

立法會司法及法律事務委員會

《土地審裁處條例》（第 17 章）及 《土地審裁處規則》（第 17A 章）的檢討

目的

本文旨在向委員匯報以下事項 —

- (a) 司法機構政務處就《土地審裁處條例》（第 17 章）及《土地審裁處規則》（第 17A 章）的檢討（下稱“檢討”）諮詢兩個法律專業團體的結果；及
- (b) 就落實檢討所提出的建議而展開的法例修訂工作的未來路向。

背景

2. 司法及法律事務委員會（“事務委員會”）曾在 2005 年 4 月 25 日的會議席上，討論司法機構政務處所提交有關檢討工作的文件（立法會 CB(2)1320/04-05(02)號文件）。各委員得悉司法機構政務處會就檢討諮詢兩個法律專業團體，並要求我們將諮詢的結果向事務委員會匯報。

現階段情況

3. 司法機構已就有關檢討及為落實某些建議而擬對《土地審裁處規則》作出的草擬修訂規則，諮詢兩個法律專業團體。有關諮詢現已完成。

香港律師會的意見

4. 香港律師會已表示同意各項因應檢討而提出的簡化收回處所管有程序的建議。對於草擬修訂規則，律師會並無任何意見。

香港大律師公會的意見

5. 大律師公會就檢討中的若干建議提出了一些意見，而司法機構亦已就這些意見作出回應。有關這方面的往來公函已抄送予事務委員會。現將大律師公會提出的事項，以及我們對各事項的回應概述如下。

反對通知書（《土地審裁處規則》第 69 條）

6. 大律師公會對就欠交租金申索而提交及送達反對通知書的期限從 14 天縮減至 7 天的建議，提出疑問並擔心這個安排可能會對這類案件造成不公。

7. 司法機構已回應如下 —

- (a) 根據第 69(2) 條規則，提交反對通知書的 7 天期限只是適用於以某幾種理由而提出的終止租賃的案件，而不適用於欠交租金的案件，這樣可能使答辯人感到混亂；
- (b) 由於大多數欠交租金案件都是簡單和容易處理的，所以這類案件的提交反對通知書期限應與第 69(2) 條規則所述的其他收回管有的申索一致，以避免混亂；
- (c) 土地審裁處有權延長提交反對通知書的期限，以確保訴訟各方獲得公平的對待；及
- (d) 只要法庭仍未就一方欠缺行動而登錄判決，逾期提交的反對通知書仍可被接納。

8. 我們同意大律師公會就有關監察日後實際運作情況的建議。在修訂規則生效後的第一年，土地審裁處會統計 (i) 答辯人請求延長提交反對通知書期限的申請數目；(ii) 這類申請獲批准的數目；(iii) 審裁處主動延長期限的次數；及 (iv) 申請被駁回的數目。我們會向事務委員會提交有關統計數字，以供參閱。

非正審程序（《土地審裁處規則》第 4 條）

9. 大律師公會對刪除第 4(3) – (5) 條規則的建議表示關注，因為這些規則對土地審裁處訴訟程序的各方當事人訂下了若干權利和責任。大律師公會尤其關注刪除第 4(5) 條規則的建議，因為認為該規則賦予非訴訟一方可就非正審申請獲得聆聽的權利。他們擔心一旦刪除這些規則，有關各方便須從另一套規則，即《高等法院規則》（第 4A 章），查找有關他們的權利和責任的規定，這可能會對沒有律師代表的訴訟人構成問題。

10. 司法機構已回應如下 —

- (a) 第 6 條規則已規定有關各方有權獲送達文件，包括用作非正審申請的文件，而第 4(3) 條規則只是施加規定，訂明必須提交證明書證明已依據第 6 條規則送達有關文件。從土地審裁處的運作實況看來，司法機構認為並無必要保留第 4(3) 條規則來確保第 6 條規則的送達要求會獲得遵從；
- (b) 在建議刪除第 4(4) 條規則時，我們已參考原訟法庭和區域法院的做法。原訟法庭和區域法院的非正審申請均在傳票送達 2 整天後便可獲得處理。第 4(4) 條規則刪除後，第 4 條規則會予以修訂，以引入《高等法院規則》第 32 號命令第 3(1)條規則¹，從而規定除申請縮短期限的傳票外，非正審的申請

¹ **3. 傳票的送達(第 32 號命令第 3 條規則)**

只要求延展或縮短任何期限的傳票，可在傳票所指明的聆訊日期前一天送達，但除前文所述外，以及除非法庭另有命令或本規則的任何規則另有規定，任何傳票必須在其所指明的聆訊日期前 2 整天或之前送達其他每一方。

應在有關申請的聆訊日期前 2 整天之前送達其他各方。

- (c) 建議刪除第 4(5) 條規則，並不表示土地審裁處不會給予任何一方獲得聆聽的機會。事實上，獲得聆聽機會是自然公正的基本原則，這項權利亦受到《基本法》和《香港人權法案》的保障。雖然第 4(5) 條規則賦予有關申請的“任何一方”獲得聆聽的機會，但是希望介入的*非訴訟方*無論如何也須根據《高等法院規則》第 15 號命令第 6 條規則先申請成為訴訟的一方，方可獲得聆聽。不過，司法機構考慮了大律師公會的意見後，已決定保留《土地審裁處規則》第 4(5) 條。

收回管有申索的類別（《土地審裁處條例》第 8 條）

11. 大律師公會質疑對《土地審裁處條例》第 8 條的修訂建議是否擬賦予土地審裁處獨有司法管轄權，使其得以處理所有類別的管有權申索案，不論提出申索的理由為何。

12. 司法機構已經解釋，第 8 條的修訂建議旨在賦予土地審裁處對所有類別的管有權申索案全面但*非獨有的管轄權*。這項建議是要擴闊土地審裁處現有的司法管轄權。現時土地審裁處只可處理包括藉遷出通知終止租賃，藉違反租賃（包括不繳付租金）沒收租賃權，以及藉過渡性終止通知書終止租賃等普通法申索案。

損害賠償的判給（《土地審裁處條例》第 8 條）

13. 大律師公會質疑是否有需要修訂《土地審裁處條例》第 8 條以賦予審裁處司法管轄權，讓其不論是否判給租金及中間收益，也可判給損害賠償。大律師公會認為現有的第 8(9) 條已賦予土地審裁處判給損害賠償的權力。

14. 司法機構指出，現時有業主就租客悔約，要求審裁處作出收回管有的命令和相應的損害賠償，這種申索日趨普遍，很多時是要求沒收租賃權的申索的交替選擇，但《土地

審裁處條例》第8(9)條的適用範圍不足以涵蓋這種情況。土地審裁處必須獲賦予新增的權力，以作出相應損害賠償命令，才可處理以此交替理由來提出的申索。因此，司法機構建議修訂第8(8)條，明確賦予土地審裁處處理以上述新增理由來提出的申索，並作出相應命令的權力。這項修訂建議並非試圖使土地審裁處有權就可能不屬其司法管轄權範圍的案件類別，判給損害賠償。

審裁處的司法管轄權（《土地審裁處條例》第10條）

15. 檢討建議《土地審裁處條例》第10條應予以修訂，以清楚述明土地審裁處在一般情況下，在有關常規及程序的事項上擁有和原訟法庭一樣的權力和司法管轄權。大律師公會 (i) 問及修訂建議是否賦予土地審裁處批出強制令/禁制令的權力，這是考慮到區域法院在行使其司法管轄權時，一般都沒有批出授予強制令/禁制令的權力；及 (ii) 憂慮若按建議刪除第10(1) 條項下的特定事項，可能對無律師代表的訴訟人在理解土地審裁處的程序法上構成困難。

16. 司法機構已經澄清 —

- (a) 土地審裁處現時也有批出強制令/禁制令的權力。這項權力經常在建築物管理方面的阻塞公用地方案件行使。
- (b) 有關建議並非將第 10(1) 條全部刪除，只是擬刪除其中第 (a) 至 (i) 段，因為有關段落似乎可能規限土地審裁處的權力，使它只能在這些特定事項上採用高等法院的常規和程序。建議刪除有關段落旨在明確表示土地審裁處在一般情況下都可靈活採用高等法院的常規和程序。

17. 在明瞭司法機構的立場後，以及經我們就上述事項作出進一步澄清及闡釋後，大律師公會對有關修訂建議表示同意或再無其他意見。

未來路向

18. 如各委員無進一步意見，我們會向立法會提交落實檢討建議所需的修訂規則，以進行先訂立後審議的程序。

19. 至於對《土地審裁處條例》的修訂建議，我們現正與政府當局磋商，以便在適當時間將必需的修訂建議提交立法會。

司法機構政務處
2006年11月