築物六大項，今就筆者任職的全州保險內容，略述一二。

A. 先談如何爭取最高的折扣

如果您有下列條件，別忘先告訴您的保險經紀，以取得更多折扣。

- (1) 有中央系統警鈴或自動滅火系統可享 10%折扣，基本保險 Deluxe Policy 有下列：(a) 滅火器(Fire Extinguisher) (b) 煙霧警報器(Smoke Alarm)及(c) 雙重鎖(Dead Bolt Lock)三項可有 5%折扣。
- (2) 五十五歲以上退休，可有 10%折扣。
- (3) 若房屋全新整修(Totally Remodeled)，包括屋頂(Roof)，水管系統(Plumbing)，電路系統(Electricity)冷暖氣系統(Heating & Cooling System)，並有許可證(Permit)，可依裝修年限給予新屋折扣。
- (4) 新屋折扣從 0-25%，依年份而有不同。
- (5) 無理賠折扣 15%，第二次購屋，過去 5 年內無理賠記錄。
- (6) 房屋汽車合保，可有多保單折扣，房屋可有 20%，汽車可有 10%折扣。

B. 房屋外殼及個人財物應選擇

Replacement Cost 或 Reimbursement Cost 即理賠時扣掉自付額(Deductible)，按建築或財物成本，換新(Replace)或修護(Repair)，千萬不可貪圖便宜選擇 No Replacement Cost 即 Actual Cash Value(ACV)保單，保單照折舊後的金額，現金給付，與 Replacement Cost 或 Reimbursement Cost 保單理賠上有天壤之別。

例一，王先生在阿凱迪亞市的四十年老屋，二千多呎，幾年前依當時重造成本\$75 元每呎，保了\$150,000 元後，遭不肖歹徒惡意縱火，房屋全毀，若依 ACV 現金價只能賠到\$100,000 元左右，若所購為 Replacement Cost 保單，以全州保險 Allstate 的保額，可賠到百分之 150%，外殼最高即可賠到\$225,000.00，另外屋內傢俱亦全部以新品補償，非常划算，又可賠到 11 萬多。請注意，房屋的外殼與個人財物是分開計算的，以此例王先生的房屋保 150,000 元，個人財物保了房屋外殼保額的 75%，112,500 元，換句話說，房屋外殼與個人財物總共保了\$337,500。此外還有失去使用生活補助最高到 12 個月的生活費和房屋以外

其他建築物的理賠，都有單項的上限，但是總額不能超過其面額。

北嶺大地震當時的 20th Century 保險公司的保單即是以 ACV 理賠，許多小公司及銀行亦是如此，讀者宜提高警覺，擦亮眼睛，比較清楚，此外目前坊間仍有以 ACV 保單競銷，根本不提 Replacement Cost 字眼保費便宜 15%左右，不可大意！又北嶺地震一九九四年二月後，各大保險公司紛紛退出加州造成房屋保單一時難求，許多人選擇 California Fair Plan (加州公平保險)，外州保險或乾脆由貸款銀行代為承保，這類保單，保費固然便宜，但是承保項目減少，如果你是在九四至九六年購屋，尚未更換保險，請即行動，切勿因小失大。

個人財物一項就全州保險的保單而言，有無 Reimbursement Cost 條款保費差異大約在 15%左右，讀者千萬不要省小錢將來花大錢，切勿選擇 Actual Cash Value (ACV)保單。

個人財物 Personal Property 一項，是最常見的有損失之項目選擇理賠全新財產的保單是絕對必要的。

例二，李老伯渡假返家後發現水管破裂，全家地毯泡爛，因為房屋老舊，老伯不知理賠方式，雖然是理賠全新財產的保單，但他堅持要保險公司賠現金，公司只肯付折舊後價值\$1500 元扣掉\$500 元自付額只拿\$1000 元，經向李老伯解釋他購買的是 Replacement Cost 保單，老伯只要自付\$500 元，公司即可換全新地毯約值\$4500 元，百分之十五保費差異，卻在理賠上有\$3000 元之差。

例三：張小弟的腳踏車 10 速高級賽車買價十年前\$1200 元，在校園內被偷，該車折舊只值\$230 元，還不到\$250 元自付額，若買 ACV 保單則不賠償，但若是 Replacement 保單，扣自付額\$250 元，公司給一個全新的車。

以上各例經常發生，知道選擇 Replacement Cost/Reimbursement Cost 保單真是非常重要的！

