

香港特別行政區政府  
The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

發展局(規劃地政科)

香港添馬添美道二號  
政府總部西翼十七樓



Development Bureau  
(Planning & Lands Branch)  
17/F, West Wing  
Central Government Offices  
2 Tim Mei Avenue, Tamar

本局檔號 Our Ref. LM(1) to DEVB(PL-UR) 36/02/03 Pt.4

電話 Tel.: 3509 8807

來函檔號 Your Ref.

傳真 Fax : 2905 1002

香港中區  
立法會道 1 號  
立法會綜合大樓  
發展事務委員會秘書  
(經辦人：司徒少華女士)

司徒女士：

發展事務委員會

因應 2012 年 4 月 17 日會議席上的討論而需採取的跟進工作—  
建議在司法機構轄下的土地審裁處開設司法職位

在 2012 年 4 月 17 日發展事務委員會的會議席上，委員要求政府當局提供有關建議在司法機構轄下的土地審裁處開設司法職位的進一步資料。現隨函夾附有關資料如下—

- (a) 述明就強制土地售賣案件的審訊必須完成的程序所需的平均時間，以及建議開設兩個司法職位預期會帶來的改善的文件，載於附錄 1。這些資料亦會夾附在我們即將提交人事編制小組委員會於 2012 年 6 月 6 日討論的文件內。
- (b) 有委員問及曾在「調解先導計劃」下嘗試進行調解的強制售賣申請個案的結果。截至 2012 年 4 月 30 日，「調解先導計劃」處理的 34 宗調解申請中，有 24 宗沒有嘗試進行調解(當中 16 宗個案所涉各方已自行解決他們之間的分歧，5 宗個案的其中一方拒絕參與調解，另外 3 宗個案所涉各方尚未開始進行調解)。就 10 宗成功調解或已終止調解或仍在「調解先導計劃」下處理的個案，其中兩宗個案的相關強制土地售賣申請已獲土地審裁處審理，並已獲發強制售賣令。這 10 宗個案中其他個案的相關申請，則尚待

土地審裁處審理。

- (c) 有關截至 2012 年 4 月 30 日「調解先導計劃」處理的全部 34 宗調解個案的進一步詳情，載於附錄 2。

發展局局長

(蘇翠影



代行)

副本送：司法機構政務長(連附件)

2012 年 5 月 29 日

## 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 1 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。

**截至 2012 年 4 月 30 日**  
**《土地(為重新發展而強制售賣)條例》**  
**「調解先導計劃」處理的調解個案**

「調解先導計劃」自 2011 年 1 月推出以來，截至 2012 年 4 月 30 日，共處理 97 宗查詢，並收到 34 宗調解申請(共涉及 15 個地盤)。這 34 宗涉及 43 名小業主的調解個案中，5 宗已獲成功調解，所涉各方亦已訂立和解協議。另外 16 宗個案所涉各方曾聯絡計劃的服務提供機構「聯合調解專線辦事處有限公司」(辦事處)，以瞭解有關計劃。其後，這 16 宗個案所涉業主已自行解決分歧。另外 5 宗個案中，其中一方拒絕參與調解。另有兩宗個案所涉各方在調解後未能達成和解協議。餘下 6 宗個案仍在處理中。

2. 根據由律政司司長領導的調解工作小組於 2010 年年初頒布的《香港調解守則》，調解員必須將調解過程所產生或與調解工作有關的所有資料保密(但若藉法律或基於公共政策理由而被強制者則作別論)。基於此，處理「調解先導計劃」個案的調解員，並不會向辦事處披露調解過程中雙方曾商議的任何資料(包括獲成功調解個案的和解協議詳情及收購價等)。辦事處因此並無備存有關個案詳情及議價資料。然而，由於調解屬自願性質，如個案所涉各方最終能透過調解或自行協商達成協議，該協議必能滿足各方所需，並為各方所接受。

3. 為安排參與「調解先導計劃」的業主進行調解，辦事處會收集及備存各宗調解個案的一般資料，包括個案所涉雙方的姓名及聯絡資料，所涉物業的地址，雙方提述的爭議／分歧概要和建議的解決方案(如有提出)，以及大業主是否已向土地審裁處提交強制售賣申請等。如個案涉及長者小業主，而有關業主欲申請政府提供的調解員費用資助，則辦事處亦會收集及備存長者申請人的年齡、入息及資產等資料，以審核申請人是否符合資格。基於調解的保密原則，發展局與辦事處簽訂的服務合約規定辦事處除為服務合約的目的外，不可透露調解個案所涉各方的個人資料(包括姓名及物業地址)。為監察「調解先導計劃」的推行情況，在不抵觸辦事處須履行保密規定的前提下，發展局要求辦事處定期提交調解個案的統計資料，包括參與調解的業主數目、所涉物業所處地區(香港島或九龍)、辦事處已提供的協助，以及調解進度等資料。

4. 現就截至 2012 年 4 月 30 日向「調解先導計劃」作出申請處理的 34 宗個案，提供資料如下：

- (a) 成功調解個案(附件 1)；
- (b) 自行解決分歧個案(附件 2)；
- (c) 其中一方拒絕參與調解個案(附件 3)；
- (d) 調解後未能達成和解協議個案(附件 4) 及
- (e) 仍在處理中個案(附件 5)。

就所有調解個案，辦事處均會在適當時提供下列形式的協助：

- (i) 協助案主填寫計劃下的調解申請表，並詳細講解進行調解的程序及規則；
- (ii) 接觸爭議另一方講解計劃並提供個案資料，以協助進行調解；
- (iii) 核實大業主收購已達強拍申請門檻；及
- (iv) 協助雙方委任調解員並安排進行初步調解會議及後續調解會議。

另外，就涉及長者小業主的調解個案，辦事處會向他們講解政府向合資格長者小業主提供的調解員費用資助詳情及申請資格，並根據長者申請人所提供的資料審核其是否符合資格。

截至 2012 年 4 月 30 日  
「調解先導計劃」下成功調解個案

	調解個案編號	聯合調解專線辦事處有限公司(辦事處)接獲調解申請月份	物業所處地區	多數份數擁有人是否已向土地審裁處(審裁處)提交強制售賣申請?	強制售賣申請聆訊進度(如適用)	強制售賣申請中申請人(大業主)/答辯人(小業主) <sup>註1</sup> 數目(如適用)	調解個案進度	雙方已進行調解的時數
(1)	LCSRO 2011.5.1	2011年5月	港島區 <sup>註2</sup>	否	不適用	不適用	雙方在進行初步調解會議及三場後續調解會議後達成和解協議	14.25 小時
(2)	LCSRO 2011.5.6	2011年5月	九龍區 <sup>註3</sup>	是	審裁處已頒發強制售賣令	1/6* (*其中 1 位小業主無法接觸；1 位小業主已與大業主成功調解；有關辦事處接觸其餘 4 位小業主的詳情見附件 2)	雙方在進行初步調解會議及一場後續調解會議後達成和解協議	15 小時
(3)	LCSRO 2011.6.3	2011年6月	九龍區	是	審裁處將進行指示聆訊；強制售賣實際審訊	1/3* (*其中 1 位小業主已與大業主成功調解；辦事處另已郵寄有關	雙方在進行初步調解會議及一場後續調解會議後，自行達成和	7 小時



	調解個案編號	聯合調解專線辦事處有限公司(辦事處)接獲調解申請月份	物業所處地區	多數份數擁有人是否已向土地審裁處(審裁處)提交強制售賣申請?	強制售賣申請聆訊進度(如適用)	強制售賣申請中申請人(大業主)/答辯人(小業主) <sup>註1</sup> 數目(如適用)	調解個案進度	雙方已進行調解的時數
					日期待定	調解先導計劃的資料予餘下 2 位小業主，惟未收到回覆)	解協議	
(4)	LCSRO 2011.12.1	2011年 12月	九龍區	是	指示聆訊日期待定	1/2* (*其中 1 位小業主已與大業主成功調解；辦事處另已接觸餘下 1 位小業主的代表，惟其表示暫不會參與調解先導計劃)	雙方在進行初步調解會議及兩場後續調解會議後達成和解協議	18 小時 <sup>註 4</sup>
(5)	LCSRO 2012.2.1	2012年 2月	九龍區	是	指示聆訊日期待定	個案涉及兩宗強制售賣申請 <sup>註 5</sup>  第一宗強制售賣申請：1/8* (*其中 1 位小業主已與大業主成功調解；辦事處另已郵寄有關調解先導計劃的資料予餘下 7 位小業主，	雙方在進行初步調解會議及一場後續調解會議後達成和解協議	10 小時

調解個案編號	聯合調解專線辦事處有限公司(辦事處)接獲調解申請月份	物業所處地區	多數份數擁有人是否已向土地審裁處(審裁處)提交強制售賣申請?	強制售賣申請聆訊進度(如適用)	強制售賣申請中申請人(大業主)/答辯人(小業主) <sup>註1</sup> 數目(如適用)	調解個案進度	雙方已進行調解的時數
						惟未收到回覆)  第二宗強制售賣申請：1/7** (**上述同一位小業主已與同一位大業主成功調解；辦事處另已郵寄有關調解先導計劃的資料予餘下6位小業主，惟未收到回覆)	

註<sup>1</sup> 已成功調解的其中1宗個案涉及1名申請政府提供的調解員費用資助的長者小業主。惟該長者申請人在知悉除須申報其本地資產外，亦須申報其在香港境外擁有的資產(包括內地資產)後，已撤回資助申請。

註<sup>2</sup> 此地盤與附件5所載第1宗個案(LCSRO 2011.6.1)所涉地盤相同。

註<sup>3</sup> 此地盤與附件2所載第1至4宗個案(LCSRO 2011.5.2, 2011.5.3, 2011.5.4及2011.5.5)所涉地盤相同。

---

<sup>註 4</sup> 超出 15 小時以後的調解會議，在雙方當事人及調解員同意下，已在調解先導計劃的框架外進行。調解員費用亦經另行協議。

<sup>註 5</sup> 此調解個案雖然涉及兩宗強制售賣申請，惟參與調解的是同一名大業主及同一名小業主，而涉及兩宗強制售賣申請爭議的調解亦是一併進行，故辦事處視其為同一宗調解個案。

截至 2012 年 4 月 30 日  
「調解先導計劃」下自行解決分歧個案

	調解個案 編號	聯合調解 專線辦事 處有限公司(辦事處) 接獲 調解申請 月份	物業 所處地區	多數份數擁 有人是否已 向土地審裁 處(審裁 處)提交 強制售賣 申請?	強制售賣申請 聆訊進度 (如適用)	強制售賣申請中 申請人(大業主)/ 答辯人(小業主)數目 (如適用)
(1) (2) (3) (4)	LCSRO 2011.5.2, 2011.5.3, 2011.5.4, 2011.5.5	2011年 5月	九龍區 註 <sup>1</sup>	是	審裁處已頒發強 制售賣令	1/6* (*其中 1 位小業主無法接觸；4 位小業主 已與大業主自行達成協議；有關其餘 1 位小學主的調解個案詳情見附件 1)
(5) (6) (7) (8) (9) (10) (11) (12) (13) (14) (15)	LCSRO 2011.5.7, 2011.5.8, 2011.5.9, 2011.5.11, 2011.5.12, 2011.5.13, 2011.5.14, 2011.5.16, 2011.5.18, 2011.5.19, 2011.5.20	2011年 5月	港島區 註 <sup>2</sup>	是	審裁處已進行指 示聆訊；強制售 賣實際審訊已取 消	2/14* (*其中 11 位小業主已與大業主自行達成 協議；有關辦事處接觸其餘 3 位小學主的 詳情見附件 3)

	調解個案 編號	聯合調解 專線辦事 處有限公司(辦事處) 接獲 調解申請 月份	物業 所處地區	多數份數擁 有人是否已 向土地審裁 處(審裁 處)提交 強制售賣 申請?	強制售賣申請 聆訊進度 (如適用)	強制售賣申請中 申請人(大業主)/ 答辯人(小業主)數目 (如適用)
(16)	LCSRO 2012.1.1	2012年 1月	九龍區	是	審裁處已進行指 示聆訊；強制售 賣實際審訊日期 待定	3/2* (*其中 1 位小業主已與大業主自行達成協 議；辦事處另已郵寄有關調解先導計劃的 資料予餘下 1 位小業主，惟未收到回覆)

註<sup>1</sup> 此地盤與附件 1 所載第 2 宗個案(LCSRO 2011.5.6)所涉地盤相同。

註<sup>2</sup> 此地盤與附件 3 所載第 1 至 3 宗個案(LCSRO 2011.5.10, 2011.5.15 及 2011.5.17)所涉地盤相同。

截至 2012 年 4 月 30 日  
「調解先導計劃」下其中一方拒絕參與調解個案

	調解個案 編號	聯合調解 專線辦事 處有限公司(辦事處) 接獲 調解申請 月份	物業 所處地區	多數份數擁 有人是否已 向土地審裁 處(審裁 處)提交 強制售賣 申請?	強制售賣申請 聆訊進度 (如適用)	強制售賣申請中 申請人(大業主)/ 答辯人(小業主)數目 (如適用)
(1) (2) (3)	LCSRO 2011.5.10, 2011.5.15, 2011.5.17	2011年 5月	港島區 <small>註 1</small>	是	審裁處已進行指示 聆訊；強制售賣實 際審訊已取消	2 / 14* (*其中 3 位小業主拒絕參與調解；有 關其餘 11 位小學主的調解個案詳情 見附件 2)
(4)	LCSRO 2011.10.1	2011年 10月	港島區	否	不適用	不適用
(5)	LCSRO 2011.11.2	2011年 11月	港島區	否	不適用	不適用

---

<sup>註 1</sup> 此地盤與附件 2 所載第 5 至 15 宗個案(LCSRO 2011.5.7, 2011.5.8, 2011.5.9, 2011.5.11, 2011.5.12, 2011.5.13, 2011.5.14, 2011.5.16, 2011.5.18, 2011.5.19 及 2011.5.20)所涉地盤相同。

截至 2012 年 4 月 30 日  
「調解先導計劃」下未能達成和解協議的調解個案

	調解個案編號	聯合調解專線辦事處有限公司(辦事處)接獲調解申請月份	物業所處地區	多數份數擁有人是否已向土地審裁處(審裁處)提交強制售賣申請?	強制售賣申請聆訊進度(如適用)	強制售賣申請中申請人(大業主)/答辯人(小業主)數目(如適用)	調解個案進度	雙方已進行調解的時數
(1)	LCSRO 2011.6.2	2011年 6月	九龍區	是	審裁處已頒發強制售賣令	9/5* (*其中 1 位小業主已參與調解惟未能與大業主達成協議;辦事處另已郵寄有關調解先導計劃的資料予餘下 4 位小業主,惟未收到回覆)	雙方在進行初步調解會議及一場後續調解會議後未能達成和解協議,及後雙方同意終止調解	5.75 小時
(2)	LCSRO 2011.11.1	2011年 11月	港島區	是	審裁處已進行指示聆訊;強制售賣實際審訊已取消	1/3* (*其中 1 位小業主已參與調解惟未能與大業主達成協議;辦事處另已郵寄有關調解先導計劃的資料予餘下 2 位小業主,惟未收到回覆)	雙方在進行初步調解會議及一場後續調解會議後未能達成和解協議,及後雙方同意終止調解	4.5 小時



截至 2012 年 4 月 30 日  
「調解先導計劃」仍在處理的調解個案

	調解個案編號	聯合調解專線辦事處有限公司(辦事處)接獲調解申請月份	物業所處地區	多數份數擁有人是否已向土地審裁處(審裁處)提交強制售賣申請?	強制售賣申請聆訊進度(如適用)	強制售賣申請中申請人(大業主)/答辯人(小業主) <sup>#1</sup> 數目(如適用)	調解個案進度
(1)	LCSRO 2011.6.1	2011年6月	港島區 <sup>註2</sup>	否	不適用	不適用	雙方已進行初步調解會議及四場後續調解會議，第五場後續調解會議日期待定
(2)	LCSRO 2011.5.21	2011年5月	九龍區	是	審裁處已進行指示聆訊；強制售賣實際審訊已取消	1 / 1	雙方已進行初步調解會議及一場後續調解會議，辦事處正跟進雙方是否有意進行第二場後續調解會議
(3)	LCSRO 2011.9.1	2011年9月	港島區	是	審裁處已進行指示聆訊，並將進行強制售賣實際審訊	3 / 4* (*其中 2 位小業主已參與調解先導計劃；辦事處另已郵寄有關調解先導計劃的資料予餘下 2 位小業主，惟未收到回覆)	雙方已進行初步調解會議及一場後續調解會議，辦事處正跟進雙方是否有意進行第二場後續調解會議

	調解個案編號	聯合調解專線辦事處有限公司(辦事處)接獲調解申請月份	物業所處地區	多數份數擁有人是否已向土地審裁處(審裁處)提交強制售賣申請?	強制售賣申請聆訊進度(如適用)	強制售賣申請中申請人(大業主)/答辯人(小業主) <sup>#1</sup> 數目(如適用)	調解個案進度
(4)	LCSRO 2012.1.2	2012年1月	港島區 <small>註3</small>	是	指示聆訊日期待定	4/6* (*其中2位小業主已參與調解先導計劃;辦事處另已郵寄有關調解先導計劃的資料予餘下4位小業主,惟未收到回覆)	如另一方回覆同意參與調解,辦事處會協助雙方委任調解員並安排進行調解會議
(5)	LCSRO 2012.3.1	2012年3月	港島區 <small>註3</small>	是	指示聆訊日期待定	4/6* (*其中2位小業主已參與調解先導計劃;辦事處另已郵寄有關調解先導計劃的資料予餘下4位小業主,惟未收到回覆)	雙方已同意進行調解。在收到雙方份額的調解員費用按金後,辦事處會協助雙方委任調解員並安排進行調解會議
(6)	LCSRO 2012.4.1	2012年4月	九龍區	是	指示聆訊日期待定	1/6* (*其中1位小業主已參與調解先導計劃;辦事處另已郵寄有關調解先導計劃的資料予餘下5位小業主,惟未收到回覆)	雙方已同意進行調解。在收到雙方份額的調解員費用按金後,辦事處會協助雙方委任調解員並安排進行調解會議

---

<sup>註 1</sup> 仍在處理的其中 2 宗調解個案共涉及 3 名申請政府提供的調解員費用資助的長者小業主。就其中 1 宗涉及 2 名長者申請人的個案，辦事處現正審核該 2 名申請人是否符合資格接受資助，並會在調解個案完成之後，代申請人向發展局申請發放其份額的調解員費用資助(如適用)。就另外 1 宗涉及 1 名長者申請人的個案，根據該申請人提交予辦事處的文件，其並不符合資格接受資助。辦事處已書面通知該名申請人其資助申請結果。

<sup>註 2</sup> 此地盤與**附件 1**所載第 1 宗個案(LCSRO 2011.5.1)所涉地盤相同。

<sup>註 3</sup> 以上第 4 及 5 宗個案(LCSRO 2012.1.2 及 2012.3.1)所涉的地盤相同。