

## 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的評估

#### 目的

本文件旨在向委員簡介土地審裁處建築物管理案件試驗計劃（“試驗計劃”）的評估結果，以及建議的工作路向。

#### 背景

2. 2007年12月13日的會議上，司法機構政務處曾向委員簡介是項於2008年1月1日推行為期一年的試驗計劃，並告知委員將於2008年12月31日之後進行檢討，評估成效。

3. 其後，司法機構將試驗計劃再延長6個月，即由2009年1月1日至2009年6月30日為止，以便完成試驗計劃的評估工作。

#### 試驗計劃

4. 試驗計劃旨在使審裁處能有效、迅速及公平地處理建築物管理案件。為達致上述目的，試驗計劃有下列安排：

(a) 透過自動和書面指示以及核對清單作更積極的案件管理。在適當情況下，審裁處可不經口頭聆訊而只根據文件作出指示，從而減少不必要的聆訊。不必要的非正審申請不會被鼓勵，而在有關合適的案件中會引用訟費懲處；及

(b) 鼓勵有關各方採用調解作為另類排解程序。

#### 適用範圍

5. 試驗計劃基本上適用於雙方均有律師代表的案件。如審裁處認為其他案件亦宜適用，也可在作出適當調整後，

在訴訟程序過程中作出具體指示，將計劃的某些規定引用於其他案件。

## 案件管理 — 自動和書面指示及核對清單

6. 試驗計劃下的案件必須遵照訂明的自動指示處理，即遵照有關存檔及送達(i)證據，(ii)調解陳述書及(iii)核對清單的指示處理。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書面指示，以便案件的準備工作得以適切地進行。

## 另類排解程序 — 調解

7. 試驗計劃的其中一個目的是鼓勵訴訟各方在向土地審裁處提出訴訟之前或之後使用調解，以便更快捷及更具成本效益地解決建築物管理糾紛。

8. 爲了支援試驗計劃下的調解工作，司法機構在土地審裁處成立了建築物管理調解統籌主任辦事處（“調解統籌辦事處”）。該辦事處爲在向審裁處提出訴訟之前或之後，願意嘗試調解的各方，提供資訊及查詢服務。至於實質的調解服務，則由司法機構以外的私人執業調解員提供。

## 試驗計劃的結果

9. 爲了進行是次評估，我們從不同層面收集資料，包括土地審裁處和調解統籌辦事處的資料和記錄、調解服務問卷調查的結果，以及調解員的意見。

## 案件管理

10. 2008年1月1日至12月31日期間，共有140宗案件（當中59宗有律師代表，81宗則沒有律師代表）曾引用案件管理措施處理，約佔全年入稟土地審裁處的建築物管理案件數目的47%<sup>1</sup>。至於該140宗案件，法庭依據文件作出共416項書面指示，即平均每宗案件作出三項書面指示。儘

---

<sup>1</sup> 入稟土地審裁處的案件每年平均有300宗。

管法官及司法人員在擬備該等書面指示需時約 39 小時，但同時亦省卻 416 次指示聆訊。以指示聆訊平均需時 30 分鐘計算，所節省的法庭時間相等於 208 小時，即大約 38 個法庭工作日<sup>2</sup>。換言之，各方當事人及審裁處的訴訟時間及費用亦得以相應節省。

11. 透過使用核對清單，準備就緒的案件便可排期審訊而無需進行過堂聆訊。試驗計劃案件的訴訟方代表律師須在申請排期聆訊之日起計 14 天之內將填妥之核對清單存檔。然而，遵守此規定的訴訟方並不多。審裁處指示須將核對清單存檔的案件共有 7 宗；其中兩宗完全遵從審裁處的指示，而另一宗祇有訴訟一方（代表申請人的律師）按法庭指示將核對清單存檔。採用核對清單旨在便利審裁處作出書面指示（從而節省因不必要地出庭而耗用的訟費和時間）。由此看來，律師方面似應加強履行這項責任。

## 調解

### *(a) 案件量與成功率*

12. 試驗計劃進行期間，調解統籌辦事處共處理了 185 宗個案，包括入稟土地審裁處的案件、入稟其他法院/由其他法院轉介的案件，以及當事人自行尋求調解服務的案件。我們合共舉辦了 145 次調解講座，出席人數有 546 人。其後，轉介予調解員的個案共有 95 宗。

13. 完結的個案共有 70 個。當中有 7 宗因為其中一方缺席而最終沒有使用調解服務。其餘 63 宗已經完成調解的個案中，達成全面協議的有 19 宗，達成局部協議的則有 7 宗，成功率約為 41%。

14. 平均而言，達成全面協議需時 5 小時，達成局部協議則需 3 小時。

---

<sup>2</sup> 假設每個法庭每天的聆訊時間為 5.5 小時。

### *(b) 調解人員方面的個案分布*

15. 目前已有 140 位私人執業調解員向調解統籌辦事處登記。大部分調解員（118 位，即 84%）表示會提供義務調解服務。

16. 63 宗已經完成調解的個案均選用義務調解服務。

### *(c) 案件處理所需時間*

17. 調解服務的使用與案件處理所需時間兩者之間並未發現存有相互關係。事實上，處理建築物管理案件整體所需的時間受多項因素影響，例如：爭議的性質，案件的複雜程度及訴訟各方的態度。

### *(d) 服務使用者的背景概況*

18. 在 63 宗已使用調解服務的個案中，半數以上（56%）的服務使用者年齡為 40 多歲至 50 多歲，94% 的使用者均達中學或以上的教育程度，收入中位數為每月 15,500 元。差不多所有個案（97%）在使用調解服務時已展開案件的法律程序，而當中 52% 有律師代表。63 宗個案中，雙方當事人均有律師代表的佔 21 宗，而只有一方有律師代表的有 24 宗。其餘則是各方均無律師代表的案件。就服務使用者的身份而言，屬業主立案法團及管理委員會成員的佔 25%，來自物業管理公司的佔 7%，而身為業主/租戶的則佔 68%。

### *(e) 使用者的滿意程度*

19. 整體來說，服務使用者對調解服務予以非常正面的評價：

- (i) 73 位受訪者當中，74% 表示對獲得的調解服務感到“滿意”或“非常滿意”。
- (ii) 大部分受訪者（77%）認為調解服務有助節省時間及訟費。

(iii) 82%的受訪者同意調解服務不但有助避免訴訟所引起的壓力及衝突，而且亦屬解決建築物管理糾紛的另一種有效方法。

20. 至於調解員的服務表現，受訪者亦給予甚高的評級：

(i) 82%表示對調解員的整體表現感到滿意。

(ii) 84%認為調解員已給予充足的機會和時間，讓各方充分表達意見以及討論爭議的事項。

(iii) 77%認為調解員的態度公正無偏。

21. 在未能達成和解協議的個案中，仍有 80%的受訪使用者認為調解服務不但協助雙方了解爭議的事項，而且亦不失為解決糾紛的有效方法。

22. 雖然受訪者歡迎免費服務，但當中仍有 61%表示願意付出一定金額的費用（一般不多於 1,000 元）以使用調解服務。

#### *(f) 調解員的意見*

23. 32 位接受意見調查的調解員中（佔曾參與調解服務的調解員 84%），有 84%認為調解是協助爭議各方解決建築物管理糾紛的有效方法，91%同意調解統籌辦事處的轉介過程暢順。

#### *(g) 節省時間*

24. 調解服務令各方得以節省時間。所節省的時間相當於 25 個法庭工作日<sup>3</sup>。此外，法庭時間亦因而得以節省。

---

<sup>3</sup> 19 宗達成全面協議的案件 x 6 小時（每宗審訊的平均聆訊時間）+ 7 宗達成局部協議的案件 x 3 小時（每宗審訊的平均聆訊時間 / 2）= 135 小時（約 25 個法庭工作日）

## 建議

25. 上述結果顯示試驗計劃已見成效。調解服務使用者的高滿意程度亦顯示該項服務受到歡迎。調解令有關各方節省時間和費用。法庭時間亦得以節省。由於達成全面/局部協議需時相對地短，足見在解決建築物管理糾紛方面，調解可以說是一個有效而合乎經濟效益的方法。有見及此，我們建議將土地審裁處試驗計劃下的措施訂定為標準做法，由2009年7月1日起生效。

26. 至於使用自動指示及核對清單，我們建議該等規定只適用於各方均有律師代表的案件，原因是無律師代表訴訟人對完全理解或遵守有關規定或有困難。

27. 就土地審裁處所有由律師代表的建築物管理案件而言，我們亦建議律師應如核對清單所述，與其當事人探討調解是否可行。至於無律師代表的案件，審裁處可於合適的階段，應訴訟一方的申請或主動考慮案件是否適宜以調解處理。若審裁處認為應宜調解，便可指示訴訟各方遵從有關程序。這既與按試驗計劃實行至今的措施相同，亦與訂於由2010年1月1日起適用於原訟法庭及區域法院所有民事法律程序的安排一致。

## 諮詢

28. 司法機構已就上述評估結果及建議，諮詢兩個法律專業團體及相關的另類排解程序組織。除香港大律師公會還沒有回應外，其他有關團體及組織均贊同我們推行上述建議。

29. 司法機構知悉香港律師會自三月底作出回應後，現再就試驗計劃的評估提出進一步意見。就此，司法機構有以下回應：

- (a) 司法機構得悉香港律師會對試驗計劃的目標普遍支持。

- (b) 在遵從核對清單規定方面，司法機構同意確有加強的需要。事實上，土地審裁處已在適當情況下，對未有遵從核對清單規定的訴訟方作進一步的書面指示。
- (c) 考慮到在試驗計劃下，調解須獲各方當事人一致同意方可進行，我們認為以 63 宗已完成的個案作為計算基礎，是恰當的做法，而採用以審裁處全年處理的建築物管理案件總數（即 300 宗）作為計算基礎並不恰當，原因是並非所有個案都適合進行調解，而且訴訟各方也可選擇調解以外的方法來解決糾紛。
- (d) 司法機構認同，於適宜進行調解的建築物管理糾紛個案中，在各方當事人一致同意下進行調解，確屬一個有效率及有成效的另類排解方法，然而，有些案件並不適宜進行調解。故此，儘管使用者在試驗計劃個案中申請義務調解服務，但當中並不存在推銷調解作為一種“廉價司法模式”的情況。
- (e) 我們得悉香港律師會亦贊同我們就案件管理措施作出的建議，即自動指示及核對清單適用於各方均有律師代表的案件，而在所有由律師代表的案件中，亦應探討可否引入調解程序，如情況適當，亦可包括無律師代表案件。
- (f) 對於香港律師會就實務指示所提出關乎技術方面的意見，我們將會於擬備實施細則時予以考慮。

## 未來的工作路向

30. 由於試驗計劃成效理想，土地審裁處擬將試驗計劃下的措施訂定為標準做法，由 2009 年 7 月 1 日起生效。司法機構會就此事知會各有關專業團體，並進行所需的宣傳工作。

司法機構政務處  
2009 年 4 月