

[中譯本]

[LTPD: CS No. 1/2011]

土地審裁處庭長根據《土地審裁處條例》（第 17 章）
第 10 (5)(a) 條發出的指示

根據《土地（為重新發展而強制售賣）條例》（第 545 章）
進行的強制售賣土地案件的調解

A 部

1. 本指示是根據《土地審裁處條例》（第 17 章）第 10(5)(a) 條發出的指示，並適用於所有根據《土地（為重新發展而強制售賣）條例》（第 545 章）（“《強制售賣土地條例》”）而進行的強制售賣土地案件（“強制售賣土地案件”）。
2. 正如 2009 年 2 月 12 日發出的“民事司法制度改革在土地審裁處的適用範圍”（LTPD: CJR No. 1/2009）的指示中所述，《高等法院規則》第 1A 號命令在土地審裁處（“審裁處”）的案件中一般均為適用。第 1A 號命令訂明《高等法院規則》的基本目標，並可藉《土地審裁處條例》第 10(1) 條而應用於審裁處。
3. 《高等法院規則》的基本目標之一是利便解決爭議。法院推行積極案件管理的其中一個範疇，就是肩負起達致該目標的職責（“有關職責”），在其認為合適的情況下，鼓勵各方採用另類排解爭議程序（“另類排解程序”）。法院亦有職責協助各方和解案件，而各方及其法律代表也有責任協助法院履行有關職責¹。
4. 第 1A 號命令既適用於審裁處，審裁處因此具有與高等法院同樣的職責，須利便解決爭議。在審裁處所審理的

¹ 參看《高等法院規則》第 1A 號命令第 1(e) 條、第 3 條及第 4(2)(e) 及(f) 條規則。

案件中，訴訟各方及其法律代表也有責任協助審裁處履行有關職責。

5. 本指示旨在要求訴訟各方在強制售賣土地案件中協助審裁處履行有關職責。另類排解程序指的是一個過程，由各方協議委任一名第三者協助他們和解案件或解決爭議，而調解是一種常見的另類排解程序。各方之間所進行的和解談判，並不等同於另類排解程序。然而，本指示祇適用於調解而已。

6. 審裁處在考慮（a）是否發出批准強制售賣土地申請的命令，以及（b）如何行使酌情權裁定訟費時，有權亦可以將任何訴訟人士不合理地不參與調解作為一項考慮。下文 C 部會更詳細闡述有關事宜。

7. 法律代表須向其當事人提出忠告，使他們明白審裁處可能會依據下文 C 部，拒絕發出批准強制售賣土地申請的命令以及 / 或發出對其不利的訟費令。

B 部

B1. 適用於訴訟各方均由律師代表的案件

8. 由下述生效日期起，以下程序自動適用於訴訟各方均由律師代表的強制售賣土地案件，而訴訟各方亦必須依循有關程序，猶如有關程序是審裁處特別向他們指示的程序:-

- (1) 申請人須在存檔“申請通知書”時，把一份“調解證明書”一併送交審裁處存檔。“調解證明書”須填上所需資料，並採用附件 A的格式撰寫，有需要時可加以改動，並由律師及其代表的訴訟人簽署作實。
- (2) 答辯人須在存檔“反對通知書”時，把一份“調解證明書”一併送交審裁處存檔。“調解證明書”須填上所需資料，並採用附件 A的格式撰

寫，有需要時可加以改動，並由律師及其代表的訴訟人簽署作實。

- (3) 法律程序中任何一方（不論是申請人或答辯人）如果有意嘗試調解，經存檔“調解證明書”後，應在切實可行的範圍內盡快把“調解通知書”送達予爭議中的另一方或其他各方。“調解通知書”須填上所需資料，並採用附件 B的格式撰寫，有需要時可加以改動，並由訴訟人或其律師簽署作實。
- (4) 另一方或其他各方收到“調解通知書”後，應在 14 天內（或在各方所同意的其他時限或審裁處所指定的時限內）以“調解回覆書”作出回應。“調解回覆書”須填上所需資料，並採用附件 C的格式撰寫，有需要時可加以改動，並由作出回應的一方或其律師簽署作實。
- (5) 各方在“調解通知書”和“調解回覆書”中提出的建議若有不同，他們應在切實可行的範圍內，盡快嘗試就各項建議的分歧進行商討以求取得共識。經商討達成的共識，應以書面紀錄，並由所有訴訟人或其律師在該份“調解紀錄”上簽署作實。
- (6) 在各方未能就“調解通知書”和“調解回覆書”中若干有關調解的建議達成共識的情況下：
 - (a) 各方如果願意由審裁處指示他們如何解決分歧，可以提出共同申請，要求審裁處作出指示以解決彼此的分歧；而
 - (b) 否則的話，任何一方可向審裁處申請指示，而審裁處可以作出適當的指示。
- (7) 當各方依據“調解通知書”、“調解回覆書”及任何“調解紀錄”達成進行調解的協議，各方應按照協議行事，並可於適當時向審裁處提出暫時擱置法律程序的申請。

- (8) “調解通知書”或“調解回覆書”送達予另一方時，須同時送交審裁處存檔。“調解紀錄”經雙方當事人或其代表簽署後，亦須在 3 天之內送交審裁處存檔。審裁處於考慮是否發出批准強制售賣土地申請的命令，以及如何行使酌情權裁定訟費時，或會根據下文 C 部的規定參閱此等文件。
- (9) 審裁處可應至少一方的申請或主動行使其權力，把有關的法律程序或其中部分程序擱置，以便各方進行調解。有關程序擱置的時限和條款，按照審裁處認為合宜而定，但審裁處會考慮盡量避免擾亂案件進度和延遲審訊日期；除非情況特殊，否則審訊日期不應予以押後。
- (10) 於審裁處擱置法律程序期間，如果案件達成和解，申請人必須立即通知審裁處，而各方也應採取有需要的步驟正式結束法律程序。

B2. 適用於訴訟各方並非全部有律師代表的案件

9. 如果強制售賣土地案件中有一方或多於一方沒有律師代表，審裁處可應一方的申請或主動行使其權力，視乎所有的情況而定，在適當的時候考慮案件是否適宜進行調解。審裁處可因此而要求各方提供資料，但一定會尊重資料的保密權。

10. 當審裁處認為案件適宜進行調解時，便可在過堂聆訊或內庭中指示各方依循上文第 8 段所列的程序（或其中部分程序）行事，並可對有關程序作出有需要的改動。

C 部

C1. 根據《強制售賣土地條例》第 4(2) 條採取合理步驟獲取地段，以及不合理地不參與調解所招致的訟費懲罰

11. 《強制售賣土地條例》第 4(2) 條訂明，除非審裁處信納若干事項，其中包括信納多數份數擁有人已採取合

理步驟以獲取某地段的所有不分割份數（就任何下落已知的少數份數擁有人而言，包括以公平及合理的條件商議購買該名少數份數擁有人所擁有的不分割份數），否則審裁處不得發出售賣令。

12. 民事司法制度改革實施後，爭議各方現亦可循調解這種另類排解程序達成和解或解決爭議，因此強制售賣土地案件的訴訟各方亦應嘗試透過調解方式解決彼此的爭議，包括和解有關購買由少數份數擁有人所擁有的份數的事宜。

13. 在強制售賣土地案件中，如果多數份數擁有人不合理地不參與或拒絕嘗試與少數份數擁有人進行調解，則審裁處有可能認為多數份數擁有人並沒有按照《強制售賣土地條例》第 4(2) 的規定，採取所有合理步驟以獲取某地段的所有不分割份數。審裁處在決定是否發出售賣令時，有權把多數份數擁有人不參與或拒絕嘗試調解一事納入考慮之列。

14. 此外，審裁處行使酌情權裁定訟費時，會考慮所有相關的情況，包括根據審裁處可以接納的資料而證實訴訟人不合理地不參與調解。

15. 法律代表須向其當事人提出忠告，使他們明白審裁處有可能會拒絕發出售賣令，以及 / 或對不合理地不參與調解的一方發出不利的訟費令。

16. 然而在下述情況中，審裁處不會以訴訟人不合理地不參與調解為理由，拒絕發出售賣令或發出對其不利的訟費令：

- (1) 訴訟人已參與調解，並達到各方之前所協定的最低參與程度，或達到審裁處在調解前依據本指示第 8(6) 段所指定的最低參與程度。
- (2) 訴訟人有合理的原因解釋為何不參與調解。

C2. 保密權所賦予的保護

17. 審裁處在所有情況下，包括在處理因本指示而引起的事宜時，在行使酌情權裁定訟費時，以及在考慮是否發出售賣令時，均不會強迫訴訟各方披露任何受保密權所保護的資料，也不會接納此等資料為證據；但如情況在法律原則上獲得准許，則不受此限。

生效日期

18. 本指示將於 2011 年 2 月 15 日起生效。

日期： 2011 年 1 月 28 日

區慶祥

(區慶祥)
土地審裁處庭長

附件 A

調解證明書樣本

[沿用法律程序的標題]

第 I 部

1. 就上述法律程序而言，申請人 / 答辯人是否願意嘗試調解以求達成和解？¹
2. 如果申請人 / 答辯人不願意嘗試調解，請在本證明書中述明原因，又或如認為適合，可擬備陳述書列明有關原因或附加其他原因，由當事人或其律師簽署並放入信封中，然後把密封的陳述書附錄於本證明書內²。

¹ 如果任何一方願意嘗試調解，該方應依據本指示發出“調解通知書”。

² 此份密封的陳述書的效力必須是“無損訟費以外的權利，祇限在爭論點涉及訟費的情況下才會由審裁處查閱”，並在信封上如此註明。如果陳述書的內容可能涉及受保密權涵蓋的資料，或適宜使用密封的陳述書。但註明其效力的陳述書必須送交其他各方。

第 II 部

本人 [姓名]，是 [律師行名稱] 的律師，在本法律程序中代表 [申請人 / 答辯人] 確認下述事項：

- (a) 本人已向本律師行的當事人解釋，可以就有關爭議進行調解，以求達成全面或局部的和解，以及調解相對於訴訟而言所需的費用是多少。
- (b) 本人已向上述當事人解釋“強制售賣土地案件的調解”(LTPD: CS No. 1/2011) 指示的內容。
- (c) 第 I 部所述的資料，就本人所知所信，全屬真確無誤。

[律師簽署]

第 III 部

本人 [姓名]，是本法律程序中的申請人 / 答辯人 [如屬法團或團體，請列明簽署本證明書者的職位，並註明此人獲授權代表該方]，現確認本人明白“強制售賣土地案件的調解”（LTPD: CS No. 1/2011）指示的內容，並知悉有關的爭議除了可藉著訴訟來解決之外，也可透過調解來解決。此外，本人確認第 I 部所述的資料全屬真確無誤。

[當事人簽署]³

³ 當事人如不諳英文，應簽署本附件的中文版，或在本附件上註明傳譯條款並加以簽署。

附件 B

調解通知書樣本
[沿用法律程序的標題]

致：答辯人 / 申請人 及其律師

1. 申請人 / 答辯人有意嘗試透過調解以解決與答辯人 / 申請人之間全部的 [或其中指明部分的] 爭議，並提出以下各項建議¹。
2. 申請人 / 答辯人有意提出建議，訂明在其所擬進行的調解過程中採用 [某一特定團體]² 的規則³。
3. 申請人 / 答辯人建議委任 [調解員姓名] 作為調解員，並附上 [調解員姓名] 的履歷，預計聘用 [調解員姓名] 的費用是 [費用金額]。
4. 申請人 / 答辯人建議在 [場地名稱] 進行調解，預計租用場地的費用是 [費用金額]。
5. 申請人 / 答辯人就調解費用及支出的付款方法，以及調解倘若失敗，有關的費用是否可如同訴訟的訟費般予以追討等事宜，作出下述的建議。
6. 申請人 / 答辯人建議以下 [指定的最低參與程度⁴] 符合在調解過程中作出充分嘗試的規定。
7. 申請人 / 答辯人建議調解程序應在 [訂明期限] 內展開。

¹ 有意嘗試調解的訴訟人應盡量提出第 2 至 7 段所列的建議。訴訟人如未能提出某些建議，仍應把通知書送交存檔，之後再向另一方提出建議。

² 例如由香港國際仲裁中心經與香港調解會協商後編訂出版的“調解規則”，或由香港和解中心出版的“和解員專業守則”。

³ 調解可以在沒有採用某一特定團體的規則的情況下進行。如果申請人 / 答辯人不打算建議採用此等規則，則本段落將不適用。

⁴ 舉例說，指定的最低參與程度可以是：“各方已就委任哪名調解員及聘用條件、所採用的調解規則（如有的話）達成協議，並協定各方最低限度必須出席一次由調解員主持的實質調解會議（會議長短由調解員決定）”。

8. 申請人 / 答辯人要求 / 反對把法律程序暫時擱置 [] 天，以待進行調解。
9. 申請人 / 答辯人是否願意進行調解，視乎 / 不視乎有關法律程序是否獲准暫時擱置而定。

日期： 年 月 日

[申請人 / 答辯人或其律師簽署]⁵

⁵ 當事人如不諳英文，應簽署本附件的中文版，或在本附件上註明傳譯條款並加以簽署。

附件 C

調解回覆書樣本
[沿用法律程序的標題]

致：申請人 / 答辯人 及其律師

1. 答辯人 / 申請人同意 / 不同意透過調解以解決所有相關的 [或其中指明部分的] 爭議¹。[如果答辯人 / 申請人不同意，或祇同意就爭議的指明部分進行調解，請在本回覆書中述明原因，又或如認為適合，可擬備陳述書列明有關原因或附加其他原因，由當事人或其律師簽署並放入信封中，然後把密封的陳述書附錄於本回覆書內²]。
2. 答辯人 / 申請人同意依據 [申請人 / 答辯人所指定的規則] 嘗試進行調解。[如果答辯人 / 申請人建議採用其他團體的規則，請加以註明³]。
3. 答辯人 / 申請人同意 / 不同意委任 [調解員姓名] 負責主持調解。[如果答辯人 / 申請人不同意，則應註明建議由哪一名調解員負責進行調解，並提供其履歷以及估計聘用 [調解員姓名] 所需的費用。]
4. 答辯人 / 申請人同意 / 不同意在申請人 / 答辯人所建議的場地進行調解。[如果答辯人 / 申請人不同意，則應註明建議在哪一其他場地進行調解，並估計租用有關場地所需支付的費用。]
5. 答辯人 / 申請人同意 / 不同意申請人 / 答辯人就調解費用和支出的付款安排所作的建議。[如果答辯人 / 申請人不同意，則應述明其就費用和支出所持的立場。]

¹ 答辯人 / 申請人如同意進行調解，應對申請人 / 答辯人所提出的各項建議作出回覆。此外，如果申請人 / 答辯人有意嘗試調解但沒有就“調解通知書”內第 2 至 7 段所列的事宜提出任何建議，答辯人 / 申請人應盡量就有關事宜作出建議。

² 此份密封的陳述書的效力必須是“無損訟費以外的權利，祇限在爭論點涉及訟費的情況下才會由審裁處查閱”，並在信封上如此註明。如果陳述書的內容可能涉及受保密權涵蓋的資料，或適宜使用密封的陳述書。但註明其效力的陳述書必須送交其他各方。

³ 參考“調解通知書樣本”註腳 2 及 3。

6. 答辯人 / 申請人同意 / 不同意申請人 / 答辯人所指定的最低參與程度，足以符合在調解過程中作出充分嘗試的規定⁴。[如果答辯人 / 申請人不同意，則應述明其就最低參與程度所持的立場。]
7. 答辯人 / 申請人同意 / 不同意申請人 / 答辯人所建議的展開調解程序的期限。[如果答辯人 / 申請人不同意，則應述明其就展開調解程序的期限所持的立場。]
8. 答辯人 / 申請人同意 / 要求 / 不同意把法律程序暫時擱置[]天，以待進行調解。[述明答辯人 / 申請人就暫時擱置法律程序所持的立場。]
9. 答辯人 / 申請人是否願意進行調解，視乎 / 不視乎有關法律程序是否獲准暫時擱置而定。

日期： 年 月 日

[答辯人 / 申請人 或其律師簽署]⁵

⁴ 參考 “調解通知書樣本” 註腳 4。
⁵ 參考 “調解通知書樣本” 註腳 5。