

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(2)1320/04-05(01)號文件

檔 號：CB2/PL/AJLS

2005年4月25日司法及法律事務委員會會議

立法會秘書處擬備的背景資料簡介

收回管有處所的法庭程序

目的

本文件旨在綜述立法會議員過去就精簡收回管有處所法庭程序的措施所作的討論，並說明相關事項的最新情況。

背景

2. 為研究《2001年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》(“條例草案”)而成立的法案委員會，曾討論精簡業主因租客欠租而收回管有處所的程序的事宜。條例草案有多項目的，當中包括將給予租客在收回處所命令執行前清繳欠租的濟助期限，由28天縮短至7天，以加快收回管有處所的程序。條例草案於2002年12月制定成為法例。

3. 法案委員會雖同意縮短濟助時限是朝正確方向邁進，但認為應訂立特快程序，進一步精簡收回管有處所的程序，保障業主的利益。法案委員會提出下列建議，以期縮短收回處所所需的時間——

- (a) 准許業主在申請收回處所命令期間申請排期聆訊；
- (b) 無須向法院申請發出管有令狀的許可而讓執達主任直接執行收回處所命令；及
- (c) 引入與高等法院相同的簡易判決程序。

法案委員會同意要求司法及法律事務委員會(“事務委員會”)跟進有關事項。

事務委員會的討論

4. 事務委員會曾先後於2004年1月29日及5月24日的會議上跟進上述事宜。司法機構政務處在該兩次會議上向事務委員會簡介司法機構在其司法管轄權內就精簡收回處所程序所採取的措施。

准許業主在申請收回處所期間申請排期聆訊的建議

5. 司法機構政務處並不贊成此建議，據其解釋，就簡單的案件而言，申請收回管有當日與首次聆訊當日之間相隔約35天。根據《土地審裁處規則》(“該規則”)的法定要求，在遞交收回管有申請後，必須最少有32天完成所需的程序，才可展開聆訊。因此，在現時35天的處理周期中，輪候時間實際上只有3天。無論以任何標準衡量，這都是極短的時間。

6. 司法機構又表示，在收回管有的案件中，租客沒有提交反對通知書者約佔一半，在這些個案中，業主可無須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，待業主得悉租客沒有提交反對通知書而申請撤銷聆訊時，距離聆訊日期只剩數天，屆時土地審裁處已不大可能安排另一聆訊來填補這空檔，白白浪費法庭資源。

申請在租客無反對下作出的判決

7. 事務委員會一名委員建議，若被告租客未有在指定時限內提交反對通知書，土地審裁處應發出因租客沒有反對而作出的命令，令收回管有權立刻生效。

8. 司法機構政務處同意，上述建議可在全面檢討該規則時加以研究。司法機構政務處又告知事務委員會，該處正計劃透過進一步檢討程序及重新調配土地審裁處內部人手，將處理在租客無反對下作出判決申請所需的時間，縮短至7天。

執行管有令狀

9. 司法機構政務處告知事務委員會，司法機構已就執行管有令狀的工作程序，推行業務流程重整措施。於法案委員會研究條例草案時，執達主任可於30天內執行的管有令狀，只有約14%；而在2003年，可於30天內執行的管有令狀有92%，平均需時25天。在2004年第一季，雖然發出的管有令狀數目有輕微增加，此執行率仍能維持。

藉過堂聆訊處理簡單的收回管有案件

10. 司法機構政務處告知事務委員會，土地審裁處自2004年1月起，已調整其排期安排，每星期至少有一天撥出一個法庭以過堂聆訊方式專責處理收回管有案件。新措施令簡單、不擬抗辯的案件(約佔總案件量的八成)

可迅速審結。對於較複雜的案件，儘管案件量有所增加，新安排仍能縮短由申請收回管有處所當日至首次聆訊當日之間的輪候時間。

11. 事務委員會支持新排期安排，並建議安排每日以過堂聆訊方式處理簡單的收回管有案件。司法機構政務處雖認為並無需要每日撥出一個時段，專門進行過堂聆訊，但其後已作出進一步安排，當某一法庭的時間表上出現空檔，土地審裁處便會編排收回管有的案件在這些空檔的日期進行過堂聆訊。

目前情況

檢討《土地審裁處規則》

12. 司法機構政務處於2004年5月24日的會議上表示，終審法院首席法官已作出指示，要全面檢討該規則，並於檢討完成後諮詢事務委員會。委員於會上同意事務委員會一年後再討論此事。

13. 司法機構現已完成對《土地審裁處條例》及該規則的檢討。檢討提出的大部分建議主要關乎收回管有處所的申請，以期精簡有關程序。檢討亦就土地審裁處的司法管轄權及其他常規和程序提出建議，以期提高審裁處處理申索的效率及速度。

14. 司法機構政務處已提供有關上述檢討的文件，供事務委員會於2005年4月25日的會議上考慮。

相關文件

15. 隨文附上下列文件，供委員參閱——

- (a) 《2001年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》委員會報告摘錄(附錄I)；
- (b) 司法機構政務處向事務委員會提供於2004年1月29日會議使用的文件(附錄II)；及
- (c) 司法機構政務處向事務委員會提供於2004年5月24日會議使用的文件(附錄III)。

立法會秘書處
議員事務部2
2005年4月19日

立法會CB(2)1100/03-04(04)號文件

2002年12月6日內務委員會會議文件

《2001年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》委員會報告

X X X X X X X X

法定收樓程序

12. 目前，業主因租客欠租要收回處所，在有人提出反對通知書的情況下，整個過程需時共103天才可完成。過程包括為期35天的申請階段、最少28天的強制濟助階段、10天的處理階段和30天的執行階段。設立濟助期限的目的，是給予租客最後機會，讓其仍可在收回處所命令執行前清繳欠租。為盡量減少慣性欠租的租客濫用濟助期限的機會，條例草案建議將濟助期限由28天縮短至7天。

13. 法案委員會雖然同意有關建議是朝正確方向邁進一步，但認為法定收樓程序仍可進一步精簡，以保障業主的權益，尤其若租客多番欠租。當局應考慮准許某些步驟同時進行，以縮短整個過程所需的時間，包括 —

- (a) 准許業主在申請收回處所命令期間申請排期聆訊；
- (b) 無須向法院申請發出管有令狀的許可，而讓執達主任直接執行收回處所命令；及
- (c) 在條例草案內加入與高等法院相同的簡易判決程序的規定。

14. 關於准許業主同時申請排期聆訊此點，政府當局解釋，根據法律意見，因為個案候審時間或會延長或浪費，此舉並不能節省時間。目前，在約50%的收回處所個案中，租客並無提交反對通知書，業主因而可在無反對的情況下不經聆訊而由法院作出判決，便可收回處所。租客收到業主的收回處所申請通知書後，必須在14日內提交反對通知書。假如准許有關的步驟同時進行，到業主得悉租客並無提交反對通知書而撤回排期聆訊申請時，距離聆訊日期可能只有數日，審裁處不大可能安排另一聆訊在該段空出的時間補上。因此，有關建議會浪費資源，最終更延長個案候審時間。

15. 至於可否容許無須向法院申請發出管有令狀的許可，政府當局解釋，法院有責任審慎考慮每宗收回處所的申請。租客如果在為期28天的濟助期限(條例草案建議縮短至7天)屆滿前清繳欠租，便有權免遭業主收回處所。《高等法院規則》第45號命令第3條規則規定，沒有法院許可，不得發出管有令狀。除非能夠證明實際管有處所的人士全都接到有關法律程序的通知，否則法院不得發出是項許可。這項條文的目的是要讓每名相關人士或分租客均得悉業主與租客雙方正進行法律程序。雖然主租客沒有清繳租金，但分租客可能已依時交租給主租客。如果執達主任可直接執行命令而分租客卻毫不知情，便會剝奪上述規則第45號命令第3條規則賦予分租客的濟助權利，對分租客不公平。

16. 就有關簡易判決程序的建議，政府當局認為，根據《高等法院規則》第14號命令第1條規則，簡易判決程序在以下情況可被引用：當被告人(租客)雖已就訴訟發出擬抗辯通知書，但原告人(業主)仍以被告人對包括在令狀中的申索或對該申索的某部分無法抗辯為理由，或除了所申索的損害賠償款額外，對該申索或該部分無法抗辯為理由，要求作簡易判決。這會涉及法院聆訊，而申請必須藉誓章支持的傳票提出。傳票和誓章副本必須在聆訊日期前最少10整天送達租客。除非租客對業主的申索顯然無法抗辯，否則，若土地審裁處採用類似第14號命令的程序，反而可能會耽延收樓程序。

17. 委員對於政府當局的解釋並不信服。他們仍認為，當局應考慮到受屈業主的困境，竭力加快收樓程序。當局或須設立特快收樓程序，使業主可盡快收回處所，這對遇上租客多番欠租的業主尤為重要。考慮到委員的關注，政府當局同意在條例草案內加入針對租客經常遲交租金的沒收租賃權隱含條款，以協助未有在租賃協議內加入該項條款的業主。此規定亦會同樣適用於把處所用作不道德或非法用途的情況。當局會為此動議委員會審議階段修正案。

18. 法案委員會認為或須提供更多人手及財務資源，以協助法院處理此類申索。當局亦應考慮仿效勞工處處理勞資糾紛的做法，授權估價署處理不超過某指定金額的租務糾紛。應委員要求，估價署參考了勞工處就勞資糾紛所作的審裁及調解服務，並曾徵詢司法機構政務長的意見，司法機構政務長對此頗有保留。委員同意暫時擱置此建議，待日後時機適當時或會再提出。在此期間，法案委員會會要求司法及法律事務委員會繼續討論法庭處理租賃申索所需的財務及人手資源。

X X X X X X X X

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 個工作日當作為該文件的送達日期；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

討論文件
2004年5月24日

司法及法律事務委員會

收回管有處所的法庭程序

背景

在2004年1月29日立法會司法及法律事務委員會的會議上，司法機構政務長已向各委員簡報《2002年業主與租客（綜合）（修訂）條例》所帶來的影響，以及司法機構就收回管有處所的法庭程序所引入的精簡措施，包括在土地審裁處為收回管有的案件實施過堂聆訊的安排。本文現向各委員報告推行改善措施的進展情況。

過堂聆訊

2. 自2004年1月5日起，土地審裁處每星期有一天撥出一個法庭以過堂聆訊方式專責處理收回管有的案件。編排在該天處理的案件數目甚多（15至20宗），而簡單的、不擬抗辯的案件是即日結案的，至於較複雜的案件則會押後，按正常時間表排期。

3. 儘管案件量有所增加，新的排期做法仍有助縮短由申請收回管有當日至首次聆訊當日之間的輪候時間。2004年第一季度內收回管有的申請共有1601宗，較2003年的季度平均數增加約10%，但輪候時間卻由2003年的45天減至現時的40天。

4. 最初推出這項過堂安排時，我們估計有約80%的案件可以通過過堂聆訊結案。這個估計已證明與事實相符，因為在新安排推行後的首四個月內，通過過堂聆訊結案的案件約佔84%。

5. 委員會在2004年1月的會議上建議，為進一步加快處理收回管有個案，司法機構可考慮每日撥出一個時段，專門進行過堂聆訊。其實在某程度上這個構思已經正在實行，因為現時每當某一法庭的時間表上出現空檔，土地審裁處就會編排收回管有的案件在這些空檔的日期進行過堂聆訊。以四月份為例，該處編排了額外3

天進行過堂聆訊。由於現時待決的收回管有案件數量穩定，而我們亦需要平衡土地審裁處「非收回管有」案件訴訟人的利益，所以司法機構認為無需對現行的安排作出太大的改動。

6. 委員會亦建議考慮容許業主提出收回管有申請時，選擇以過堂聆訊或是以正式聆訊方式處理其個案。司法機構認為，正如上文第 4 段所述，通過過堂聆訊結案的案件事實上已佔大多數，委員會所建議的選擇方案相信不會為申請人帶來任何重大的益處。

執行管有令狀

7. 在 2004 年 1 月 29 日的會議上，委員獲告知 2003 年由執達主任執行管有令狀的平均輪候時間為 25 天。這方面的工作成效於 2004 年首季得以保持，儘管這段期間的管有令狀數目略較 2003 年的季度平均數目為多（具體數字分別為 1283 宗及 1226 宗）。

縮短收回管有程序的進一步措施

(a) 處理請求在無反對的情況下作出判決的申請

8. 現時，在沒有反對的情況下而作出判決的收回管有案件數目相當於經聆訊處理的收回管有案件數目的八倍。平均而言，處理這類申請需要約 10 天時間。

9. 當被告人在申請通告書送達後的 14 天內沒有提交反對通知書，而申請人根據《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時，有關程序即告展開。申請人亦會同時呈交有關證據如租約、欠租詳情、差餉通知書，以及管理費和電費等通知書。土地審裁處登記處人員在收到申請表後，會查看被告人是否真的從未提交反對通知書，又會核對所提交的證據，以及核實原訴申請書是否已經送達。副司法常務官在批註有關申請前，會再次核對。其後，申請人會獲發函告知其申請結果。

10. 司法機構政務處現正致力進一步檢討程序及重新調配土地審裁處的內部人手，以期在不久的將來縮短處理時間，目標是在案件量保持穩定的情況下，可將處理時間縮短至 7 天。

(b) 對《土地審裁處規則》的檢討

11. 在 2004 年 1 月的會議上，委員會建議在被告人沒有於期限內提交反對通知書的情況下，土地審裁處應發出因租客沒有反對而作出的命令，讓收回管有權立刻生效。

12. 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。其他有助縮短該處收回管有程序所需的時間的可行方法，包括委員的建議，我們都會加以探討。在有關檢討完成後，以及對《土地審裁處規則》的修訂建議提出後，我們會正式諮詢委員的意見。

司法機構政務處
2004 年 5 月