

司法及法律事務委員會

收回管有處所的法庭程序

目的

1. 本文件旨在檢討《2002 年業主與租客（綜合）（修訂）條例》對土地審裁處所帶來的影響，以及列述司法機構近日在其管轄範圍內就收回管有處所的法庭程序而引進的精簡程序措施。

背景

2. 《2001 年業主與租客（綜合）（修訂）條例》草案（修訂條例草案）於 2002 年 12 月 18 日通過，並於 2002 年 12 月 27 日實施。在此之前，法庭在發出收回管有的命令後，會給予租客最少 28 天的強制濟助期，讓他們有一個最後機會在管有令狀執行前清繳欠租。是次修例的其中一項規定是將此項 28 天的強制濟助期縮短為 7 天，目的是為了減少慣性欠租的租客濫用濟助期的情況。下文第 4 至 9 段將闡述這項修訂對土地審裁處的運作的影響。

3. 法案委員會在審議修訂條例草案時，曾要求司法及法律事務委員會進一步研究若干項建議，以精簡收回管有處所的法定程序，從而保障業主權益。其中一項建議是容許業主在向土地審裁處遞交收回管有的申請時將案件排期聆訊。這個問題屬司法機構的職權範圍。我們在這方面的意見及有關情況載於下文第 10 至 15 段。

《2002 年業主與租客（綜合）（修訂）條例》（“修訂條例”）的影響

4. 就土地審裁處的案件量及聆訊的輪候時間、以及執達主任執行管有令狀的工作而言，修訂條例的實施並未造成任何不利影響。

案件量及輪候時間

5. 2003 年入稟土地審裁處的收回管有申請共有 5616 宗，與 2002 年的 5034 宗比較，增幅為 12%。

6. 儘管入稟的案件數目有所增加，但由申請收回管有的日期至首次聆訊的輪候時間卻由 2002 年的 54 天下降至 2003 年的 45 天。另一方面，因租客無反對而發出收回管有的命令所需的時間則更短，而申請日期與發出命令的日期相隔的時間亦已由 39 天縮短至 35 天。

對沒收租賃權的濟助

7. 《2002 年業主與租客（綜合）（修訂）條例》將對沒收租賃權的濟助期由 28 天縮短至 7 天。此項濟助只適用於因欠交租金的理由而作出收回管有的命令的案件。其他申請收回管有的理由則包括非法分租、租客將處所用作不道德或非法用途、或業主收回處所自用等。

8. 2003 年土地審裁處曾發出 1354 項管有令狀，其中 351 項(26%) 附有強制濟助期的規定。2002 年的相應數字分別為 1407 項及 340 項(24%)。兩年的數字並沒有太大分別。儘管如此，由於濟助期已縮短，故此，在申請管有令狀及發出管有令狀方面，所需的時間應已相應減少。

執行管有令狀

9. 法案委員會在審議該修訂條例草案時，注意到當時執達主任能在 30 天內執行的管有令狀只有約 14%。法案委員會已獲告知司法機構政務處正針對有關情況推行新的工作程序。這些業務流程重整設施自推行以來一直非常成功。在 2003 年，92%的管有令狀均在 30 天內執行，平均計算則為 25 天。

容許業主在遞交收回管有的申請時將案件排期聆訊

10. 法案委員會注意到以簡單的個案而言，申請收回管有之日與首次聆訊之日相隔 35 天。委員會認為應該考慮進一步簡化程序，即容許業主在遞交收回管有的申請時將案件排期聆訊。

11. 根據現時《土地審裁處規則》第 14 條的規定，業主只可以在租客已經提交反對通知書，或提交反對通知書的期限屆滿後才可以申請聆訊（提交反對通知書的期限為申請通知書送達後 14 天內 — 第 69 條規則）。如果申請通知書是以郵遞方式送達，則該項送達須當作是已在該文件經一般郵遞程序應予交付時完成（第 7(2)條規則）。根據實務指示第 19.2 條，以平郵郵遞方式投寄的文件，以投寄的日期後第 2 個工作日當作該文件的送達日期；故此，按照上述規定，申請收回管有之日與申請聆訊之日，最少需相隔 15 天。

12. 此外，第 14(1)(b)條規則規定，申請聆訊的日期與審裁處實際將案件排期的日期之間最少要相隔 3 天。其後，審裁處還須就聆訊日期向各方發出不少於 14 天的通知。換言之，申請聆訊的日期與實際的聆訊日期之間，必須相隔至少 17 天。

13. 基於上文所列的多項法定規定，申請日期與聆訊日期之間共要相隔至少 32 天。所以，在現時 35 天的處理周期中，其實只有 3 天是輪候時間。以任何標準來說，這都是極短的時間。

14. 現時在收回管有的案件中，租客沒有提交反對通知書者約佔 50%。以這些個案而言，業主可無需經過聆訊便取得因租客沒有反對而作出的判決。由於租客在收到業主申請收回管有的通知後有 14 天時間提交反對通知書，所以如果實施有關建議，業主便要在知道租客沒有提交反對通知書後才申請取消聆訊，屆時，距離聆訊日便只有數天，而審裁處能夠安排另一聆訊來填補這個空檔的機會極微。因此實施該建議不但會造成資源浪費，而且還會令法庭的輪候時間有所增加。

15. 然而，爲了優先處理收回管有的案件，土地審裁處已從 2004 年 1 月起調整以往一貫的排期做法。在新的安排下，審裁處每星期至少有一天撥出一個法庭來專責處理收回管有的案件，而聆訊則以過堂方式進行。編排在該天處理的案件數目甚多（15-20 宗）。簡單的案件可即日結案，而較複雜的案件則會押後以便按正常時間表排期。我們預計有 80% 的案件可以通過這個方式處理。新安排應可有助進一步縮短上文第 6 段所述的輪候時間，特別是該等因租客沒有反對而作出命令的案件的輪候時間。我們會監察新安排的成效，並會在有需要時，增加每星期此類過堂聆訊的數目。

司法機構政務處
2004 年 1 月 21 日