



關注大廈業主立案法團更改註冊事宜

背景

自 2007 年《建築物管理條例》第 344 章修訂以來，大廈業主立案法團多份註冊文件都要向土地註冊處存檔，包括「更改註冊事項通知書」(L.R124)表格及委員宣誓文件「申報資格聲明書」(L.R169)表格。對法團造成手續上的麻煩，而且要繳交註冊費用，加重法團負擔。

我們近日更收到區內業主立案法團的投訴，指「更改註冊事項通知書」(L.R124)表格，已更用新的表格，表格上需填寫大廈保險單涵蓋的時間。由 2011 年 1 月 1 日起，香港所有大廈需購買第三者保險，由於不少大廈的保險年期為一年，而且需每年續保，因此表格上保險單涵蓋的時間每年更改，故每年都要向土地註冊處遞交表格及註冊費用。此舉不但增加法團工作量，而且有關收費將加重法團財政負擔，特別對一些「唐樓」或沒有管理公司的法團更加百上加斤，有違政府鼓勵大廈成立法團的原意。

問題：

1. 根據法例，業主立案法團是否在改選後一定要向土地註冊處提交 L.R.124 及 L.R.169 表格？如沒有是否違反法例？
2. 根據法例，業主立案法團是否每年都需要就保險續保問題，向土地註冊處提交表格？
3. 自條例實施以來，中西區共有多少個法團向土地註冊處提交新的「更改註冊事項通知書/保險單通知書」(L.R124(R.1/2011))表格？有多少個法團未提交？
4. 土地註冊處每年有關大廈法團所繳交的註冊費用的收入是多少？

動議：

中西區區議會強烈要求豁免所有大廈業主立案法團向土地註冊處註冊法團文件的費用，減輕法團負擔。

葉國謙、鍾蔭祥、陳學鋒、盧懿杏

2011 年 6 月 13 日

關注大廈業主立案法團更改註冊事宜

土地註冊處的回覆：

就中西區區議會議員提交有關標題所示事項討論文件內的問題及動議，本處的回應請參閱夾附的文件。

本處得指出，本處按《建築物管理條例》（“該條例”）的法定職能只限於為業主立案法團辦理註冊、為法團提交的文件存案及為公眾提供法團紀錄的查冊服務。由於民政事務局局長是該條例的主管當局，你可考慮邀請民政事務總署派員出席是次會議，協助討論有關事項。

(二零一一年七月四日收到)

中西區區議會秘書處
二零一一年七月

問題：

1. 根據法例，業主立案法團是否在改選後一定要向土地註冊處提交 L.R.124 及 L.R.169 表格？如沒有是否違反法例？

根據《建築物管理條例》("該條例")第 12(3)條的規定，如法團登記的詳情有任何變動，管理委員會("管委會")秘書須在 28 天內，按土地註冊處處長("處長")指明的格式(即表格 L.R.124「更改註冊事項通知書/保險單通知書」)，通知處長。該條例第 12(4)條訂明，如違反上述第 12(3)條的規定，管委會秘書即屬犯罪，一經定罪，可處以罰款。

根據該條例附表 2 第 4(3)段的規定，每名管委會委員須在獲委任後的 21 天內，向管委會秘書送交一份符合處長指明的格式的聲明書(即表格 L.R.169「申報資格聲明書」)。該條例附表 2 第 4(6)(b)段規定，管委會秘書須在收到委員作出的聲明書後的 28 天內，將該聲明書送交處長。該條例附表 2 第 4(4)段訂明，管委會委員如沒有遵守上述第 4(3)段，即停任管委會委員。

2. 根據法例，業主立案法團是否每年都需要就保險續保問題，向土地註冊處提交表格？

該條例有關第三者風險保險的規例已於 2011 年 1 月 1 日生效。根據該條例第 28(6A)條的規定，管委會秘書須在訂立保險單後的 28 天內，按處長指明的格式(即表格 L.R.124)，將保險公司的名稱及地址以及該保險單涵蓋的期間，通知處長。此外，根據該條例第 12(3)條的規定，如上述資料有任何變動，管委會秘書須在 28 天內，按處長指明的格式(即表格 L.R.124)，通知處長。

3. 自條例實施以來，中西區共有多少個法團向土地註冊處提交新的「更改註冊事項通知書/保險單通知書」(L.R.124(R.1/2011))表格？有多少個法團未提交？

截至 2011 年 6 月 30 日，全港共有 3,269 個法團已向土地註冊處提交保險單通知書，共有 6,122 個法團仍未提交有關通知書。土地註冊處沒有備存中西區的分區數字。

4. 土地註冊處每年有關大廈法團所繳交的註冊費用的收入是多少？

根據《建築物管理（費用）規例》附表第 5 項的規定，於 2010-11 年度向大廈法團所收的註冊費用為 1 百 46 萬元。

動議：

中西區區議會強烈要求豁免所有大廈業主立案法團向土地註冊處註冊法團文件的費用，減輕法團負擔。

此項法定收費為土地註冊處代民政事務總署執行。在該規例下，土地註冊處並沒有豁免法定收費的權力。

關注大廈業主立案法團更改註冊事宜

民政事務總署的回覆：

就葉國謙、鍾蔭祥、陳學鋒、盧懿杏議員題述事宜的提問，民政事務總署謹覆如下。

問題：

1. 根據法例，業主立案法團是否在改選後一定要向土地註冊處提交 L.R.124 及 L.R.169 表格？如沒有是否違反法例？

根據《建築物管理條例》(條例)第 12 條的規定，土地註冊處處長須備存法團登記冊，並准許任何人在任何合理時間查閱登記冊，以在與建築物有關連的情況下確定列入登記冊內的法團詳情。登記的詳情如有任何變動，管理委員會(管委會)秘書須在 28 天內，按土地註冊處處長指明的格式(即表格 L.R.124「更改註冊事項通知書」)，通知土地註冊處處長。如違反規定，管委會秘書即屬犯罪，一經定罪，可處以罰款。

為保障所有業主及法團的利益，條例附表 2 第 4 段規定擔任管委會委員的資格。獲委任的管委會委員須在獲委任後 21 天內，向管委會秘書送交一份符合土地註冊處處長指明的格式的聲明書(即表格 L.R.169「申報資格聲明書」)，說明他並非條例訂明無資格獲委任為管委會委員的人士；管委會委員如沒有遵守規定，即停任管委會委員。管理委員會秘書須在收到委員作出的聲明書後的 28 天內，將該聲明書送交土地註冊處處長。

2. 根據法例，業主立案法團是否每年都需要就保險續保問題，向土地註冊處提交表格？

根據條例第 28(6A)條的規定，管委會秘書須在法團訂立保險單後的 28 天內，按土地註冊處處長指明的格式(即表格 L.R.124)，將該保險公司的名稱及地址以及該保險單涵蓋的期間，通知土地註冊處處長。登記的資料如有任何變動，管委會秘書須在 28 天內，按土地註冊處處長指明的格式(即表格 L.R.124)，通知處長。

動議：

要求豁免所有業主立案法團向土地註冊處處註冊法團文件的費用

根據現行條例，妥為委任的管委會須在獲委任後的 28 天內向土地註冊處處長申請將各業主根據條例註冊成立法團。土地註冊處處長如信納條例有關的條文已獲遵守，即須發出註冊證書。土地註冊處處長只可向每幢建築物發出一張註冊證書。此外，土地註冊處備存了登記冊，記錄所收到的法團註冊申請。在處理申請時，土地註冊處處長會把有關建築物的名稱和地址與登記冊資料互相核對。而當法團的資料有任何更新時，須在 28 天內通知土地註冊處。以上各項安排均為了確保同一幢建築物只有一個法團獲得註冊，以及有關資料須為最新和準確。

為妥善運用公帑，社會普遍接受「用者自付」的原則，即政府服務的使用者必須承擔服務的成本。現時《建築物管理(費用)規例》下各項收費也是按照這個原則而釐訂的。法團根據條例向土地註冊處處長提交的文件收費為每次 58 元；為發出法團註冊證書的收費為 1,300 元。

為鼓勵業主成立法團，民政事務總署會為大廈提供一份豁免查冊收費證明書，以減輕業主成立法團的負擔。每座大廈會獲發這份證明書一次。

香港房屋協會在其「樓宇管理資助計劃」下，資助業主 3,000 元，作為成立法團之用。資助的範圍包括法團註冊費及有關籌組法團所需的其他開支等。

(二零一一年七月二十一日收到)

中西區區議會秘書處
二零一一年七月