

# 財務委員會 人事編制小組委員會討論文件

2012 年 6 月 6 日

## 總目 80－司法機構

### 分目 000 運作開支

請各委員向財務委員會建議，由即日起，在司法機構轄下的土地審裁處開設下述常額職位－

1 個區域法院法官職位

(司法人員薪級第 13 點)(148,700 元至 157,600 元)

1 個土地審裁處成員職位

(司法人員薪級第 12 點)(127,900 元至 135,800 元)

## 問題

司法機構轄下的土地審裁處(下稱「審裁處」)需要額外的司法人手，協助應付因根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第 545 章)(下稱「《條例》」)提交審裁處的強制土地售賣申請數目上升而增加的工作量。

## 建議

2. 按終審法院首席法官的指示，司法機構政務長(下稱「政務長」)作為司法機構的管制人員，建議在審裁處開設 1 個區域法院法官職位及 1 個土地審裁處成員職位，以處理增加的案件數量。發展局局長支持這項建議。

## 理由

3. 隨着《土地審裁處條例》(第 17 章)的制定，審裁處在 1974 年 10 月開始運作。審裁處是處理與土地事宜有關的指定類別案件的專責法庭。審裁處具有司法管轄權，可以審理和判定下列幾大類案件－

- (a) 《業主與租客(綜合)條例》(第 7 章)或普通法下的收回管有權案件；
- (b) 建築物管理案件；
- (c) 與差餉和地租有關的上訴；
- (d) 補償案件；以及
- (e) 強制土地售賣案件。

4. 審裁處由一位高等法院原訟法庭法官擔任土地審裁處庭長<sup>1</sup>、兩位區域法院法官擔任審裁處法官，以及一位本身為土地估價測量師<sup>2</sup>的人士擔任審裁處成員。在行使審裁處的司法管轄權時，審裁處法官具有司法管轄權，可根據《土地審裁處條例》裁定任何申索或任何法律程序。他們主要處理所有根據《業主與租客(綜合)條例》提出的收回管有權申請、與建築物管理有關的案件及其他相關法律事宜，並審理所有非正審申請和由內庭處理的申請。審裁處成員則專責審理租賃案件、差餉和地租上訴案件，以及根據《房屋條例》(第 283 章)就所評定的物業市值提出的上訴案件。就補償和強制土地售賣案件而言，這些案件通常由審裁處法官會同成員審理。如有關案件的爭議點只涉及物業估值而沒有任何法律觀點的爭議，審裁處成員可單獨審理有關案件。

---

<sup>1</sup> 由於土地審裁處庭長一般由原訟法庭法官擔任，他日常不會審理土地審裁處的案件。不過，如有需要，他可單獨或會同土地審裁處成員審理土地審裁處案件。

<sup>2</sup> 根據《土地審裁處條例》，多個範疇的專業人士均合資格獲委任為土地審裁處成員。該職位通常由測量師擔任。

5. 《條例》在 1998 年制定，並在 1999 年 6 月實施。根據《條例》第 3(1)條的規定，任何人士擁有某地段的不分割份數中不少於 90% 的不分割份數可向審裁處申請作出一項為重新發展而強制售賣整個地段所有不分割份數的命令。為了加快市區重建的步伐以解決市區老化引致的問題、改善破舊樓宇居民的居住環境，以及釋放珍貴土地資源的潛力，以配合香港不斷轉變的經濟需要，政府在 2010 年 1 月於憲報刊登《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》(下稱「《公告》」)，指明就以下三類地段提出強制土地售賣申請時，可採用擁有該地段不少於 80% 的不分割份數的較低申請門檻－

- (a) 地段上每個單位各佔該地段所有不分割份數的 10% 以上；
- (b) 地段上所有建築物的樓齡均達 50 年或以上；以及
- (c) 地段並非位於工業地帶，而地段上所有建築物均屬樓齡達 30 年或以上的工業建築物。

《公告》經立法會審議後，自 2010 年 4 月 1 日起生效。

#### 土地審裁處日增的工作量

6. 儘管在過去 3 年，審裁處處理的其他類別案件的數目維持平穩(見附件 1)，然而，自《公告》在 2010 年 4 月 1 日生效以來，提交審裁處的強制土地售賣申請數目卻大幅增加。在 2010 年 4 月至 2012 年 4 月期間，審裁處共收到 105 宗強制土地售賣申請，而在《公告》生效前，即在 1999 年 6 月至 2010 年 3 月期間，則有 65 宗申請。換句話說，有關申請案件的數目由以往平均每兩個月 1 宗增至平均每個月 4.2 宗。在 2009 年 1 月至 2012 年 4 月期間提出及已審理的強制土地售賣申請的分項數字，載列如下－

年份	根據 <b>90%</b> 門檻 提出的申請數目		根據 <b>80%</b> 門檻 提出的申請數目		申請總數	
	提交的 申請 數目	已審理 的申請 數目	提交的 申請 數目	已審理 的申請 數目	提交的 申請 數目	已審理 的申請 數目
2009	8	5	-	-	<b>8</b>	<b>5</b>
2010	17	6	4	0	<b>21</b>	<b>6</b>
2011	24	7	22	2	<b>46 (2)</b>	<b>9</b>
2012 (1月至4月)	9	3	30	0	<b>39 (2)</b>	<b>3</b>

註：括號內數字顯示由受強制土地售賣影響的租客根據《條例》提出裁定租客賠償的相關案件數目。

此外，案件數目的增幅有上升的趨勢。在 2012 年首 4 個月內，有 39 宗強制土地售賣申請及 2 宗相關案件提交審裁處審理。雖然強制土地售賣申請和相關案件的實際數目，並非佔過去三年提交審裁處處理的案件總數的大部分，但上升趨勢十分明顯。我們認為有需要加強審裁處處理案件的能力，使強制土地售賣申請案件可在合理的等候時間內獲得審理，並且不會影響由審裁處審理的其他類別案件的聆訊時間表。

7. 強制土地售賣申請及相關案件對審裁處的法庭審理案件時間造成顯著影響，就《條例》下的法律程序而言，審裁處在收到排期審訊的申請後，在切實可行情況下會在 30 個工作天內，安排由排期法官<sup>3</sup>(或當他缺席時，由另一法官)進行指示聆訊，以便作出指示。法官在進行指示聆訊時，會查明訴訟各方是否已履行所有有待完成事項。此外，如案件準備就緒可以進行審訊，法官會指示應由兩位審裁處法官其中一人會同審裁處成員審理案件，抑或由審裁處成員單獨審理案件。

<sup>3</sup> 負責為案件排期的土地審裁處法官。

8. 與收回管有權及其他類別的案件比較，處理強制土地售賣案件需要更多司法資源。有關工作包括聆訊準備、指示聆訊(以確定訴訟各方之間的爭論點，並向各方作出準備案件審訊的指示，例如頒令存檔及送達專家報告、證人陳述書及有關文件，以及為案件編排審訊日期及探討調解的可能性)、非正審申請(以考慮替代送達申請、免除送達申請、委任某人代表已去世答辯人的遺產、延期存檔及送達有關文件等爭論點)、實際審訊和撰寫判決書。

9. 根據《條例》的規定，審裁處須信納地段理應重建，以及裁定有關地段的現有用途的價值及拍賣底價等，因此申請人必須提交樓宇狀況勘測報告、樓宇結構報告及估價報告等專家報告以支持其申請。如果答辯人對這些報告有爭議，他亦會自行傳召專家，並提交由其專家所撰寫的報告，以反對申請人的申請。由於這些報告一般篇幅頗長，審裁處需花大量時間審閱。即使答辯人不反對申請人的申請，審裁處仍需審閱申請人所提交的報告，以決定有關申請是否已符合各項法定要求，並裁定拍賣底價。這類案件一般需要作出書面判決，以便向訴訟各方說明判決的詳細理由，以及解釋現有用途的價值及拍賣底價是如何釐定的。這類案件亦需由審裁處法官會同審裁處成員作出裁決。因此，審裁處須花上更多時間為這些案件作準備、進行聆訊及作出裁定。再者，由於審裁處法官和審裁處成員通常須在同一時間處理強制土地售賣的案件，因此，當審裁處聆訊一宗強制土地售賣申請時，審裁處所有其他類別的案件均只由餘下的唯一一位法官處理。強制土地售賣案件數量的增加，難免對審裁處的人手資源加添壓力。

10. 下表列出自 2009 年起，編排由審裁處法官及／或成員審理的強制土地售賣案件數目－

年份	已編排審訊日期的案件	編排由法官會同審裁處成員審理的案件	編排由審裁處成員單獨審理的案件
2009	7	5	2
2010	8	5	3
2011	21	17	4

11. 更重要的是，由於強制土地售賣案件(一如審裁處審理的所有其他補償案件)幾乎一律涉及對估值的爭議，因此審裁處成員與審裁處法官需要花大量時間撰寫該等案件的判決書，這進一步令人手緊絀的情況加劇，因為現時在土地審裁處編制內，只有一位審裁處成員負責處理所有強制土地售賣案件。

### 在土地審裁處增設司法職位的需要

12. 審裁處自 1994 年起並無開設任何司法人員常額職位。為了紓緩人手短缺的情況，當局自 2011 年 9 月起作出一項臨時安排，委任一位暫委成員負責處理審裁處的案件。此外，當局自 2011 年 10 月起，從區域法院暫時調配一位區域法院暫委法官負責審理審裁處的案件。在委任這些人員後，審裁處人手緊絀的情況已穩定下來，而對其他類別的案件的輪候時間所造成的壓力亦已紓緩。不過，這項臨時安排會影響司法機構的其他服務，因此不能長期採用。開設司法人員常額職位是解決現時人手短缺問題的唯一可行方法。

13. 截至 2012 年 4 月 30 日，仍有 55 宗強制土地售賣案件有待排期審理，而預期強制土地售賣申請數目仍有上升的趨勢，因為本港的樓宇不斷老化，會有更多舊樓已屆其設計使用年限。因此，政務長經過仔細考慮後，認為應開設新常額職位以處理審裁處增加的工作量，把有關臨時調配人手安排常規化。

14. 我們建議開設 1 個區域法院法官職位(職銜定為土地審裁處法官)及 1 個土地審裁處成員職位(職銜定為土地審裁處成員)。為了最有效運用司法資源及確保可繼續靈活編排日後審裁處的聆訊，政務長認為，擬設的 2 個首長級司法人員職位不應只專責應付強制土地售賣申請的聆訊。儘管如此，預期 2 個擬設職位將有助強制土地售賣案件適時獲得審理及審結。

附件2和  
附件3 15. 2 個司法人員職位的職責說明載於附件 2 和附件 3。

### 增設非首長級職位

16. 當局將會按照既定機制開設共 4 個非首長級職位，即兩組支援人員，每組由 1 名司法書記及 1 名助理文書主任組成，以便為擬議的區域法院法官及土地審裁處成員提供所需支援。審裁處的建議組織圖載於附件 4 和附件 5。

附件4和  
附件5

## 曾考慮的其他方法

17. 政務長曾審慎研究上文第 12 段所述的現有臨時調配安排可否長期維持審裁處的服務，但認為並不可行。她認為開設 2 個擬議司法人員常額職位是解決現時問題的唯一可行方法。

18. 除了作出臨時調配安排外，當局亦曾考慮可否把獲廣泛鼓勵採用的調解程序，作為把強制土地售賣案件提呈審裁處審訊的另一選擇。由土地審裁處庭長發出的實務指示(LTPD: CS No. 1/2011)，在 2011 年 2 月 15 日起生效。該實務指示詳載把調解應用於所有強制土地售賣案件的安排。根據該實務指示，審裁處在考慮是否發出批准強制土地售賣申請的命令以及如何行使酌情權裁定訟費時，會將任何訴訟人士不合理地不參與調解作為一項考慮因素。在 2011 年 2 月 15 日至 2012 年 4 月 30 日期間，審裁處已審理 12 宗強制土地售賣申請，當中 6 宗曾嘗試進行調解，但只有 1 宗屬部分成功<sup>4</sup>。鑑於有關實務指示只實施了一年，依賴調解作為建議增設司法人員及支援人員職位的其他方法，實屬言之過早。

## 對財政的影響

19. 按薪級中點估計，擬設 2 個司法人員常額職位所需增加的年薪開支為 3,420,000 元，詳情如下－

	按薪級中點 估計的年薪開支 (元)	職位數目
區域法院法官 (司法人員薪級第 13 點)	1,837,800	1
土地審裁處成員 (司法人員薪級第 12 點)	1,582,200	1
	總計	2
	3,420,000	2

所需增加的每年平均員工開支總額(包括薪金和員工附帶福利開支)則為 5,247,000 元。

<sup>4</sup> 就該宗案件，在 6 名答辯人中，有 1 名曾嘗試進行調解，並最終與申請人達成協議。

20. 按薪級中點估計，開設 4 個非首長級職位所需增加的年薪開支為 1,022,520 元，而每年平均員工開支總額(包括薪金和員工附帶福利開支)則為 1,455,000 元。

21. 我們已在 2012-13 年度的預算內預留足夠款項，支付這項建議的開支，並會在其後年度的預算內反映所需資源。

## 公眾諮詢

22. 我們已在 2012 年 4 月 17 日立法會發展事務委員會會議上，就這項建議諮詢事務委員會。立法會司法及法律事務委員會及其他事務委員會的部分委員也列席該次會議。委員普遍支持開設 2 個司法人員職位的建議。委員要求司法機構就強制土地售賣案件審訊前完成各項必要程序及完成審訊所需的平均時間，以及建議開設 2 個司法人員職位預期會帶來的改善，提供補充資料，有關資料載於附件 6。

附件6

## 編制上的變動

23. 過去兩年，司法機構在編制上的變動如下－

編制 (註)	職位數目			
	目前情況 (2012 年 5 月 1 日)	2012 年 4 月 1 日 的情況	2011 年 4 月 1 日 的情況	2010 年 4 月 1 日 的情況
<b>A</b>	185 *^	185 *	185 *	185 *
<b>B</b>	168 #	166 #	158 #	157 #
<b>C</b>	1 324	1 298	1 291	1 301
<b>總計</b>	<b>1 677</b>	<b>1 649</b>	<b>1 634</b>	<b>1 643</b>

註：

A — 相等於首長級或相同薪級的職級

B — 頂薪點在總薪級第 33 點以上或相同薪點的非首長級職級

C — 頂薪點在總薪級第 33 點或以下或相同薪點的非首長級職級

\* — 包括 179 個法官及司法人員職位

^ — 截至 2012 年 5 月 1 日，共有 41 個懸空的首長級法官及司法人員職位，而 31 個有關職位的司法職務則由從司法機構以外委任的暫委法官及司法人員執行。填補法官及司法人員職位空缺的招聘工作正在進行中。

# — 包括 11 個特委裁判官職位



## 司法人員薪俸及服務條件常務委員會的意見

24. 司法人員薪俸及服務條件常務委員會表示，如開設上述職位，有關職位的建議職級是恰當的。

-----

發展局  
司法機構政務處  
2012年5月

## 土地審裁處審理的案件數目

案件類別	2009	2010	2011
收回管有權案件	4 347	4 592	4 457
建築物管理案件	394	340	407
上訴案件	274	335	239
補償案件	17	12	15
強制土地售賣案件	8	21	46 (2)
雜項程序	6	10	4
<b>總數</b>	<b>5 046</b>	<b>5 310</b>	<b>5 168 (2)</b>

註：括號內數字顯示由受強制土地售賣影響的租客根據《條例》申請就租客賠償作出裁定的相關案件數目。

-----

土地審裁處法官  
擬議職責說明

職級：區域法院法官(司法人員薪級第 13 點)

直屬上司：首席區域法院法官(司法人員薪級第 15 點)

主要職務和職責 –

負責聆訊及裁定土地審裁處在《土地審裁處條例》(第 17 章)所定的司法管轄權內的事宜。

-----

土地審裁處成員  
擬議職責說明

職級：土地審裁處成員(司法人員薪級第 12 點)

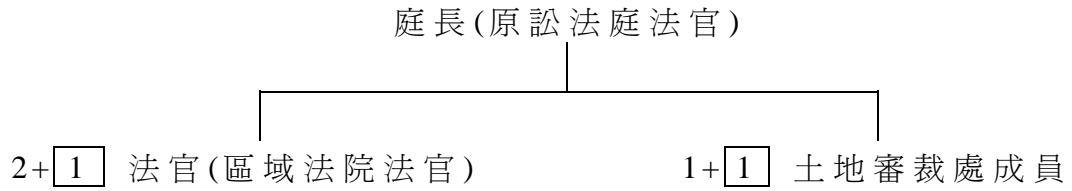
直屬上司：首席區域法院法官(司法人員薪級第 15 點)

主要職務和職責 –

1. 聆訊及裁定土地審裁處在《土地審裁處條例》(第 17 章)所定的司法管轄權內的事宜，但不包括法律論點，後者一般由法官裁定。
2. 就單獨審理的案件，撰寫列明裁決理由的判決書；就與庭長和／或法官一同審理的案件，協助撰寫列明裁決理由的判決書。

-----

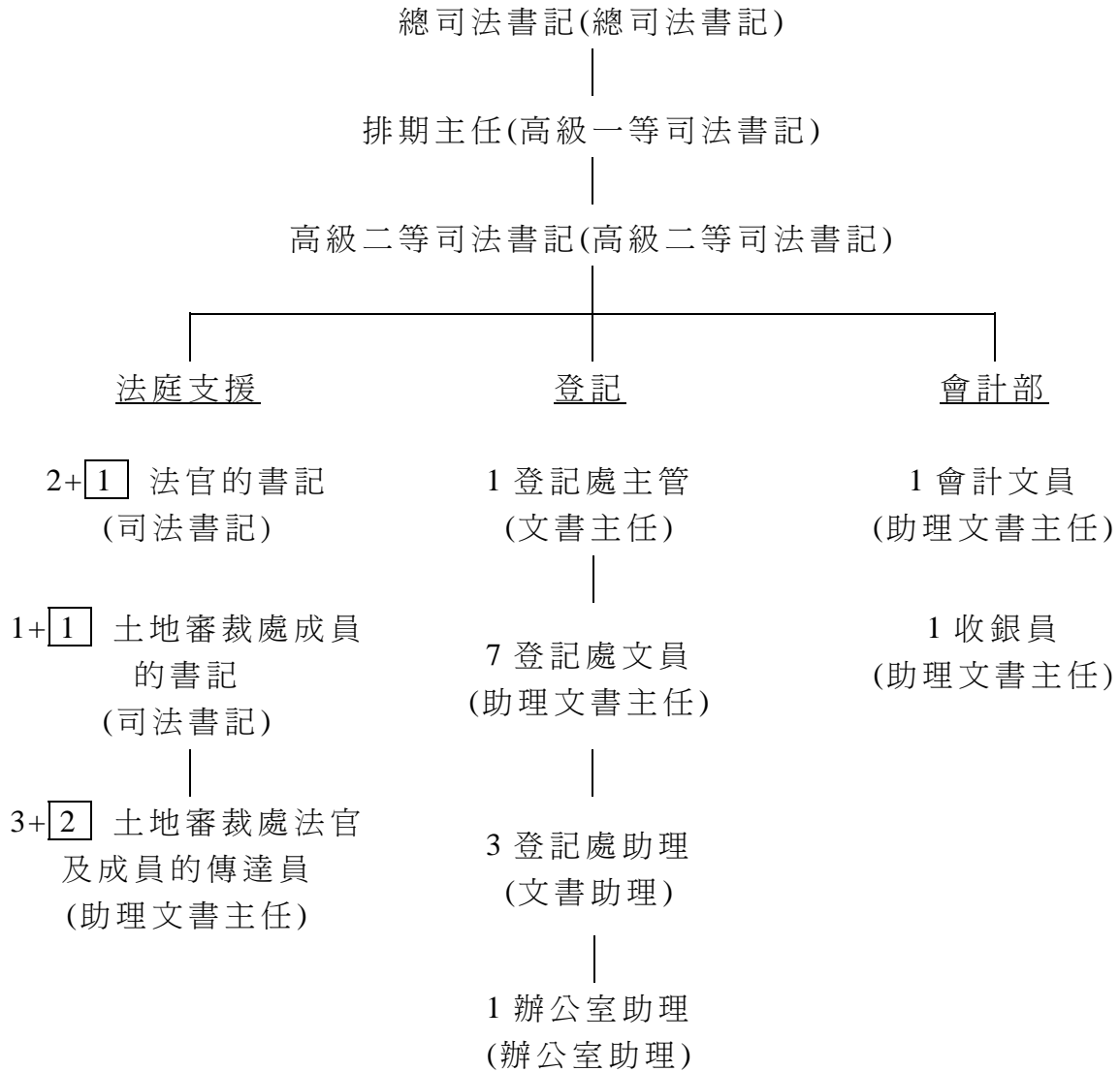
土地審裁處建議組織圖  
— 法官及司法人員



擬議開設的新職位

-----

土地審裁處建議組織圖  
－ 支援人員



擬議開設的新職位

-----

建議在土地審裁處開設司法人員職位  
關於強制土地售賣案件的補充資料

目的

本摘要旨在提供立法會發展事務委員會在 2012 年 4 月 17 日會議上所要求的補充資料。下述補充資料涵蓋處理強制土地售賣申請程序的各個不同階段，以及各個階段所需的時間。

處理強制土地售賣申請的程序

2. 一般而言，強制土地售賣申請中的訴訟各方必須經過下述幾個主要階段。

*第 I 階段：由提交申請至排期審訊*

3. 申請人如欲根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第 545 章)第 3(1)條向土地審裁處申請強制土地售賣命令，必須向土地審裁處司法常務官提交(符合表格 32 格式的)申請通知書。然後，申請人必須：

- (a) 在提交申請通知書後 7 天內，安排將申請通知書的副本送達有關土地的每名少數份數擁有人；
- (b) 在提交申請通知書後 7 天內，按《土地註冊條例》(第 128 章)的規定，於土地註冊處註冊該申請通知書；以及
- (c) 在提交申請通知書後 7 天內，安排將第 545 章附表 1 第 2 部所指明的中、英文版本的通告張貼在有關土地，並刊登於一份中文報章和一份英文報章之內。

4. 此外，申請人必須在上述步驟完成後 3 天內，向審裁處司法常務官提交送達申請通知書的誓章(如上文第 3(a)段所述)、註冊申請通知書的誓章(如上文第 3(b)段所述)、張貼通告的誓章及刊登通告的誓章(如上文第 3(c)段所述)。

5. 答辯人如欲反對有關申請，必須於申請通知書送達予他／她後 21 天內，向審裁處司法常務官提交(符合表格 33 格式的)反對通知書，並把反對通知書的副本送達申請人。在該 21 天的限期完結後，申請人便可提交(符合表格 31 格式的)排期聆訊申請書。
6. 土地審裁處在收到排期審訊的申請後，在切實可行情況下會在 30 個工作天內，安排由排期法官(或當他缺席時，由另一法官)進行指示聆訊。法官在進行指示聆訊時，會確定訴訟各方之間尚未解決的爭論點，並向訴訟各方作出準備案件審訊的指示，例如頒令存檔及送達專家報告、證人陳述書及有關文件，以及為案件編排審訊日期，並探討進行調解的可能性。在此之前及在此期間，審裁處或會進行非正審聆訊，以考慮替代送達申請、免除送達申請、委任某人代表已去世答辯人的遺產、延期存檔及／或送達有關文件等有關事宜。
7. 第 I 階段所需時間的長短會按每宗案件而有所不同，視乎案件的複雜程度、訴訟各方準備專家報告的進度，以及考慮調解所需的時間等因素而定。由提交申請至排期審訊所需的時間可以頗長，尤其若案件需要進行較多次的非正審聆訊，又或訴訟各方無律師代表，所需時間會更長。儘管如此，訴訟各方通常經過一次或兩次的指示聆訊／非正審聆訊後，便可以進入排期審訊程序。
8. 就 2011 年提呈的強制土地售賣申請而言，由提交申請至排期審訊所需的時間，包括進行非正審聆訊和指示聆訊的時間，平均為 163 天，當中大部分為訴訟各方準備案件審訊所需的時間。

#### *第 II 階段：由排期至審訊*

9. 就民事案件而言，包括強制土地售賣案件在內，由排期到審訊日期，即由案件已準備就緒可以進行審訊至審訊日之間的時間，視為案件的輪候時間。案件的輪候時間，可用以評估處理案件的行政效率。換言之，案件的輪候時間可用以評估司法資源及其他支援的投放是否足夠，輪候時間的長短，是在司法機構本身控制範圍內，與訴訟各方無關；這階段與第 I 階段的準備工作不同，第 I 階段所需時間的長短，主要取決於訴訟各方在準備工作上的進度。



10. 就土地審裁處的強制土地售賣案件而言，自土地審裁處在 2011 年 9 月委任一位暫委成員，以及在同年 10 月把一位區域法院暫委法官由區域法院臨時調配到土地審裁處後，案件由排期至審訊的平均輪候時間已經縮短。案件的輪候時間由 49 天(2011 年 1 月至 8 月期間)縮短至 41 天(2011 年 9 月至 12 月期間)，即縮短了 **16%**。在 2012 年首 4 個月，輪候時間進一步縮短至 28 天，即較 2011 年 1 月至 8 月的輪候時間減少了 **43%**。

### *第 III 階段：審訊*

11. 在 2011 年，審訊一宗強制土地售賣案件需時約 1 至 6 天。如案件由一位土地審裁處法官會同一位土地審裁處成員進行審訊，所涉及的司法資源將會增加一倍。

### **其他觀察結果**

12. 上文第 10 段所述臨時增加司法人手的安排，不僅縮短了強制土地售賣案件的平均輪候時間，亦紓緩了處理其他類別案件的人手壓力。在未投放上述短期司法資源之前，每當土地審裁處聆訊強制土地售賣案件時，審裁處通常僅餘一位法官負責處理所有其他類別的案件。其他類別案件的聆訊時間表因而亦受到影響。經委任審裁處暫委成員和區域法院暫委法官後，情況已有所改善。

13. 由於上述調配安排並非長遠之策，因此我們認為有需要開設建議的新常額職位，把臨時調配安排常規化。

-----