

資料文件

立法會司法及法律事務委員會

土地審裁處 建築物管理案件試驗計劃

目的

司法機構將於土地審裁處推行建築物管理案件試驗計劃（下稱“試驗計劃”）。本文旨在告知各委員試驗計劃的主要特點。

背景

2. 爲了不斷提升土地審裁處的效率及其程序的成本效益，司法機構於 2006 年初就建築物管理案件的處理程序進行檢討。該檢討的結果顯示：部分建築物管理案件延誤的主要原因爲：（i）與訟各方欠缺行動，（ii）非正審申請爲數甚多及（iii）審訊超時。我們認爲，若訴訟各方積極行動，案件如期審結，而與訟各方又能於過堂聆訊或審核書面核對清單時就審訊做好準備，便可簡化及加快建築物管理案件的處理程序。

試驗計劃

3. 有見及此，土地審裁處庭長發出了“建築物管理案件試驗計劃”的指示（LTPD：建築物管理 No. 1/2007）（見**附錄**）。該指示將於 2008 年 1 月 1 日生效。

4. 試驗計劃旨在使審裁處能更有效、迅速及公平地處理建築物管理案件。不必要的聆訊會被減少，以及在審裁處不需作口頭聆訊而只根據文件便可公平地作出指示的情況下，審裁處便會根據文件作指示。不必要的非正審申請不會

附錄

被鼓勵而在合適的案件中，會引用訟費懲處。為達致上述目的，試驗計劃將有下列安排：

- (a) 自動指示與核對清單；及
- (b) 解決糾紛的另類辦法和調解。

5. 司法機構已就試驗計劃諮詢兩個法律專業團體及相關的調解組織，並獲他們普遍支持。

適用範圍

6. 在計劃初期（1.1.2008-31.12.2008），試驗計劃將適用於雙方均有律師代表的案件。不過，如審裁處認為適合，亦可把試驗計劃的若干安排，經適當的調整及透過頒令作出指示，應用於沒有律師代表的訴訟人的案件。試驗計劃內的案件將獲編入“試驗計劃聆訊表”，並由一位專責土地審裁法官處理。

自動指示與核對清單

7. 在“試驗計劃聆訊表”的案件必須遵照土地審裁處庭長發出的指示中所列的自動指示處理，即有關送交存檔及送達（i）證據，（ii）調解陳述書及（iii）核對清單的指示。若訴訟一方未能遵照任何一項自動指示，審裁處可發出進一步的書面指示，以便案件的準備工作得以適切地進行。

解決糾紛的另類辦法和調解

8. 試驗計劃的其中一個目的是鼓勵訴訟各方在土地審裁處提出訴訟之前或之後，使用解決糾紛的另類辦法，例如調解，以便更快捷及更具成本效益地解決建築物管理糾紛。為了讓訴訟各方可進行調解，有關的法律程序將予以短期的暫緩。若任何一方無理拒絕或沒有嘗試調解，則審裁處可向該方作出不利的訟費命令。不過，當訴訟一方已根據雙方事前協議或審裁處的決定，進行預期最基本程度的調解或已嘗

試解決糾紛的另類辦法，或有不參予的合理解釋，他便不需承受不利的訟費命令。

9. 爲了支援試驗計劃下的調解工作，司法機構將於土地審裁處成立**建築物管理調解統籌主任辦事處**（以下簡稱“調解統籌辦事處”）。該辦事處將會爲在審裁處提出訴訟之前或之後，願意嘗試自願調解的各方安排調解講座。實質的調解服務將由認可的調解員提供。爲此，調解統籌辦事處將備存一份願意參與試驗計劃的認可調解員名單（不論其參予是義務或收費性質）。此外，調解統籌辦事處亦會與調解員跟進調解結果。

評估成效

10. 在爲期 12 個月的計劃初期結束後，司法機構將會檢討試驗計劃的成效。

司法機構政務處
2007 年 11 月

[LTPD: 建築物管理 No. 1/2007]

**土地審裁處庭長根據《土地審裁處條例》（第 17 章）
第 10(5)(a)條發出的指示**

建築物管理案件試驗計劃

試驗計劃的目的

1. 為簡化建築物管理案件的處理程序，土地審裁處（下稱“審裁處”）將由 2008 年 1 月 1 日起實施試驗計劃。計劃初期（即 2008 年 1 月 1 日至 2008 年 12 月 31 日）將適用於雙方均有律師代表的案件。如審裁處認為適用於其他案件，亦可作適當的調整，在訴訟程序進行中作出具體的指示將計劃的某些規定引用於其他案件。
2. 計劃的目的在於使審裁處能更有效、迅速及公平地處理建築物管理案件。不必要的聆訊會被減少，以及在審裁處不需作口頭聆訊而只根據文件便可公平地作出指示的情況下，審裁處便會根據文件作指示。不必要的非正審申請不會被鼓勵而在合適的案件中，會引用訟費懲處。

審裁處、訴訟人及其法律顧問在公平地，有效率地及不會浪費訟費的情況下處理案件時的角色

3. 訴訟人及其法律顧問必須認識到，若要有效率地及在不會浪費訟費的情況下解決糾紛，則訴訟各方及其法律顧問都必須竭盡所能及充分合作才可收效。在案件管理上，審裁處會按第 2 段所述的基本目標採取主動積極的態度。
4. 訴訟各方及其法律顧問在決定進行訴訟前，應先探討和解或解決糾紛的另類辦法。他們應明白到訴訟必然耗用時間、精力和訟費，所以應自行衡量是否值得將糾紛付諸訴訟。雖然審裁處會鼓勵訴訟各方作出妥協以解決糾紛，但

其基本職能及目標仍應在於對案件作出公正和有效率的審裁。

5. 以大多數建築物管理案件的性質而言，審前準備應可在首次聆訊前進行。舉例，申請人即使未見對方的反對通知書，也應可把自己的一部分證據（證人陳述書及相關文件）先行提交存檔。就一般的建築物管理案件而言，既然反對通知書的提交與首次聆訊之間相隔有時，申請人就可以在此期間提交證據以作回應。同樣，答辯人亦可在擬備反對通知書的同時準備自己的證據。
6. 在審裁處審理的建築物管理案件，應針對與案有關的爭議。訴訟人在不相關的事實或法律爭議上耗時費力將被阻止。
7. 換言之，訴訟各方如已盡其本份，就可以在審裁處考慮是否把案件排期聆訊前把大部份的證據存檔。如能做到這樣，土地審裁處法官就可根據文件作評估：
 - (a) 是否需要某一方再提交證據或文件以補不足；
 - (b) 案件是否已準備就緒可以排期審訊，是否已有足夠的資料來預計審訊所需的時間；
 - (c) 可否祇針對某些法律問題來以簡易程序處理案件。

這樣，大多數的案件將無需要作不必要的聆訊。

8. 就簡單的建築物管理案件而言，透過訴訟各方存檔的適當核對清單，審裁處便可根據文件對案件進行查核而無須作口頭聆訊。
9. 即使有尚待補充之處，也不表示不能排期審訊。不足之處如能在指定的時間內補辦，仍可排期審訊。審裁處可指示訴訟各方在指定日期前通知審裁處其已遵從指示。逾期提交資料必須先獲得許可，如審訊日期可能受到阻礙，尤其是如訴訟人未能就其不守時限提出有說服力的解釋的，審裁處可不予許可。

10. 如案件顯然需要作若干重要的調整，審裁處就不會為案件排期審訊。

解決糾紛的另類辦法和調解

11. 試驗計劃鼓勵涉及建築物管理糾紛的各方在提出訴訟之前或之後，嘗試透過解決糾紛的另類辦法，例如調解，以消除分歧。如糾紛可以藉着比訴訟花費少又更快捷有效的途徑得以解決，而任何一方卻未認真嘗試採取此途徑，又未能合理解釋為何不作此嘗試，則審裁處在裁定訟費時會以此行為作為考慮因素（見 *Wealthy Plus Ltd v Lai Man Ho* [2001] 4 HKC 691 第 710 頁 F 至 I 段）。不過，當訴訟一方已根據雙方事前協議或審裁處的決定，進行預期最基本程度的調解或已嘗試解決糾紛的另類辦法，或有不參予的合理解釋，他便不需承受不利的訟費命令。在決定訴訟一方是否不合理地拒絕嘗試調解或解決糾紛的另類辦法時，審裁處將會考慮所有情況，但不包括在實際進行調解或嘗試另類解決糾紛辦法時所發生的事情。

試驗計劃中之建築物管理案件特別聆訊表：自動指示與核對清單

12. 由 2008 年 1 月 1 日起，當建築物管理案件中的雙方均有律師代表，或審裁處法官認為適合，案件便會編排由一位專責土地審裁法官處理，而就這類案件制定的聆訊表名為“**試驗計劃聆訊表**”。此類案件的排期聆訊申請將按下述程序處理。下述程序不適用於在上述生效日期前已申請排期聆訊的案件。
13. 除非審裁處另行作出明確的指示，否則訴訟一方或雙方沒有律師代表的案件不會編入試驗計劃聆訊表，又或是會從表中除去。如訴訟一方在訴訟程序進行中停止延聘律師代表，亦以同樣的方法處理。一如既往，審裁處會為沒有律師代表的訴訟人排期進行過堂聆訊。審裁處會按照上述第 2 至 4 段、第 6 段、第 9 至 11 段及下述第 17 和 18 段所述的基本目標和原則來處理此類案件，並可用核對清單來處理過堂聆訊。在處理涉及無律師代表訴訟人的事項時，

審裁處如認為該訴訟人已獲予公平的機會就擬作的指示陳述意見，則也可僅依據文件作出指示。

14. 以下的程序將自動適用於試驗計劃聆訊表內的案件，而(a)至(e)項則視為審裁處發出的自動指示：

- (a) 申請人須在其申請通知書送交存檔及送達的同時，把其首批的證據送交存檔及送達；
- (b) 申請人在申請通知書送交存檔及送達時，須同時送交存檔及送達一份陳述書，說明他(i)曾否嘗試透過調解來解決糾紛；(ii)是否願意嘗試進行調解；以及(iii)如認為案件不適合進行調解者，簡述原因；
- (c) 答辯人在反對通知書送交存檔及送達之時，須把其證據一併送交存檔及送達；
- (d) 答辯人在反對通知書送交存檔及送達時，須同時存檔及送達一份陳述書，說明他(i)是否願意嘗試進行調解；以及(ii)如認為案件不適合進行調解者，簡述原因；
- (e) 申請人和答辯人均須在申請排期聆訊之日起計 14 天之內，就對方的證據，提交己方證據存檔以作回應，並將填妥之核對清單（見**附件**）存檔；
- (f) 如訴訟其中一方不遵從(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的指示，審裁處會依據文件作出進一步指示，令其作出妥善的準備；
- (g) 除非審裁處另行作出明確的相反指示，否則任何試驗計劃聆訊表內的案件祇會在訴訟人已遵從此等指示的情況下才獲得排期聆訊；
- (h) 審裁處可懲處屢不遵守指示的訴訟人，包括作出附帶條件的命令或頒令以禁止該訴訟人在審訊時未獲許可而舉證；

附件

- (i) 經查核文件後，
- i. 審裁處如認為案件已準備就緒可以審訊，則案件可排期審訊而無需進行過堂聆訊；
 - ii. 審裁處如認為案件有尚待解決的事項或需進行爭辯，則可將案件排期進行過堂聆訊，並在聆訊中作出所需指示，包括指示排期審訊；
 - iii. 審裁處如認為案件仍有很多事項尚待處理，又或核對清單尚未填妥，則可依據文件作出書面指示，並將聆訊排期押後，直至審裁處認為訴訟各方的準備工作已進入令其相當滿意的階段。
15. 訴訟各方亦可提出理由，申請將案件從試驗計劃聆訊表中除去。審裁處會考慮其申請並決定是否允許其請求。審裁處如決定將案件從試驗計劃聆訊表中除去，便會同時發出相應的指示。
16. 如有必要，審裁處可指示再次進行過堂聆訊，然而，只會在特殊情況下才會指示再次進行過堂聆訊。
17. 訴訟各方不應作出不必要的、與案件需要不相稱的非正審申請，而此類申請亦不會獲得受理。訴訟人應盡量使用「同意傳票」來處理非正審事宜。訴訟人如作出不必要或不合理的非正審申請，一般須承擔在訟費方面不利的後果，包括總額釐定及訟費之即時支付令。
18. 當案件定下了審訊日期後，除非有充分而又有力的理由，否則審訊日期不得取消。證據逾期存檔或逾期修訂如可能導致審訊押後的，審裁處不會輕易批准。
19. 代表訴訟各方進行建築物管理訴訟的律師在按第 14(b)或(d)項擬備陳述書時，應告知其當事人訴訟可能招致的訟費和審裁處對訟費所持的態度，尤其是載於第 11 段的裁定訟費考慮因素。（見 *Halsey v Milton Keynes NHS Trust* [2004]1 WLR 3002）。

20. 試驗計劃會於實施一年後進行檢討。

日期：2007年9月7日

土地審裁處庭長
林文瀚

CHECKLIST / 核對清單

This checklist is filed by the solicitors for the _____ *Applicant/Respondent.
 此核對清單由第 _____ *申請人/答辯人 的律師存檔。

- Notice / 注意:**
- (1) Applicant must complete Parts A and C / 申請人須填寫甲及丙部
 - (2) Respondent must complete Parts B and C / 答辯人須填寫乙及丙部
 - (3) * Please delete the inappropriate / 請將不適用者刪除
 - (4) Please tick the appropriate box. / 在適用的方格內加上 “✓” 號

Part A: To be completed by Applicant 甲部: 由申請人填寫		Part B: To be completed by Respondent 乙部: 由答辯人填寫	
A1. Has Notice of Application been served? 申請通知書是否已送達?	Yes/是 <input type="checkbox"/> No/否 <input type="checkbox"/>	B1. Has Notice of Opposition been filed and served? 反對通知書是否已存檔及送達?	Yes/是 <input type="checkbox"/> No/否 <input type="checkbox"/>
Date of service: 送達日期:		If not, why and when it would be filed and served? 若否, 說明原因及何時會存檔及送達?	
Method of service: 送達方式:			
A2. Any amendment required for the Notice of Application? 申請通知書是否需要修訂?	Yes/是 <input type="checkbox"/> No/否 <input type="checkbox"/>	B2. Any amendment required for the Notice of Opposition? 反對通知書是否需要修訂?	Yes/是 <input type="checkbox"/> No/否 <input type="checkbox"/>
If yes, are the amendments ready? 若要, 修訂內容是否已擬備?	Yes/是 <input type="checkbox"/> No/否 <input type="checkbox"/>	If yes, are the amendments ready? 若要, 修訂內容是否已擬備?	Yes/是 <input type="checkbox"/> No/否 <input type="checkbox"/>
Will the amendments be opposed by the Respondent? 答辯人是否反對修訂?	Yes/是 <input type="checkbox"/> No/否 <input type="checkbox"/>	Will the amendments be opposed by the Applicant? 申請人是否反對修訂?	Yes/是 <input type="checkbox"/> No/否 <input type="checkbox"/>
A3. Have you filed and served witness statement(s) before the case is listed for hearing? 案件排期聆訊前, 證人陳述書是否已存檔及送達?	Yes/是 <input type="checkbox"/> No/否 <input type="checkbox"/>	B3. Have you filed and served witness statement(s) before the case is listed for hearing? 案件排期聆訊前, 證人陳述書是否已存檔及送達?	Yes/是 <input type="checkbox"/> No/否 <input type="checkbox"/>
If not, why and when would it be filed and served? 若否, 說明原因及何時會存檔及送達?		If not, why and when would it be filed and served? 若否, 說明原因及何時會存檔及送達?	

Part A: To be completed by Applicant 甲部: 由申請人填寫		Part B: To be completed by Respondent 乙部: 由答辯人填寫	
A4. Have you filed and served supporting documents <u>before</u> the case is listed for hearing? 案件排期聆訊前，文件證據是否已存檔及送達？	Yes/是 <input type="checkbox"/> No/否 <input type="checkbox"/>	B4. Have you filed and served supporting documents <u>before</u> the case is listed for hearing? 案件排期聆訊前，文件證據是否已存檔及送達？	Yes/是 <input type="checkbox"/> No/否 <input type="checkbox"/>
If not, why and when would it be filed and served? 若否，說明原因及何時會存檔及送達？		If not, why and when would it be filed and served? 若否，說明原因及何時會存檔及送達？	
A5. Have you filed and served all witness statement(s) in reply <u>after</u> the case is listed for hearing? 案件排期聆訊後，所有證人陳述書是否已存檔及送達以作回應？	Yes/是 <input type="checkbox"/> No/否 <input type="checkbox"/>	B5. Have you filed and served all witness statement(s) in reply <u>after</u> the case is listed for hearing? 案件排期聆訊後，所有證人陳述書是否已存檔及送達以作回應？	Yes/是 <input type="checkbox"/> No/否 <input type="checkbox"/>
If not, why and when would it be filed and served? 若否，說明原因及何時會存檔及送達？		If not, why and when would it be filed and served? 若否，說明原因及何時會存檔及送達？	
A6. Have you filed and served all supporting documents in reply <u>after</u> the case is listed for hearing? 案件排期聆訊後，所有文件證據是否已存檔及送達以作回應？	Yes/是 <input type="checkbox"/> No/否 <input type="checkbox"/>	B6. Have you filed and served all supporting documents in reply <u>after</u> the case is listed for hearing? 案件排期聆訊後，所有文件證據是否已存檔及送達以作回應？	Yes/是 <input type="checkbox"/> No/否 <input type="checkbox"/>
If not, why and when would it be filed and served? 若否，說明原因及何時會存檔及送達？		If not, why and when would it be filed and served? 若否，說明原因及何時會存檔及送達？	
A7. Have you attempted to resolve the dispute by mediation? 曾否嘗試以調解方式解決本案之爭議？	Yes/是 <input type="checkbox"/> No/否 <input type="checkbox"/>	B7. Have you attempted to resolve the dispute by mediation? 曾否嘗試以調解方式解決本案之爭議？	Yes/是 <input type="checkbox"/> No/否 <input type="checkbox"/>
If not, why and whether you are willing to try mediation? 若否，說明原因及是否願意嘗試調解？		If not, why and whether you are willing to try mediation? 若否，說明原因及是否願意嘗試調解？	

Part C: To be completed by all parties 丙部：訴訟各方均須填寫	
C1. Do you intend to adduce evidence from expert witnesses? 是否打算提出專家證據？	Yes/是 <input type="checkbox"/> No/否 <input type="checkbox"/>
If yes, what is the field in which expert witness is required? 若是，須要哪方面的專家作證？	
Have expert reports been disclosed to the other side? 專家報告是否已向對方披露？	Yes/是 <input type="checkbox"/> No/否 <input type="checkbox"/>
If not, why and when would reports be ready for disclosure? 若否，說明原因及何時可向對方披露？	
C2. Will there be any further interlocutory applications before the case is ready for trial? 審前準備期間，是否會再提出其他非正審申請？	Yes/有 <input type="checkbox"/> No/沒有 <input type="checkbox"/>
If yes, what are the intended interlocutory applications? 若會，打算提出甚麼非正審申請？	
C3. If the case is ready for trial, what is the estimated length of trial? 如案件已準備就緒可排期審訊，預計審訊需時多久？	Day(s)/天
C4. Do you intend to be represented by counsel/solicitor at trial? 審訊時是否打算由大律師/律師代表出庭？	Yes/是 <input type="checkbox"/> No/否 <input type="checkbox"/>
C5. If yes, has advice been obtained from solicitors or counsel as regards the above steps and have solicitors or counsel confirmed that the case is ready for trial? 若是，是否已就上述步驟取得大律師/律師的意見？大律師/律師又是否已確定案件已準備就緒可排期審訊？	Yes/是 <input type="checkbox"/> No/否 <input type="checkbox"/>
If advice or confirmation has not been obtained, why and when would such advice and confirmation be obtained? 若否，說明原因及何時可取得大律師/律師的法律意見及確定？	

Signed/簽署： _____ Date/日期： _____

Name of solicitors' firm/律師事務所名稱： _____

Solicitors for the _____ *Applicant/Respondent / 代表第 _____ *申請人/答辯人