

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(2)430/06-07(01)號文件

檔 號：CB2/PL/AJLS

司法及法律事務委員會

2006年11月27日舉行的會議

有關收回管有處所的法庭程序 —— 《土地審裁處條例》及《土地審裁處規則》的檢討 的背景資料簡介

目的

本文件旨在綜述司法及法律事務委員會("事務委員會")就精簡收回管有處所的法庭程序的措施及檢討《土地審裁處條例》及《土地審裁處規則》所作的討論。

背景

2. 收樓過程冗長，一直是議員關注的問題。業主因租客欠租而要收回處所，在有人提出反對通知書的情況下，整個過程共需時103天(包括為期35天的申請階段、28天的濟助階段、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，讓其在管有令狀可執行前清繳欠租。

3. 為盡量減少慣性欠租的租客對濟助期限的濫用，《2001年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》("2001年條例草案")旨在作出多項規定，包括將濟助期限由28天縮短至7天。有關濟助只涵蓋因租客欠租而申請管有令的個案。其他提出收樓的理由包括非法分租、租客不道德或非法使用處所，或業主收回處所自用。2001年條例草案於2002年12月18日通過。

4. 2001年條例草案委員會雖然同意縮短濟助期限是朝正確方向邁進一步，但認為應訂定快捷途徑，讓感到受屈的業主可盡快收回處所，以保障業主的利益，這對屢遭拖欠租金的業主尤為重要。由於檢討法庭程序超越2001年條例草案的範圍，法案委員會同意要求事務委員會跟進有關事項。

5. 《2003年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》("2003年條例草案")旨在作出多項規定，包括撤銷《業主與租客(綜合)條例》第IV部有關住宅租賃租住權保障的條文。2003年條例草案委員會委員曾研究在撤銷租住權保障後，收樓程序可否進一步簡化。政府當局同意，與沒收租賃權的情況不同，當租住權保障機制撤銷後，租客在租約期滿時，應沒有理由不遷走。政府當局其後對2003年條例草案動議一項修正案，把租客就業主的申請提交反對通知書的"反對期"，由14天減至7天。2003年條例草案於2004年6月30日通過。

6. 事務委員會曾於2004年1月29日、2004年5月24日及2005年4月25日的會議上討論有關事項。

收回管有程序

7. 收回管有程序大致可分為3個階段 ——
- (a) 申請階段 —— 在業主提交收回管有申請後，租客可在法定時限內提交反對通知書。如租客提出反對，有關申請會排期作法庭聆訊。如租客不提出反對，則業主可向法庭申請在一方欠缺行動的情況下作出判決。
 - (b) 處理階段 —— 經法庭聆訊並頒布收回管有令後，業主須張貼法庭頒布命令的通知書供租客參閱。如租客未能在法庭命令通知書指定的期限內遷出，業主可向法庭申請發出管有令狀，然後把令狀送交執達主任辦事處執行。
 - (c) 執行階段 —— 業主與執達主任辦事處約定執行管有令狀的安排。

精簡收回管有處所程序的措施

8. 事務委員會提出多項建議，以精簡收回管有處所的法庭程序。該等建議及司法機構政務處的回應現綜述如下。

改善措施

處理在租客無反對下作出判決的申請所需的時間

9. 事務委員會建議，若租客未有在法定時限內提交反對通知書，土地審裁處應在時限屆滿後立刻發出因租客沒有反對而作出的收回管有令。

10. 司法機構政務處於2004年5月表示，在沒有反對的情況下作出判決的收回管有案件數目約相當於經聆訊處理的案件數目的8倍，而處理這些申請平均約需時10天。如案件量保持穩定，司法機構政務處計

劃透過進一步檢討有關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的申請所需的時間，縮短至7天。

藉過堂聆訊處理簡單的收回管有案件

11. 司法機構政務處告知事務委員會，土地審裁處自2004年1月5日起，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。此項過堂安排令簡單、不擬抗辯的案件(約佔總案件量的八成)可迅速審結。至於較複雜的案件，儘管案件量有所增加，新安排仍能將由申請收回管有當日至首次聆訊當日之間的輪候時間，由2003年的45天縮短至2004年第一季的40天。

12. 事務委員會建議土地審裁處每日撥出一個時段，專門進行過堂聆訊。司法機構政務處表示，實際上，土地審裁處在某程度上已將此概念付諸實行，如法庭排期表上的日子有任何時段空出，收回管有案件均會排期在該等時段進行過堂聆訊。

執行管有令狀

13. 司法機構政務處曾多次告知事務委員會，執達主任執行管有令狀所需的時間 ——

- (a) 於法案委員會研究2001年條例草案時，執達主任可於30天內執行的管有令狀，只有約14%；
- (b) 在2003年，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略有增加，此執行率仍能維持；及
- (c) 事務委員會於2005年4月獲告知，最新資料顯示，成功執行收回管有令狀所需時間，約為19至23天。當局會視乎工作量，繼續努力縮短所需的時間。

不予跟進的建議

14. 司法機構政務處表示不會跟進事務委員會下列建議 ——

- (a) 若被告未有在法定時限內提交反對通知書，土地審裁處應在時限屆滿後立刻發出因租客沒有反對而作出的收回管有令；及
- (b) 土地審裁處應考慮容許提出收回管有申請的業主選擇以過堂聆訊或正式聆訊方式來處理其個案。

有關司法機構政務處的回應詳情，請委員參閱**附錄I**所載文件第33至36段(請參閱下文第17段)。

檢討土地審裁處

15. 司法機構政務處在2004年5月24日的會議上告知事務委員會，終審法院首席法官已指示要對《土地審裁處規則》作全面檢討，並於檢討完成後諮詢事務委員會。

16. 司法機構政務處在完成檢討《土地審裁處條例》及《土地審裁處規則》後，已於2005年4月25日的會議上向事務委員會作出匯報。在檢討中提出的14項建議(請參閱**附錄I附件A**)，當中大部分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職權範圍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。

17. 除已於2005年2月21日起實施的經修訂行政程序外，其他改善措施須經立法修訂才可落實。司法機構政務處表示，司法機構將在考慮事務委員會的意見及對兩個法律專業團體的諮詢結果後——

- (a) 在適當時間提出修訂規則，供立法會進行先訂立後審議的程序，以落實須對《土地審裁處規則》作立法修訂的建議；及
- (b) 就落實須對《土地審裁處條例》和《區域法院條例》作立法修訂的建議與政府當局聯繫。

當局提供予事務委員會2005年4月25日會議之用、題為"《土地審裁處條例》(第17章)及《土地審裁處規則》(第17A章)的檢討"的文件(立法會CB(2)1320/04-05(02)號文件)載於**附錄I**。

18. 司法機構政務處告知事務委員會，精簡收回管有處所程序的建議落實後，對於申請收回管有處所各訴訟程序的法定時限，最多可減省18天時間。一如**附錄I**第20段及**附件B**所述，對於簡單案件(不包括欠交租金案件)，由申請收回處所管有到申請收回管有令狀所需的時間，將由47天減為29天，而欠交租金案件所需的時間則為36天。

19. 在2005年4月25日的會議上，香港大律師公會就多項建議提出初步意見。大律師公會其後提交的意見書修訂本及其與司法機構政務處之間的往來函件，已送交事務委員會參閱。由於大律師公會仍認為無法支持刪除《土地審裁處規則》第4(5)條(關乎適用於所有案件類別的非正審程序)的建議，司法機構政務處同意保留該規則條文。

最新情況

20. 司法機構政務處已就《土地審裁處條例》及《土地審裁處規則》的檢討，完成諮詢兩個法律專業團體的工作，並會在2006年11月27日的會議上向事務委員會簡報諮詢結果。

有關文件

21. **附錄II**載有相關文件一覽表。該等文件可於立法會網站取覽
(網址：<http://www.legco.gov.hk>)。

立法會秘書處
議會事務部2
2006年11月22日

資料文件

司法及法律事務委員會文件

《土地審裁處條例》（第 17 章）及 《土地審裁處規則》（第 17A 章）的檢討

目的

司法機構已完成《土地審裁處條例》（第 17 章）及《土地審裁處規則》（第 17A 章）的檢討工作。本文件列述因應該項檢討結果而提出的各項建議，並提出推行這些建議的路向。

背景

2. 在 2004 年 1 月 29 日司法及法律事務委員會（事務委員會）的會議上，各委員得悉司法機構將會檢討《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，以及司法機構就收回處所管有的法庭程序所引入的精簡措施，包括每星期至少撥出一天來專責處理收回管有的案件，而當天的聆訊則以過堂方式進行。在會議上，事務委員會作出的建議包括 —

- (a) 如被告人沒有於法定期限內提交反對通知書，土地審裁處應隨即就租客沒有遞交反對通知書而作出收回管有的命令；及
- (b) 土地審裁處應考慮容許業主在提出收回管有的申請時，選擇以過堂聆訊或正式聆訊方式來處理其個案。

3. 在 2004 年 5 月 24 日事務委員會的會議上，司法機構曾向事務委員會匯報，就精簡收回處所管有的法庭程序而引入的改善措施的進展。司法機構亦告知事務委員會，終審法院首席法官已作出指示，要對《土地審裁處規則》整體上作出檢討，而在有關檢討完成後，會就該規則的修訂建議諮詢委員的意見。

現階段情況

4. 司法機構現已完成《土地審裁處條例》及《土地審裁處規則》的檢討工作，並提出共 14 項的建議。大部分的建議主要涉及收回管有的申請，以便簡化其程序。此外，亦有部分建議是就審裁處的司法管轄權和其他常規及程序而作出的，目的是令審裁處能更有效率及迅速地處理申索。各項建議的摘要載於**附件 A**，其內容大致可分為下列四方面—

附件 A

- (a) 已修訂的行政程序；
- (b) 對《土地審裁處規則》的修訂；
- (c) 對主體法例的修訂；及
- (d) 不予跟進的建議。

現於下文列述各項建議的考慮因素及詳情。

I. 已修訂的行政程序

5. 實務指示第 16.4 項《藉執行程序強制執行不動產的管有判決》規定：若訴訟人擬根據《高等法院規則》（第 4A 章）第 45 號命令第 3 條規則¹向法庭申請強制執行許可，必須以誓章表明：—

¹ 《高等法院規則》第 45 號命令第 3 條規則，列述以強制執行管有土地的判決的程序。

- (a) 申請人經已將一份以中英文書寫的致所有佔據該處所人士的通告，通知他們有關是次法律程序，連續 3 天張貼在該處所的大門或入口；以及
- (b) 由張貼通告第 3 天起計，至申請人向法庭申請許可之日，最少已過了 4 整天。

6. 實務指示第 16.4 項有關張貼通告的規定，是要符合《高等法院規則》第 45 號命令第 3 條規則的要求。該規則的要求包括：除非有證明顯示，所有實際管有該處所的人士，均已接獲有關法律程序的通知，而法庭認為該通知是足以使該等人士向法庭申請其可能有權獲得的任何濟助，否則法庭不得批准發出管有令狀。

7. 過去，申請人會依照實務指示 16.4 所載的格式樣本通告，將一份已獲勝訴判決的通告張貼在有關處所，以符合上述規定。換言之，要求批准發出管有令狀的申請，要在作出判決起計 7 天之後才可以提交。

8. 由於現時土地審裁處處理收回管有的申請需時不長（一般在 6 個月內完成），在申請過程中，佔用情況出現改變的可能性較小；而且更考慮到儘快使佔用人知悉收回管有的法律程序，乃符合所有有關人士的利益，所以司法機構相信在判決前便通知所有佔用人有關法律程序，會更能達致第 45 號命令第 3 條規則及實務指示 16.4 的目的。因此，司法機構**建議**申請人應獲准在判決作出**之前**便張貼有關法律程序的通告。此建議可將收回管有的程序縮短。

9. 這項建議已經實施。由 2005 年 2 月 21 日起，審裁處已引入一項新措施，容許申請人在判決作出之前或之後張貼有關法律程序的通告，並提供新的中英文通告格式樣本（此格式樣本可作為實務指示 16.4 的格式樣本以外的另一選擇）。該新措施及通告格式樣本現已載於有關的行政指引。該套指引可向土地審裁處登記處索取，亦可於司法機構的網站閱覽。

II 對《土地審裁處規則》的修訂

送達方法 - 適用於所有類別案件

10. 現時，根據《土地審裁處規則》第 7 條的規定，須送達予任何人士的文件，可用以下方式送達：—

- “(a) 如該人是由任何律師代表，則可在送達地址或該律師的營業地點將文件交付或留交該律師，或以普通郵遞方式將文件送往送達地址或該律師的營業地點註明由該律師收件；
- (b) 如該人並無律師代表，則可將文件當面交付該人或在送達地址留交該人，或以普通郵遞方式將文件送往送達地址註明由該人收件，如並無呈報送達地址，則可將文件在該人在香港的最後為人所知或慣常居住或營業的地點留交該人，或以普通郵遞方式將文件送往該地點註明由該人收件；
- (c) 審裁處所指示的其他方式。”

11. 司法機構**建議**第 7 條規則應予以修訂，在法例上承認“投入雙方處所信箱”，是送達審裁處席前各項申請的文件的有效方式。這樣做可以給訴訟各方帶來方便，因為他們當中大部份是已知樓宇的業主及租客，或是屋苑的鄰居。這跟《高等法院規則》第 10 號命令第 1(2)條規則及《區域法院規則》(第 336H 章)第 10 號命令第 1(2)條規則一樣，提供相同的送達方式。

收回處所管有令狀的送達

12. 現時，《土地審裁處規則》中有關張貼申請收回樓宇管有權通知書的規定，跟《高等法院規則》和《區域法院規則》中的規定並不相同。在後二者的情況中，就管有權的一般申索，《高等法院規則》第 10 號命令第 4(2)條規則及《區域法院規則》第 10 號命令第 4(2)條規則訂明，有關令狀必須送達之外，還須張貼於有關樓宇的顯眼地方或入口，有關條款規定如下：—

“在某些就處所或土地的管有而提出的訴訟中的令狀送達(第 10 號命令第 4 條規則)

(香港)(2)凡令狀註有要求收回處所或土地或交回處所或土地的管有的申索，一份令狀的文本須張貼於被要求收回或交回管有的處所或土地的顯眼地方或入口，但此舉只是增補而非替代任何其他送達方式。”

但是，審裁處的法律程序中，卻沒有這樣的規定。

13. 經檢討上述的規定後，我們認為這三個級別的法院應該有一致的訴訟程序。此外，有關申請書也應該在起始階段便張貼於訴訟所涉處所，以便佔用處所的第三方可以採取其認為需要的行動，這也是顧全所有有關人士利益的做法。

14. 因此，司法機構**建議**《土地審裁處規則》第 7 條中的相關部份應予以修訂，以明文規定，在發出收回處所管有的申請時，必須在訴訟所涉處所張貼有關申請的通知書，正如《高等法院規則》及《區域法院規則》第 10 號命令第 4(2)條規則的規定一樣。

就收回處所管有的申請提交反對通知書

15. 《土地審裁處規則》第 69(1)條規定，收回處所管有權案的答辯人須在申請通知書送達他本人後的 14 天內，提交反對通知書及將其送達申請人。《2004 年業主及租客(綜合)條例》(2004 年第 16 號條例)，引入《土地審裁處規則》第 69(2)條，規定如果租約是根據 2004 年第 16 號條例所指明的終止租賃通知書、遷出通知書、退回租賃、時間期滿或過渡性終止通知書所終止，則這 14 天的期限縮減為 7 天。

16. 但是，縮短反對通知期並不適用於一些情況，當中包括業主因租客欠交租金而沒收租賃權的案件。在收回處所管有權的申請案件中，有些申請人會依據多於

一個的理由，而其中的一個理由是因租客欠交租金而沒收租賃權。在這類案件中，答辯人會感到混亂，不知應該何時存檔及送達反對通知書。事實上，欠交租金的案件，佔收回管有權的案件中的極大多數，而當中大部份都是簡單和容易處理的案件。司法機構認為沒有理由不把這縮短至 7 天的反對通知期延展至其他所有收回管有權的案件。

17. 因此，司法機構**建議**，在土地審裁處的所有收回管有權申索案中，提交及送達反對通知書的期限，都應該縮減為 7 天。這樣可以節省 7 天的時間，還可以避免混亂，尤其對沒有律師代表的答辯人而言。如果準備反對通知書需要較長時間，則審裁處可批准延長期限。

就收回管有的案件的排期聆訊

18. 根據《土地審裁處規則》第 14 條的規定，如果答辯人已經就向審裁處提出的申請書，提交及送達反對通知書，或在所訂明的限期內沒有提交反對通知書，則任何訴訟方都可以存檔表格 31，以要求審裁處排期聆訊有關案件。在收到表格 31 後，審裁處司法常務官須將申請案排期聆訊，但排期之前必須等候至少 3 天，然後最早只能是在第 4 天將聆訊日期通知訴訟各方。訴訟各方接獲聆訊日期通知書之日，必須跟所訂定的聆訊日期，相隔至少 14 整天。《土地審裁處規則》第 14 條的規定，延長了處理收回處所管有權的申請的時間。

19. 司法機構**建議**第 14 條規則應予以修訂，表明就收回管有的案件而發出的反對通知書一經提交，司法常務官便應自動擇定案件聆訊日期，而無須任何一方提交表格 31。這做法可以節省至少 4 天的時間，而申請人也毋須因遞交表格 31 而要前往審裁處一次。

20. 預計上述建議一併落實後，在收回處所管有權申請中的各個訴訟程序的法定時限方面，最多可減省 18 天的時間，但同時又無損於司法公正的原則 —

(a) 在判決頒下前先張貼通知，以符合實務指示

16.4的規定，可減省 7 天(欠交租金案件除外)；

(b) 縮減《土地審裁處規則》第 69 條所規定提出反對通知的時限，可省減 7 天；

(c) 免除《土地審裁處規則》第 14 條提交表格 31 的規定，可省減 4 天。

若案件是簡單的(欠交租金案件除外)，申請階段(由申請收回處所管有權到申請收回管有權令狀)所需的時間，將由 47 天縮減為 29 天(詳情請參閱附件 B)。

附件 B

非正審程序－適用於所有類別案件的

21. 《土地審裁處規則》第 4 條訂明向審裁處提出非正審申請的程序。詳情如下：—

“4 非正審程序

- (1) 除非審裁處另有批准，否則非正審申請須以書面提出，方式是向司法常務官提交大致上符合表格 1 格式的申請書。
- (2) 如非正審申請是所有各方同意提出者，則證明每一方均同意的證據須在申請書上註明或與申請書一併提交。
- (3) 除非屬第(2)款適用的情況，否則非正審申請書須附同證明書，證明已依據第 6 條向其他各方送達有關文件。
- (4) 任何一方如反對申請，須在有關文件送達其本人後 7 天內，提交述明反對理由的陳述書或意欲獲得聆聽的通知書，並將該陳述書或通知書送達其他各方。
- (5) 審裁處須給予發出意欲獲得聆聽的通知書的任何一方機會就有關申請出庭並獲得聆聽。”

上述第 4(3)，(4)及(5)條規則似乎令程序累贅，而且並非必要。第 4(4)條所規定的 7 天期限會拖延非正審

申請的處理。第 4(3)及(5)條並非必要，因為審裁處可以沿用高等法院的常規，而毋需為這等事宜再訂下任何明文規則。土地審裁處應便捷地處理訴訟事宜，這些規則並不能促進這目標。

22. 司法機構**建議**將第 4(3)，(4)及(5)條規則刪除。基於《土地審裁處條例》第 10(1)²條的規定，土地審裁處可沿用高等法院原訟法庭的常規，而毋需這些條款。

附表 一 表格

23. 現時，《土地審裁處規則》訂明 3 種表格，以供根據《建築物管理條例》(第 344 章)提出的建築物管理申請案使用；這些表格是表格 27，表格 28 和表格 29。表格 28 是“要求根據《建築物管理條例》解散管理委員會及委任管理人的申請通知書或要求撤換管理人的申請書”，但表格內容似乎並不適合表格本身的設計目的。司法機構**建議**將表格 28 予以刪除。任何擬用原意設計的表格 28 提出的申請事宜，可以用表格 29 提出。

III. 對主體法例的修訂

司法管轄權

收回管有申索的類別

24. 土地審裁處是裁決有關土地或土地權益爭議的專責審裁處。現時，業主收回處所的申請，佔去審裁處近半的工作量。《土地審裁處條例》第 8 條列明了審裁

² 第 10 條－審裁處的常規及程序

(1) 審裁處就以下事項具有歸於原訟法庭在行使其民事司法管轄權時的權力……並可在其認為合適的範圍內，沿用原訟法庭在行使其民事司法管轄權時所採用的常規及程序。

處的司法管轄權。以下幾種申索和租賃合約並不歸屬審裁處司法管轄權的範圍：—

- (a) 屬《業主及租客(綜合)條例》(第 7 章)管制的租賃合約，其終止原因並非因為(i) 沒收租賃權；(ii) 退回租賃；(iii) 有終止租賃通知書發出；(iv) 業主已發出遷出通知書予租客，或租客已發出遷出通知書予業主；或(v) 由 2004 年 7 月 9 日起一時間期滿(參閱《土地審裁處條例》第 8(7)條及 2004 年第 16 號條例)；及
- (b) 某些租賃合約，例如農地租賃合約，5 年或以上的固定期限住宅租賃合約和一些 3 年或以上的固定期限非住宅租賃合約(參閱《業主及租客(綜合)條例》第 116 及 121 條)。

25. 如果上述 24(b)所指的租約是在 2004 年 7 月 9 日或該日之後簽訂的，而又因時間期滿而終止，則審裁處也有司法管轄權處理因此而提出的收回處所管有權的申索。這是由於 2004 年第 16 號條例擴大了審裁處的司法管轄權。但是，如果這些租約是在 2004 年 7 月 9 日之前簽訂的，或甚至是在該日或之後簽訂但卻非因時間期滿而終止的，則依據租賃終止而提出的收回處所管有權的申請，便不屬審裁處司法管轄權範圍之內。這些申請須向高等法院原訟法庭或區域法院提出。

26. 沒有律師代表的公眾人士，可能不知道審裁處對一些收回管有權的申索並沒有司法管轄權。一些申請人可能由於審裁處沒有司法管轄權而被拒諸門外，又或審裁處可能會將其申索移交至高等法院原訟法庭或區域法院，因而對此等申請人造成不便。

27. 司法機構**建議**，土地審裁處作為一個專責審裁處，應該有全面的司法管轄權，使該處可以裁決不論基於何種理由提出的和所有類別的管有權申索案。一般而言，土地審裁處可以便捷地處理管有權的申索。這項建議可以讓各類別申索的申請人選擇將他們的申索交由審裁處審理。

損害賠償的判給

28. 依據《土地審裁處條例》第 8(8)條的規定，審裁處現時只能命令租客繳付租金和截至搬遷之日為止的中間收益。審裁處並沒有司法管轄權，命令違反租賃合約的一方繳付損害賠償以彌償另一方的損失。如果申請案的任何一方基於另一方違反租賃合約而申索損害賠償，又或如果業主基於物業市場租金下跌而打算申索損害賠償，以彌補餘下租期的租金損失，有關申請便要移交高等法院原訟法庭或區域法院審理。

29. 司法機構建議，土地審裁處應獲賦予判給損害賠償的司法管轄權，不論該申索是否包括欠租與中間收益。

審裁處的常規及程序

30. 審裁處所審理的案件有各種不同類別，包括簡單的收回處所管有權案件及高度繁複的賠償申索訴訟。為了令審裁處能靈活地因應情況採用適當的常規及程序，以處理個別案件，司法機構建議修訂《土地審裁處條例》第 10 條，以清楚訂明審裁處在常規及程序事宜方面，應該擁有與高等法院原訟法庭一樣的權力及司法管轄權，並刪去原本條文中所提及的特定事宜。

訟費

31. 對於區域法院司法常務官是否有權力評定審裁處發出的訟費命令，法庭的裁決並非一致。由於區域法院司法常務官同時擔任土地審裁處的司法常務官，而土地審裁處的法官本身亦是區域法院法官，司法機構認為有必要澄清區域法院司法常務官和區域法院聆案官，均有權評定土地審裁處法律程序有關的訟費單。因此，司法機構建議，修訂《土地審裁處條例》第 12 條，以清楚述明區域法院司法常務官具有評定審裁處訟費命令的權力。此外，土地審裁處法官和土地審裁處成員，均應獲明文授權，可以依循簡易程序，評定依據審裁處

的訟費令所應繳付的訟費款額。

將區域法院的法律程序轉交土地審裁處審理

32. 根據《土地審裁處條例》第 8A 條，土地審裁處可以將審裁處的法律程序，移交到高等法院原訟法庭或區域法院。區域法院間或會收到一些本應在土地審裁處展開的法律程序，但申請人卻錯誤地將其提交區域法院審理。司法機構**建議**，賦予區域法院權力，可以將它認為適當的法律程序，移交土地審裁處，好讓這些錯誤地提交的法律程序，可以移交至土地審裁處，而不是被駁回。為執行這項建議，須修訂《區域法院條例》(第 336 章)第 42 條，以將土地審裁處納入為可移交法院之列。

IV. 不予跟進的建議

入稟原訴申請時，可同時申請因答辯人欠缺行動而作出判決

33. 司法機構曾考慮上文第 2(a)段有關事務委員會所提出的建議，讓申請人可以在入稟原訴申請收回管有權時，選擇同時申請因答辯人欠缺行動而作出判決。如果申請人獲准有這樣的選擇權，他就不用等待答辯人提交反對通知書的限期屆滿，才能申請這樣的判決。這樣，根據《土地審裁處規則》第 10 條現時的要求，申請人提交了原訴申請及證明送達該原訴申請的誓章後，如果答辯人沒有在限期內提交反對通知書，申請人因答辯人欠缺行動而要求判決的申請，便會自動展開，不用他再到土地審裁處提出這申請。這樣可省却申請人的麻煩，不用他按《土地審裁處規則》第 15 條的規定，再一次到土地審裁處遞交申請書，要求因答辯人欠缺行動而作出判決，但處理案件所需的時間，則沒有任何節省。

34. 但是，必須注意的是：土地審裁處有很大量案件，在申請人入稟原訴申請後，又或在送達原訴收回管

有權的申請後，便再沒有持續進行了。這些案件將被擱置。在 2003 年，按《業主及租客(綜合)條例》第四部提出的申請有 4000 宗，當中有 947 宗(佔總數 23.67%)仍未解決；而按《業主及租客(綜合)條例》第五部提出的申請有 1616 宗，當中有 424 宗(佔總數 26.23%)仍未解決。這些仍未解決的案件當中，有絕大部份是被擱置的，它們都是在入稟原訴申請或送達原訴申請後，便再沒有持續進行了。這些案件可推定為經和解或退回租賃的途徑解決了。就這些擱置的案件，要處理其因答辯人欠缺行動而作出判決的申請，將會浪費大量的人力資源。因此，司法機構決定不再跟進這項建議。

在原訴申請入稟後的過堂聆訊排期

35. 司法機構亦曾考慮上文第 2(b)段有關事務委員會所提出的建議，是否讓申請人在提交收回管有權令的申請時，可即時擇定過堂聆訊的日期。如果答辯人未能在限期內提交反對通知書，則過堂聆訊的日期會被取消，而審裁處會自動裁定是否為這些申請發出因答辯人欠缺行動而作的判決。這程序的弊端是，當限期內未有反對通知書存檔時，審裁處職員便須通知訴訟各方，說明過堂聆訊已被取消。申請人及答辯人可能會就限期內是否有反對通知書存檔，或過堂聆訊是否經已取消，而向審裁處多番查詢。這樣會引起混亂，亦會造成不必要的行政困難。此外，所涉及的大量額外工作亦遠超於預期可獲得的好處。因此，司法機構決定不再跟進這項建議。

36. 雖然上文第 33 至第 35 段所提的建議將不予跟進，但司法機構相信，將上文所提的其他建議落實，已經可以有效地縮短收回處所管有權案件的處理時間。

未來路向

37. 司法機構已分別知會房屋及規劃地政局和民政事務局有關其政策範疇的建議，亦會就需要立法修訂的建議諮詢兩個法律專業團體。

38. 司法機構在考慮各委員的意見及兩個法律專業團體的諮詢結果後，將會 —

- (a) 為要落實需要立法修訂《土地審裁處規則》的建議，在適當時間將所要修訂的土地審裁處規則送交立法會，以進行先訂立後審議的程序；及
- (b) 與行政當局商討，以便落實需要立法修訂《土地審裁處條例》和《區域法院條例》的建議。

司法機構政務處
2005 年 4 月

《土地審裁處條例》（第 17 章）
及《土地審裁處規則》（第 17A 章）的檢討

各項建議摘要

I. 已修訂的行政程序

1. 應容許收回處所管有的申請人，在判決作出之前或之後，張貼有關法律程序的中英文通告。在判決前張貼通告所使用的新表格樣本，由土地審裁處提供。

II. 對《土地審裁處規則》的修訂

送達方法 - 適用於所有類別案件

2. 第 7 條規則應予以修訂，使“投入雙方處所信箱”，在法例上得到承認，是送達審裁處席前各項申請的文件的有效方式。

收回處所管有令狀的送達

3. 第 7 條規則應予以修訂，明文規定在發出收回管有的申請時，須在訴訟所涉處所張貼有關申請的通知書，正如現時《高等法院規則》及《區域法院規則》第 10 號命令第 4(2)條規則的規定一樣。

就收回處所管有申請而發出的反對通知書

4. 第 69(1)條規則應予以修訂，將所有就收回管有的申索而提交的反對通知書的送達期限，由 14 天縮減為 7 天。如準備反對通知書需時較長，審裁處可批准延長期限。

就聆訊收回管有的案件的排期

5. 第 14 條規則應予以修訂，表明就收回管有的案件而發出的反對通知書一經提交，司法常務官便應自動擇定案件聆訊日期，而無須任何一方提交表格 31。

非正審程序 - 適用於所有類別案件

6. 第 4(3)、(4)及(5)條規則均應予以刪除。

附表 —— 表格

7. 表格 28 應予以刪除。任何擬用原意設計的表格 28 提出的申請，可以採用表格 29 提出。

III. 對主體法例的修訂

司法管轄權

收回管有申索的類別

8. 《土地審裁處條例》第 8 條應予以修訂，賦予土地審裁處全面的司法管轄權，使該處可以審理不論基於何種理由提出的和所有類別的管有權申索案。

損害賠償的判給

9. 《土地審裁處條例》第 8 條應予以修訂，賦予審裁處司法管轄權，讓其不論是否已判給租金及中間收益，也可判給損害賠償。

審裁處的常規及程序

10. 《土地審裁處條例》第 10 條應予以修訂，表明在有關常規及程序的事宜上，審裁處一般來說應擁有與高等法院原訟法庭一樣的權力及司法管轄權，而在原文內提及的特定事宜，則予以刪除。

訟費

11. 《土地審裁處條例》第 12 條應予以修訂，清楚述明區域法院司法常務官具有評定審裁處所作訟費命令的權力。此外，審裁處法官及委員應獲明文授權，可依循簡易程序，評定依據審裁處的訟費令所應繳付的訟費款額。

將區域法院的法律程序轉交土地審裁處審理

12. 《區域法院條例》（第 336 章）第 42 條應予以修訂，將土地審裁處納入為可移交法院之一。

IV. 不予跟進的建議

13. 有關容許申請人在入稟原訟申請收回管有權時，可同時申請因答辯人欠缺行動而作出判決的建議，不予跟進。
14. 有關申請人於提交收回管有權令的申請時，即擇定過堂聆訊的日期的建議，不予跟進。

收回處所管有權的申請程序
(由申請管有權到申請管有令狀)

附件 B

現有程序

第 1 日	入稟申請書及存檔證明送達文件的誓章。
第 3 日	申請書已送達 — 實務指示 19.2。
第 4 至 第 17 日	提出反對的限期 — 根據《土地審裁處規則》第 69(1)條給予 14 天時間。
第 18 日	存檔排期聆訊的申請 — 《土地審裁處規則》第 14 條。
第 19 至 第 21 日	根據《土地審裁處規則》第 14(1)(b)條給予 3 天時間。
第 22 日	排案官訂定日期，並發出通知書。
第 23 至 第 39 日	給予 2 天時間以將文件送達 — 實務指示 19.2； 根據《土地審裁處規則》第 14(1)(b)條給予 14 天時間； 審裁處聆訊案件及批予收回樓宇管有權令，給予 1 天時間。
第 40 至 第 46 日	給予 3 天時間在訴訟所涉處所張貼收回樓宇管有權令，給予 4 整天時間寬限期(實務指示 16.4)。同時根據《高等法院條例》第 21F 條規定，對追討欠交租金的案件給予 7 天寬限期。
第 47 日	存檔申請管有令狀。

共需時 47 天

經改革的程序

第 1 日	入稟申請書及存檔證明送達文件的誓章。
第 3 日	申請書已送達 — 實務指示 19.2； 張貼通知書 (根據實務指示 16.4 給予 3 + 4 天時間)。
第 4 至 第 10 日	提出反對的限期 (根據修訂的《土地審裁處規則》第 69(1)條，給予 7 天時間)。
第 11 日	排案官訂定日期，並發出通知書。
第 12 至 第 28 日	給予 2 天時間以將文件送達 — 實務指示 19.2； 根據《土地審裁處規則》第 14(1)(b)條，給予 14 天時間； 審裁處聆訊案件及批予收回樓宇管有權令，給予 1 天時間。
第 29 日	存檔申請管有令狀(但追討欠交租金的案件則除外)。
第 29 至 第 35 日	根據《高等法院條例》第 21F 條規定，對追討欠交租金的案件給予 7 天寬限期。
第 36 日	對追討欠交租金的案件，存檔申請管有令狀。

共需時：29 天(但追討欠交租金的案件則除外)
36 天(如屬追討欠交租金的案件)

注意：上述圖表說明的程序，只限於簡單的案件。但同一程序會因應案件的複雜情況而需要更長時間。

收回管有處所的法庭程序 ——
《土地審裁處條例》及《土地審裁處規則》的檢討

有關文件

會議	會議日期	文件／獲通過的議案
司法及法律事務委員會	2004年1月29日	<p>司法機構政務處就"收回管有處所的法庭程序"提供的文件 [立法會CB(2)1100/03-04(03)號文件]</p> <p>《2001年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》委員會報告的有關摘錄 [立法會CB(2)1100/03-04(04)號文件]</p> <p>房屋及規劃地政局局長於2004年1月10日發出的函件 [立法會CB(2)1100/03-04(05)號文件] (只備英文本)</p> <p>會議紀要 [立法會CB(2)1741/03-04號文件]</p>
	2004年5月24日	<p>司法機構政務處就"收回管有處所的法庭程序"提供的文件 [立法會CB(2)2427/03-04(03)號文件]</p> <p>房屋及規劃地政局局長於2004年5月4日發出的函件 [立法會CB(2)2345/03-04(01)號文件] (只備英文本)</p> <p>立法會秘書處申訴部的個案轉介便箋 [立法會CB(2)2457/03-04(01)號文件] (只備中文本)</p> <p>香港律師會於2004年5月21日發出的函件 [立法會CB(2)2490/03-04(01)號文件] (只備英文本)</p> <p>會議紀要 [立法會CB(2)3044/03-04號文件]</p>

會議	會議日期	文件／獲通過的議案
	2005年4月25日	<p>立法會秘書處就"收回管有處所的法庭程序"擬備的背景資料簡介 [立法會CB(2)1320/04-05(01)號文件]</p> <p>司法機構政務處所提供題為"《土地審裁處條例》(第17章)及《土地審裁處規則》(第17A章)的檢討"文件 [立法會CB(2)1320/04-05(02)號文件]</p> <p>香港大律師公會就"《土地審裁處條例》(第17章)及《土地審裁處規則》(第17A章)的檢討"提交的意見書 [立法會CB(2)1360/04-05(01)號文件] (只備英文本)</p> <p>會議紀要 [立法會CB(2)2057/04-05號文件]</p>
		<p>香港大律師公會對司法機構在《土地審裁處條例》(第17章)及《土地審裁處規則》(第17A章)的檢討中所提建議提交的意見書修訂本 [立法會CB(2)1466/04-05(01)號文件] (只備英文本)</p>
		<p>香港大律師公會與司法機構政務處之間就"收回管有處所的法庭程序"的往來函件 [立法會CB(2)1757/05-06(01)及(02)號文件] [立法會CB(2)3023/05-06(01)及(02)號文件] (只備英文本)</p>