

中文譯本

本處檔號：SC 500/4/1

香港中環
雪廠街 11 號
中區政府合署西座 429 室
《2003 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》

委員會主席
余若薇議員，S.C., J.P.

(傳真號碼：2899 2249)

余議員：

**《2003 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》
委員會**

得悉在 2004 年 3 月 10 日法案委員會的會議上，委員參閱了房屋及規劃地政局就收樓程序所擬備的時間圖表，並表示希望知道為何在租客並無提交反對通知書的情況下，法庭在申請階段仍需時 11 天，以及在第二階段，仍需另外 10 天時間才能作出收樓令。各委員亦要求司法機構考慮進一步簡化有關程序。司法機構現就上述事項作覆如下：

申請階段：11 天

2. 在提交反對通知書的時限屆滿後，申請人可根據《土地審裁處規則》第 15 條提出申請，請求法庭在無反對的情況下作出判決。《土地審裁處規則》第 15(2)條規定，申請人須呈交一份附有證據的申請表。有關證據包括租約、欠租詳情、差餉通知書，以及管理費和電費等通知書。審裁處登記處人員在收到申請表後，會查看答辯人是否真的從未提交反對通知書，核對所提交的證據，以及核實原訴申請書是否已經送達對方。當一切文件備妥後，有關檔案便會送交副司法常務官作最後核對及批註。其後，申請人會獲發函告知審裁處已在租客無反對的情況下作出命令。

3. 現時，在沒有反對的情況下而作出判決的收樓案件數目相當於經聆訊而獲處理的收樓案件數目的八倍，而實際的處理時間平均約為 10 天。我們現正致力進一步重整工序及重新調配內部人手，以期在不久的將來能改善有關情況。如案件量能保持穩定，我們的目標是將平均處理時間縮短至 7 天。

處理階段：10 天

4. 申請人在履行《實務指示》16.4 的規定後，可向審裁處提交申請，請求准予發出管有令狀。此項申請會先由土地審裁處法官的書記處理。他們既需翻查有關檔案以確定法庭並無發出任何擱置執行的命令，亦需核對申請書上的資料。在核查工作完成後，申請人的檔案便會呈交土地審裁處法官。若法官信納申請合乎規定，便會給予許可。

5. 其後，審裁處會以函件告知申請人法庭已給予許可。此時，申請人便須繳交執行命令的按金。這方面需時長短完全取決於申請人何時付款。一般來說，申請人會在數天之內繳交按金，而這數天時間實際上已佔去該 10 天處理期的部份時間。在申請人支付按金後，管有令狀就會發出，而審裁處亦會將經簽署的令狀送交執達主任執行。

6. 由於此階段涉及多項步驟，我們認為縮短處理時間的空間不大。

考慮中的其他簡化收樓程序的措施

7. 與此同時，我們亦一直考慮其他有助縮短在審裁處進行收樓程序所需時間的措施。但是，這些措施若要付諸實行，可能涉及對《土地審裁處規則》作出修訂。

8. 我們曾與房屋及規劃地政局商討，就《2003 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》提交委員會審議階段修訂建議的可能性。有關修訂建議是將張貼通知書的要求提前至申請階段，即規定業主在向審裁處提交申請時，即須在有關處所的正門張貼申請通知書，其目的是要使佔用處所的訴訟方(包括分租客)得以及早獲悉申請人正在進行收樓程序，以便作出其認為需要的行動。若此修訂建議予以實施，則《實務指示》16.4 所規定(即需連續三天張貼通知書)的時間便可以縮短，以進一步簡

化收樓的程序。我得悉此建議已於 2004 年 2 月 16 日的法案委員會會議上提出。不過，房屋及規劃地政局最近告知司法機構政務處謂他們認為建議的修訂不屬有關條例草案^註的詳題範圍內。

9. 無論如何，終審法院首席法官已作出指示，《土地審裁處規則》應在整體上予以檢討。在檢討進行後，司法機構便會在適當時候就該規則提出我們認為適當的修訂，包括上文第 8 段所述的修訂建議。

司法機構政務長徐志強

2004 年 3 月 29 日

^註 修訂《業主與租客(綜合)條例》第 IV 及第 V 部，以及作出相應修訂的條例草案。