

南區區議會

土地租契屆滿對業主立案法團造成的問題

目的

本文件旨在請各議員就有關議題發表意見。

背景

2. 朱慶虹議員以書面提出，要求在 2007 年 3 月 8 日舉行的南區區議會第二十一一次會議上，討論有關因土地租契屆滿而對業主立案法團造成的問題（見附件一）。

3. 按照南區區議會會議常規（2004–2007）第 13 條，南區區議會主席同意將有關議題納入南區區議會第二十一一次會議的議程。秘書處邀請了民政事務總署、地政總署及土地註冊處派員出席上述會議。民政事務總署和地政總署的代表將會出席上述會議，而民政事務總署的書面回應則載於附件二，供議員參閱。

4. 另外，土地註冊處回覆表示，根據《建築物管理條例》（下稱“條例”），土地註冊處的職責是依據條例第(8)1 條處理把業主註冊成為法團的申請，以及依據第 12 條備存法團登記冊，法團的清盤程序則不屬於條例規定該處的職權範圍。倘有呈請人依據條例第 34A 條向土地註冊處交付清盤呈請書 / 清盤令，土地註冊處處長的責任只限於把有關文件的詳情記錄在相關紀錄內。有關重批土地契約的個案，只要是遵照法例的規定成立，新土地契約的業主亦可成立法團。鑑於上述議題不屬於土地註冊處的職權範圍，該處未能就此提供意見，亦不會出席區議會會議。假如區議會對條例所定有關該處的職能和責任有疑問，該處十分樂意向區議會闡釋。

徵詢意見

5. 請各議員就上述議題發表意見。

南區區議會秘書處

2007年3月



朱慶虹議員辦事處
Chu Ching Hong
Member of Southern District Council

南區區議會
馬月霞主席

馬主席：

根據現行的建築物管理條例，業主立案法團隨土地租契屆滿而終止，但建築物管理條例卻沒有法團如何終止的相關條例，令有關的屋苑維修基金被凍結，嚴重影響屋苑的正常運作，本人希望律政署及有關的政府部門派員出席 2007 年 3 月 8 日區議會會議就有關的法律問題作出解釋，以及如何協助舊法團平穩過渡到新法團。

此致

南區區議會副主席

朱慶虹 謹啟

二〇〇七年二月十三日

民政事務總署的回應

就朱慶虹議員提出有關土地租契屆滿對業主立案法團造成的問題，民政事務總署謹覆如下：

法團是大廈管理法定組織，具有獨立的法人地位和權力。有關法團的清盤事宜，包括因土地租契約滿而需要清盤的法團，《建築物管理條例》第 344 章(條例)均載有相關條文。條例第 VI 部第 33 條規定：

- (1) 法團可根據《公司條例》(第 32 章)第 X 部的條文清盤，猶如其乃該條例所指的註冊公司一樣，而該條例與非註冊公司清盤有關的條文，只要適合，即適用於法團的清盤。
- (2) 根據第(1)款應用《公司條例》(第 32 章)的條文時 —
 - (a) 提述公司董事時即當作爲提述管理委員會委員；及
 - (b) 提述公司成員時即當作爲提述業主。

因土地租契約滿而清盤的法團，須遵照上述條文規定進行。

另一方面，屋苑因土地租契重批需重新成立法團，以維持屋苑日常運作，業主是可根據新公契及條例的有關規定，召開業主會議，委出管理委員會以便成立法團。值得注意的是，未完成轉讓契約之原業主，並不符合條例所述有關業主的定義。另外，就原業主的物業而言，他們如未完成轉讓契約，也是沒有任何法定產業權或法定權益的。因此，受土地租契約滿影響的業主，應盡快完成有關法律認可程序，以保障業主本身的權益。

民政事務總署
二零零七年三月