

律政司司長在聯合調解專線辦事處調解會議致辭全文（只有中文）

以下是律政司司長林定國資深大律師今日（五月二十八日）在聯合調解專線辦事處調解會議的致辭全文：

蕭主席（聯合調解專線辦事處主席蕭詠儀）、各位講者、各位嘉賓、各位朋友：

大家好。很高興獲聯合調解專線辦事處的邀請出席今日的調解會議。

今日會議的主題是「調解」在促進市區重建與保障小業主的角色。大家都同意「和諧」是中國傳統文化的核心理念。香港作為調解之都，一直認同並推動更廣泛地使用調解作為和平解決爭議的一種方式。調解是近年越來越受歡迎的替代爭議解決機制，適用於不同類型的爭議，而土地爭議就是其中之一。

香港的重建需求與小業主私人產權的保護

香港的特點是地少人多。近年，香港舊區的樓宇急速老化，日久失修的樓宇更可能淪為危樓，新聞上也經常出現有關舊區樓宇外牆石屎剝落的報道。根據屋宇署的記錄，香港樓齡 50 年以上的私人樓宇數量由二〇一〇至二〇二〇年底增加了多於兩倍，預計至二〇四〇年將增加到 21 700 幢，是二〇一〇年的 5.5 倍。樓齡 70 年以上的私人建築亦從二〇一〇年的 800 幢增加到二〇二〇年的 1 000 幢，估計到二〇四〇年將增加 6 倍以上，達到 6 400 幢。舊區樓宇的數量龐大，反映化解樓宇老化的問題刻不容緩。

面對市區及樓宇老化，市區重建成為香港發展藍圖重要的一環。政府一直從多方面入手，支持及鼓勵公營和私營機構進行市區更新工作。政府的樓宇更新政策方針不外乎重建和復修，但對於一些老舊失修的樓宇而言，維修未必是符合成本效益或實際的方法。在這情況下，重建相對切實可行，同時亦能解決這些樓宇的安全隱患。我理解到在稍後的環節，不同的專家和講者將會分享土地收購和強拍的實踐，探討這些方式如何能有效透過加快重建改善樓宇老化的問題。去年行政長官的《施政報告》中提出，放寬強拍門檻是我們雙軌推進重建和維修的其中一項措施。為落實有關措施，政府向立法會提交《條例草案》（《2023 年土地（為重新發展而強制售賣）（修訂）條例草案》），透過降低強拍申請門檻和便利相鄰地段的強拍申請，加快私營機構重建舊樓的速度。

無庸置疑，降低舊樓強拍門檻能加快重建舊樓的進度，但很多小業主的私有產權因而被影響。與此同時，放寬相連地段的強拍申請要求無疑會擴大重建項目規模。由於只有大型發展商能參與項目，小業主出售單位的議價能力便會可能相對減低。很多時候，這些小業主因缺乏相關的法律知識和足夠的支援，

所以並不清楚自己的法律權利，令他們的權益得不到妥善的保障。這正是導致矛盾和糾紛發生的起因。

調解在香港訴訟環境的發展概況

現時，很多強拍案件需透過法庭訴訟處理，特別是土地審裁處，但訴訟需時而且昂貴，除了延誤重建的速度外，對小業主也造成很大的經濟上和心理上的負擔。既然如此，大家為何不考慮使用調解這種省時省費的方式解決爭議呢？

在討論強拍案件使用調解的好處前，讓我先簡單談談調解在強拍案件的發展概況。香港政府和司法機構一向積極在本地推動調解發展。土地審裁處庭長於二〇一一年根據《土地審裁處條例》發出指示，鼓勵當事人在強拍案件中進行調解。同時，為落實民事司法制度改革，《實務指示 31》訂明如果任何一方沒有最低程度地參與調解，或者沒有合理解釋而不參與調解，就有可能要承擔對其不利的訟費命令。其後，聯合調解專線辦事處和發展局於二〇一一年推出先導調解計劃，協助業主就強拍申請所引起的相關爭議提供調解服務。目前，為了方便當事人就民事案件尋求調解，司法機構於土地審裁處成立了兩個辦事處，為強拍案件當事人提供免費查詢服務以及調解講座。大家亦可以留意發展局今年將會推出支援小業主的新措施，以鼓勵小業主參與調解，包括安排小業主出席有關調解的簡介會和向他們轉介專業調解員，也會在調解過程中提供專業支援。這些新措施有助鼓勵小業主認識並使用調解服務解決相關爭議。

在強拍案件使用調解的好處

究竟我們為何要在強拍案件中推廣調解？調解的模式和基本特質相信大家都非常清楚了解，我就不在此逐一說明。我希望在此強調調解在這類案件中幾個重要的好處。第一，舊式建築物產權複雜，透過訴訟處理爭議需時又昂貴。如發展商和小業主成功透過調解就收購建議達成共識，不但可以節省雙方和法庭的時間和資源，加快舊區重建的速度，也可以減低訴訟涉及的風險和不確定元素。第二，發展商和小業主能透過調解發掘雙贏的方案。除了討論物業的價值外，還可以探討其他和解方式，例如在鄰近而又不在重建範圍的地區進行「樓換樓、鋪換鋪」的方案，或一些補助方案，如發展商協助小業主在同區租用或購買同類型單位等。在調解員協助下，當事人可以提出各種形式的方案，內容也可以超出法庭所能作出的命令及法律補救局限。第三，調解保密的性質鼓勵各方開心見誠地溝通，雙方不用公開部分相對敏感資料，而和解協議的條款亦可保密。第四，由於當事人可自行作出決定和達成協議，因此會更願意遵守協議的內容，簡單來說是你情我願的結果，大大減低提出上訴的機會。由於以上提及的各種好處，首先嘗試以調解解決這類爭議實在有百利而無一害。

律政司在調解方面的推廣工作

雖然調解在香港訴訟環境的發展漸趨成熟，但在強拍案件中使用調解仍然會遇到不少困難和挑戰。剛剛提過部分小業主可能對調解的概念沒有深入的了解，因此面對紛爭或訴訟時無從入手。為了促進調解在香港的廣泛應用，律政司一向不遺餘力在香港推廣調解，加深公眾對調解的認識。行政長官於二〇二三年發布的《施政報告》中也提及政府會致力強化本地調解體制及深化本地調解文化，包括檢視香港調解專業的認證和紀律事宜的制度、在政府合約中加入通用的調解條款和鼓勵私營機構在合約中採用類近的調解條款。

在推廣和宣傳工作方面，律政司多年來一直致力透過不同措施在香港推動調解，包括推出「調解為先」承諾書運動"Mediate First" Pledge，鼓勵社會各界先探索採用調解解決爭議。我們亦於本月初在香港舉辦兩年一度的調解周及調解會議，透過推出一系列主題研討會，加強公眾對調解的認識，從而深化香港調解文化。除此之外，律政司也會向公眾和持份者派發調解單張和定期發送調解快訊，向他們提供最新的調解資訊。

結語

我希望今日的調解會議可以令在座各位更深入了解調解在加快重建和保護小業主私有產權方面扮演着的重要角色，也期望《條例草案》的實施和其他促進公私營機構重建舊樓的措施，能夠多管齊下應對香港樓宇老化問題，令市民安居樂業。最後，再次感謝聯合調解專線辦事處舉辦這個講座，並且積極在土地及市區重建這個範疇上推廣調解。我在此預祝今日下午的環節順利進行。多謝各位。

完

2024 年 5 月 28 日（星期二）