

土地審裁處庭長指示LTPD: CS No. 1/2011

I. 序言

- 1.1 本小冊子旨在簡介“土地審裁處(“審裁處”)庭長指示LTPD: CS No. 1/2011 - 強制售賣土地案件的調解”(“本指示”)的內容，並簡述本指示如何適用於所有根據《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”)。
- 1.2 民事司法制度改革已於2009年4月2日起實施，而本指示的生效日期為2011年2月15日。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，在民事司法制度改革下，《高等法院規則》引入的基本目標，在審裁處的案件中一般均為適用。
- 1.3 《高等法院規則》的基本目標之一，是利便解決爭議。上述目標既適用於審裁處，審裁處因此具有與高等法院同樣的職責，利便各方當事人在法院訴訟開展之前或之後，就彼此爭議達成和解。如果爭議得以和解，各方便無須進行審訊，節省了時間和訟費。

1.4 審裁處推行積極的案件管理的其中一個範疇，就是肩負起達致上述目標的職責，在其認為合適的情況下，鼓勵各方採用另類排解程序（“有關職責”），並為有關程序提供利便。調解是一種常見的另類排解程序，也是合乎經濟效益的解決爭議的途徑。

1.5 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。

II. 調解

2.1 甚麼是調解？

- 調解的參與屬自願性質，由一名受過訓練和公正的第三者，即調解員，協助各方當事人在良好的氣氛下，達致既能滿足各方所需，又為各方所接受的和解。
- 在此過程中，各方均有機會陳述本身的論點並聆聽對方的說法。調解員的任務並非為各方作出決定，而是幫助各方探討其論點的強弱，並尋求可行的解決方案，從而協助各方達成和解協議。調解員接受過訓練，善於打破談判僵局，並能令各方專注於尋求解決的方案。

2.2 何時尋求調解？

- 一般而言，調解可以在訴訟開展前進行，或在訴訟過程中任何階段開始。
- 本小冊子提供的程序，適用於在強制售賣土地案件開展後才進行調解的各方當事人。

2.3 本指示的應用

A) 訴訟各方均由律師代表

- 如果你是申請人並有律師代表，你的律師代表把“申請通知書”送交審裁處存檔時，須同時把“調解證明書”存檔，藉此表明申請人是否願意嘗試進行調解。“調解證明書”的樣本可見於附件A。
- 如果你是答辯人並有律師代表，你的律師代表把“反對通知書”送交審裁處存檔時，須同時把“調解證明書”存檔，藉此表明答辯人是否願意嘗試進行調解。“調解證明書”的樣本可見於附件A。

- 法律程序中任何一方(“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，並把通知書的文本送交審裁處存檔。“調解通知書”的樣本可見於附件B。
- 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，並把回覆書的文本送交審裁處存檔。“調解回覆書”的樣本可見於附件C。
- 各方應在切實可行的範圍內，盡快嘗試就他們在“調解通知書”和“調解回覆書”中提出的建議取得共識。經商討達成的共識，應以書面紀錄，由申請人和答辯人(或他們的律師)在該份“調解紀錄”上簽署作實，並把該份紀錄送交審裁處存檔。
- 各方如未能就“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，可以向審裁處提出共同申請，要求審裁處作出指示以解決彼此就調解建議的分歧；倘若各方不同意共同提出申請，則任何一方均可提出申請。

- “調解通知書”及“調解回覆書”送達予另一方時，應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，亦應在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2.4段的規定參閱此等文件。

B) 至少一方沒有律師代表

- 在法律程序中如至少一方沒有律師代表，審裁處可應任何一方的申請或主動行使其權力，在適當的時候指示各方應按照類似上文2.3 A段的程序，嘗試進行調解。
- 各方也可以在彼此同意之下，在任何階段與專業團體或已獲委任的調解員聯絡，藉此尋求調解。

C) 擱置法律程序以便進行調解

- 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的而定，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。

- 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。

2.4 拒絕參與調解的後果是甚麼？

- 《強制售賣土地條例》訂明，除非審裁處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*，否則審裁處不得發出售賣令。
- 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》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。
- 此外，審裁處在行使酌情權決定訟費時，會考慮所有相關的情況，包括訴訟一方是否不合理地不參與調解。
- 但是審裁處在下述情況不會拒絕發出售賣令或作出對訴訟一方不利的訟費命令：

- a) 訴訟一方已參與調解，並達到各方之前所協定的最低參與程度，或達到審裁處所指示的最低參與程度；
- b) 訴訟一方具有合理的原因解釋為何不參與調解，例如各方之間正在進行積極及無損權利的談判以求達成和解。

- 請注意，訴訟中任何一方申請出席調解講座或申請進行調解，並不會引致有關的法律程序自動擱置。

III. 司法機構綜合調解辦事處及建築物管理調解統籌主任辦事處提供的協助

- 3.1 綜合調解辦事處及建築物管理調解統籌主任辦事處成立的目的是為法院程序中的各方當事人或訴訟人提供服務，並便利他們向專業團體尋求調解服務。
- 3.2 綜合調解辦事處為各當事人舉行調解講座，並協助他們與專業團體聯絡以選取調解員。
- 3.3 如需要進一步資料，可以向綜合調解辦事處或建築物管理調解統籌主任辦事處查詢，其地址分別為香港灣仔港灣道12號灣仔政府大樓1樓113室及九龍加士居道38號土地審裁處大樓2字樓206-208室。但須注意，兩個辦事處所提供的協助，只限於與法庭有關的調解事宜而已，工作人員不會提供

* 參閱第545章第4(2)條。

法律意見或評論案件的是非曲直。

3.4 這本小冊子只作一般參考用途，不應被視為法律或法院常規的詳盡或具權威性的說明。這本小冊子的內容雖然已力求準確，但並非法律或其他專業意見。司法機構不會就這本小冊子的內容承擔任何責任。

司法機構

二〇一一年二月

附件列表

附件 A - 調解證明書樣本

附件 B - 調解通知書樣本

附件 C - 調解回覆書樣本

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。

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。

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中心協商後編訂出版的“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。

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。
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

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)”。

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。

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

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。

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。]
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。