

立法會參考資料摘要

《土地審裁處條例》 (第 17 章)

《土地審裁處（修訂）規則 2006》

引言

2006 年 12 月 22 日，終審法院首席法官根據《土地審裁處條例》(第 17 章) 第 10(3) 條訂立載於附件的《土地審裁處（修訂）規則 2006》(“《修訂規則》”)。

附件

理據

2. 2004 年 12 月，司法機構完成對《土地審裁處規則》(第 17A 章) 的檢討，並提出若干修訂建議，目的是簡化收回管有的申請程序以及令土地審裁處(“審裁處”)能迅速地處理申索。訂立載列於附件的《修訂規則》是為了實施有關檢討而提出的建議，詳情載於下文第 3-15 段。

非正審程序

3. 《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 —

“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)及(4)條規則令程序累贅，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)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。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。

4. 司法機構建議將第 4(3)及(4)條規則刪除，並引入修訂條文，令審裁處的常規與原訟法庭的常規一致，即規定非正審的申請必須在聆訊日期前 2 整天之前送達申請各方，以及刪除要求反對一方必須送達述明反對理由的陳述書此一強制性規定。

送達方法

5. 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。”

6. 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。

7. 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。

8. 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。

9. 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。

排期聆訊

10. 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。

11. 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。

反對通知書

12. 《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。

13. 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。

14. 因此，司法機構建議，在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。

附表 — 表格

15. 現時，《土地審裁處規則》訂明三種表格，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。

《修訂規則》

16. 載列於附件的《修訂規則》對《土地審裁處規則》作出修訂，以 —

- (a) 規定任何非正審申請須於申請的聆訊日期 2 天前送達申請的任何一方，以與原訟法庭常規達至一致；並移除反對一方須送達說明反對理由的陳述書的強制規定(第 2 條)；
- (b) 訂定如向並無律師代表的人送達文件，可藉將有關文件投入送達地址的信箱內的方式完成送達(第 3 條)；

- (c) 規定任何要求作出收回管有任何處所的命令的申請人，須將一份要求收回處所的管有通知書的副本張貼在該處所的顯眼處(第 4 條)；
- (d) 訂定凡已有反對通知書就任何要求作出收回管有任何處所的命令的申請而提交，司法常務官須將有關申請排期聆訊(第 5 條)；
- (e) 規定要求收回處所的管有的申請的答辯人須於申請通知書送達他 7 天內提交及送達反對通知書(第 10 條)；及
- (f) 訂定根據《建築物管理條例》(第 344 章)第 31 條提出的法律程序須按照大致上符合規則的附表中的表格 29 的格式提交通知書而展開(第 11 及 12 條)。

立法程序時間表

17. 《修訂規則》將於 2006 年 12 月 29 日在憲報刊登，並於 2007 年 1 月 10 日提交立法會進行先訂立後審議的程序。《修訂規則》經立法會以先訂立後審議的程序通過後，司法機構計劃於 2007 年 4 月實施《修訂規則》。《修訂規則》的生效日期將由終審法院首席法官以憲報公告指定。

公眾諮詢

18. 司法機構已就有關檢討所提出的建議和草擬《修訂規則》諮詢兩個法律專業團體。香港律師會同意簡化收回處所管有程序的建議，而對草擬《修訂規則》沒有意見。香港大律師公會的意見已獲考慮並已反映於《修訂規則》中。我們亦曾分別於 2005 年 4 月 25 日及 2006 年 11 月 27 日諮詢立法會司法及法律事務委員會，委員普遍表示支持修訂建議，並要求早日提交《修訂規則》。

宣傳安排

19. 有關審裁處收回處所管有程序的宣傳資料將會予以更新，以公布修訂後的程序。

查詢

20. 任何有關本參考資料摘要的查詢，請致電司法機構助理政務長（發展）王秀慧女士，電話 2825 4244。

司法機構政務處

2006 年 12 月

《2006 年土地審裁處(修訂)規則》

(由終審法院首席法官在諮詢土地審裁處庭長後根據
《土地審裁處條例》(第 17 章)
第 10(3)條訂立)

1. 生效日期

本規則自終審法院首席法官以憲報公告指定的日期起實施。

2. 非正審程序

(1) 《土地審裁處規則》(第 17 章，附屬法例 A)第 4 條現予修訂，加入 —

“(2A) 任何非正審申請(縮短任何期限的申請除外)須於申請書內指明的聆訊有關申請的日期之前的 2 整天前送達其他各方。”。

(2) 第 4(3)及(4)條現予廢除。

3. 送達方法

(1) 第 7(1)(b)條現予廢除，代以 —

“(b) 如該人並無律師代表，則 —

- (i) 可將該文件當面交付該人；
 - (ii) 可將該文件在送達地址留交該人，如無呈報任何送達地址，則可將該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；
 - (iii) 以註明由該人收件的普通郵遞方式，將該文件送往送達地址，如無呈報任何送達地址，則可將該文件(須註明由該人收件)送往該人在香港的最後為人所知或慣常居住或營業的地點；
 - (iv) 如送達地址設有信箱，可將密封於註明由該人收件的信封內的該文件，投入該信箱內；或
 - (v) 如並無呈報任何送達地址而該人在香港的最後為人所知或慣常居住或營業的地點設有信箱，可將密封於註明由該人收件的信封內的該文件，投入該信箱內；”。
- (2) 第 7(3)條現予修訂，廢除“第(1)(a)及(b)款及第(2)款”而代以“本條”。

4. 加入條文

現加入 —

“7A. 送達要求作出收回管有命令的申請通知書的附加規定

任何要求作出收回管有任何處所命令的申請人，在向司法常務官提交要求收回處所的管有的申請通知書後，須在切實可行的範圍內盡快將一份該通知書的副本張貼在該處所的顯眼處或入口。”。

5. 排期聆訊

(1) 第 14(1) 條現予修訂，廢除 “(1)” 而代以 —

“(1) 就任何申請而言(但要求作出收回管有任何處所的命令的申請除外) —”。

(2) 第 14(1)(a) 條現予修訂，在英文文本中，廢除 “Where” 而代以 “where”。

(3) 第 14(1)(a) 條現予修訂，廢除句號而代以分號。

(4) 第 14(1)(b) 條現予修訂，在英文文本中，廢除 “At” 而代以 “at”。

(5) 第 14(1)(b) 條現予修訂，廢除句號而代以分號。

(6) 第 14(1)(c) 條現予修訂，在英文文本中，廢除 “The” 而代以 “the”。

(7) 第 14(1)(c) 條現予修訂，廢除句號而代以分號。

(8) 第 14(1)(d) 條現予修訂，廢除 “申請的任何一方，可” 而代以 “任何一方可”。

(9) 第 14 條現予修訂，加入 —

“(1A) 就任何要求作出收回管有任何處所的命令的申請而言 —

(a) 凡已有反對通知書提交，司法常務官須在切實可行的範圍內，盡快將有關申請排期聆訊，並須向各方發出不少於 14 整天的通知，或按各方所同意的其他期限發出通知；及

(b) 申請的任何一方可在申請獲排期聆訊前的任何時間，就排期事宜向司法常務官作出申述。”。

6. 專家證據

(1) 第 20(1)條現予修訂，在“第 14(1)”之後加入“或 (1A)”。

(2) 第 20(3)條現予修訂，在“第 14(1)”之後加入“或 (1A)”。

7. 期限的延長及縮短

(1) 第 32(1)(c)條現予修訂，廢除句號而代以“；或”。

(2) 第 32(1)條現予修訂，加入 —

“(d) 送達任何文件。”。

8. 排期聆訊通知書的送達

(1) 第 63 條現予修訂，在標題中，廢除“**排期**”。

(2) 第 63 條現予修訂，廢除“有關申請的排期聆訊通知書又已由司法常務官根據第 14”而代以“聆訊通知書已由司法常務官根據第 14(1)”。

9. 聽訊上訴的申請

第 66(2)條現予修訂，在“第 14”之後加入“(1)”。

10. 反對通知書

(1) 第 69(1)條現予廢除，代以 —

(1) 答辯人如意欲反對申請，則須於申請通知書送達他 7 天內 —

- (a) 向司法常務官提交大致上符合表格 7 格式的反對通知書，述明反對申請的理由及他意欲獲得聆聽；及
- (b) 將該反對通知書的副本送達申請人。”。

(2) 第 69(2)條現予廢除。

11. 法律程序的展開

第 77(b)條現予修訂，廢除“表格 28”而代以“表格 29”。

12. 表格

(1) 附表現予修訂，在表格 16 中，廢除兩度出現的“19”。

(2) 附表現予修訂，在表格 16 中，在末處加入 —

“*刪去不適用。”。

(3) 附表現予修訂，在表格 22 的註中，廢除“14”而代以“7”。

(4) 附表現予修訂，廢除表格 28。

(5) 附表現予修訂，在表格 29 中，廢除 “[第 77(c)條]”而代以 “[第 77(b)及(c)條]”。

(6) 附表現予修訂，在表格 29 中，廢除“依據附表 10 第……段”而代以“依據……”。

(7) 附表現予修訂，在表格 29 的第 1 項中，廢除“附表 10 適當段落”而代以“條文”。

(8) 附表現予修訂，在表格 29 中，廢除“19”。

(9) 附表現予修訂，在表格 31 中，廢除 “[第 14 條]”而代以 “[第 14(1)條]”。

(10) 附表現予修訂，在表格 31 中，廢除“第 14 條”而代以“第 14(1)條”。

(11) 附表現予修訂，在表格 31 中，廢除所有的“19”。

終審法院首席法官

2006 年 12 月 22 日

註釋

本規則修訂《土地審裁處規則》(第 17 章，附屬法例 A)(“規則”)，以 —

- (a) 規定任何非正審申請須於申請的聆訊日期 2 天前送達申請的任何一方，以與原訟法庭常規達至一致；並移除反對一方須送達說明反對理由的陳述書的強制規定(第 2 條)；
- (b) 訂定如向並無律師代表的人送達文件，可藉將有關文件投入送達地址的信箱內的方式完成送達(第 3 條)；
- (c) 規定任何要求作出收回管有任何處所的命令的申請人，須將一份要求收回處所的管有的申請通知書的副本張貼在該處所的顯眼處(第 4 條)；
- (d) 訂定凡已有反對通知書就任何要求作出收回管有任何處所的命令的申請而提交，司法常務官須將有關申請排期聆訊(第 5 條)；
- (e) 規定要求收回處所的管有的申請的答辯人須於申請通知書送達他 7 天內提交及送達反對通知書(第 10 條)；及
- (f) 訂定根據《建築物管理條例》(第 344 章)第 31 條提出的法律程序須按照大致上符合規則的附表中的表格 29 的格式提交通知書而展開(第 11 及 12 條)。