立法局 CB(1)1543/96-97 號文件
（此份會議紀要的英文本業經當局審閱）

檔　號：CB1/BC/11/95/2

地產代理條例草案委員會
會議紀要

日　期　：一九九七年三月七日（星期五）
時　間　：上午八時三十分
地　點　：立法局大樓會議室 B

出席委員　：鄭家富議員（主席）
何承天議員
夏佳理議員
陳偉業議員
李永達議員
李華明議員
陳婉嫻議員

缺席委員　：周梁淑怡議員
涂謹申議員
陳鑑林議員
羅祥國議員
顏錦全議員

出席公職人員　：首席助理房屋司
杜巧賢女士

高級助理法律草擬專員
陳子敏女士

列席秘書　：署理助理秘書長 1
甘伍麗文女士

列席職員　：助理法律顧問 4
林秉文先生

高級主任(1)3
余麗琼小姐

經辦人／部門

I. 當局提交的委員會審議階段修正案擬稿
（立法局 CB(1)938/96-97 及 CB(1)985/96-97 號文件）

在開始就委員會審議階段修正案擬稿進行討論前，首席助理房屋司向議員簡介當局就委員會審議階段修正案未有處理的議員關注事項作出回應的文件的內容。

草案第 2 條　釋義

2. 首席助理房屋司表示，當局已就不把公開投標納入條例草案涵蓋範圍的建議徵詢律政署的法律意見。由於公開投標及拍賣有異於主流地產代理工作，並歸入其他種類的處置物業工作如《貨品售賣條例》及《不合情理合約條例》，予以分開處理，故當局並不反對按照處理拍賣工作的方法，把公開投標豁除於條例草案涵蓋範圍以外。當局正考慮把草案第 2(3)(b)(i)條修正為：「在本條例中提述地產代理工作之處，並不包括提述只與測量、估值或藉競投或拍賣而作的處置有關的工作」，以作出有關的更改。高級助理法律草擬專員補充，在建議作出上述修正時，當局曾參考其他類似的法例。至於「公開投標」的定義，高級助理法律草擬專員表示在現行法例下，並無有關用語的明確釋義。

草案第 3 條　豁免

3. 首席助理房屋司表示，草案第 3 條賦權地產代理監管局（以下簡稱「監管局」）在房屋司批准下，豁免某些類別或種類的人士。此等豁免事項將提交立法局批准，如有需要，則須於 28 天的指定期限內提出修訂。她強調這是大部分附屬法例的例常處理程序，按議員的建議以議決通過程序通過命令屬不尋常的做法。

草案第 13 條　登記冊

4. 至於當局會否考慮免收草案第 13(5)條所述的查閱持牌人登記冊費用一事，首席助理房屋司解釋，由於監管局是財政自給的監管機構，當局預期該局透過徵收包括查閱費在內的各種費用來支付其運作上的開支，收回運作成本亦是當局的一般原則。至於把登記冊載入全球資訊網絡是否可行的問題，首席助理房屋司表示，草案內並未就提供登記

經辦人／部門

冊的方式訂定具體規定。監管局在作出最後決定前，將考慮其他機構所得的經驗，例如差餉物業估價署的電腦資訊系統。

草案第 32 條　上訴

5.　當局認為提出上訴的申請，對於監管局執行其就拒絕續牌／暫時吊銷牌照／撤銷牌照所作的決定不應有任何影響。當局應維持有關的決定，除非及直至此等決定有所改變及已被推翻。根據草案第 28(5)(b)條的規定，暫時吊銷或撤銷牌照的決定須自有關通知的日期起生效，或自該通知所指明的較遲日期起生效。由於已訂有應盡的努力的抗辯，加上持牌人亦有作出陳詞的機會，當局認為暫時吊銷及撤銷牌照的紀律制裁行動，不應因提出上訴的申請而受到阻延。此外，在遇有嚴重的違例行為時，監管局可能需要基於公眾利益盡快採取暫時吊銷牌照的行動。禁止監管局行使此項權力或押後有關決定的生效日期，以待得出上訴結果，是既不可行亦不適當的做法。首席助理房屋司補充，在其他發牌制度內亦有採取類似的規定，包括《槓桿式外匯買賣條例》。

草案第 36 條　合約上的法律責任或其他法律責任不受牌照的暫時吊銷影響

6.　有關是否需要制定草案第 36 條的問題，首席助理房屋司表示，當局是根據律政署的意見保留此條文，以消除地產代理在暫時吊銷牌照或撤銷牌照的情況下，在法律責任方面所出現的不明朗或含糊之處。此條文和普通法的規定一致，在其他發牌制度中亦訂有類似的規定，例如《旅行代理商條例》及《槓桿式外匯買賣條例》。她認為對草案第 36 及 45 條的建議作出直接的比較並不恰當，因後者的目的僅在於重申普通法的規定。

草案第 37 條　有關物業的資料

7.　首席助理房屋司表示，有關獲取物業資料的情況此項問題，已在一九九六年十一月二十六日會議上詳加討論，當局已以書面形式列出建議對條例草案作出修正的事項，以及土地註冊處及差餉物業估價署作出的各項改善事宜。她向議員保證，一如委員會審議階段修正案所訂，監管局將以附屬法例的形式訂明草案第 37(2)條所規定的資料。

經辦人／部門

草案第 47 條　廣告宣傳

8.　監管局有權規定在廣告內加入若干訂明的說明或細則，例如和註冊旅遊代理商一般加入地產代理的牌照號碼，因此，當局確認有需要在條例草案內清楚訂明「廣告」一詞的定義。為達到此目的，當局已在委員會審議階段修正案加入有關廣告的定義，該詞將主要指在報章或其他刊物刊登及在電視或電台播送的廣告；展示海報、通告、告示；派發小冊子等。

9.　至於規定地產代理為賣方發出廣告前先行取得賣方書面同意一事，首席助理房屋司認為此舉至為重要，因為在改善地產代理服務水平及盡量減少因作出口頭指示而引致的糾紛方面，以書面訂立的代理協議是擬議規管架構的基本要素。當局仍認為地產代理為有關物業進行廣告宣傳之前，應先行取得賣方的同意，此種做法亦有助對付列出「虛假樓盤資料」的問題。由於監管局可為地產代理協議訂明標準的表格，故有關的建議不會影響物業交易的效率。

10.　首席助理房屋司回應議員時證實，只要賣方在地產代理協議中同意作出有關的安排，地產代理可以轉讓個案。她補充，在未經賣方同意之前不得發出有關的廣告。

草案第 53 條　在佣金方面的爭議

11.　根據草案第 50 條的規定，監管局可訂立規例，訂明訂立用以更改或補充地產代理協議的協議方式。在佣金方面，當局認為其後以口頭協議作出的任何更改，均須於其後訂立書面協議，以保障地產代理及客戶雙方的利益。首席助理房屋司強調，雙方一經訂立協議，任何一方均有責任在協議內所載條文出現更改時通知對方。

12.　議員接著就已註有修正事項的條例草案文本，展開逐一研究草案條文的工作。

經辦人／部門

草案第 2 條　釋義

13.　一位議員質疑草案第 2(2)(b)條並未包括如建築師等專門行業的理據，因為此等專業人士所執行的工作和律師、公證人及會計師所執行的工作極之相似。首席助理房屋司指出，草案第 2(3)(b)(i)條已清楚訂明，與測量、估價或拍賣有關的任何工作，均不包括在地產代理工作的提述之內。高級助理法律草擬專員補充，當局在制定草案第 2(2)(b)條時曾參考海外的法例。在條文內加入律師的用意，是就其可能需要代表客戶處置物業的情況作出規定，例如須擔任已身故客戶的遺產執行人。她察知議員的關注事項，亦即有需要就草案第 2(2)(b)條作出概括性的規定，以包含和地產代理工作有密切關係的專門行業。她建議其中一個可行的解決方法是把該條文修正為：「在其通常不涉及地產代理工作的執業過程中作出的任何事情」("in the course of practising his profession which does not ordinarily involve estate agency work")。

14.　至於發展商附屬公司方面，首席助理房屋司表示，草案第 2(3)(da)條已列明發展商附屬公司在何種情況下，可豁除於條例草案的涵蓋範圍以外。草案第 2(4)(ii)條亦訂明發展商首次銷售活動的範圍，亦即有關物業由發展商擁有並於過往從未轉讓。對於發展商在土地業權不可轉讓的個案中擁有何種地位，一位議員仍感關注。此等個案的例子包括和九廣鐵路公司及地下鐵路公司等法定機構聯營進行的計劃。高級助理法律草擬專員表示，草案第 2(2)(da)及 2(4)條已就議員所述情況作出規定。

草案第 6 條　監管局的一般權力等
草案第 7 條　總督的指示
草案第 8 條　監管局可設立委員會

15.　議員並無就此等條文提出任何特別意見。

草案第 10 條　利害關係等的披露

16.　首席助理房屋司表示，由於議員關注到有需要讓公眾人士查閱據此條文而作出的申報，當局遂增訂草案第 10(1)(b)至(d)條。在制定此等條文時，當局曾參考《機場管理局條例》。議員支持加入該等條文。

經辦人／部門

草案第 11 條　監管局的職員、專家顧問
草案第 15 條　地產代理須領牌
草案第 18 條　獲批給牌照的權利
草案第 19 條　向個人批給地產代理牌照須受限制
草案第 20 條　向公司批給地產代理牌照須受限制
草案第 21 條　批給營業員牌照須受限制
草案第 22 條　申請批給牌照
草案第 23 條　牌照續期
草案第 24 條　拒絕批給牌照或將牌照續期
草案第 27 條　反對
草案第 28 條　暫時吊銷牌照或撤銷牌照

17.　議員並無就此等條文提出任何特別意見。

草案第 29 條　調查

18.　首席助理房屋司回應一位議員時證實，一如證券及期貨事務監察委員會的做法，公眾人士將可得知有關的調查結果及及紀律制裁行動。

草案第 30 條　投訴

19.　議員並無就此條文提出任何特別意見。

草案第 31 條　紀律制裁權

20.　有關公布根據草案第 31(1)(i)至(vi)條採取的紀律制裁行動一事，首席助理房屋司表示，監管局須根據草案第 32(2)(a)(ii)條的規定，在行使紀律制裁權時就其所作決定相應發出通知。夏佳理議員認為應讓監管局在考慮有關罪行的嚴重程度後，在發出此等通知方面以靈活的手法行事。他建議就此方面參考證券及期貨事務監察委員會的做法。

草案第 32 條　上訴

21.　議員並無就此條文提出任何特別意見。

草案第 33 條　上訴委員團及審裁小組

22.　一位議員要求澄清草案第 33(6A)(b)條中「送達」("serve on")一詞的意思，他擔憂如未能送達有關的通知，將有損監管局的效率。高級助理法律草擬專員解釋，在此方面應根據《釋義及通則條例》作出詮釋。此外，有關發出通知的草案第 43 條

經辦人／部門

已訂明須以何種方式發出通知。首席助理房屋司補充，每一持牌人均須根據有關登記地址的草案第 14 條提供其登記地址，以便送交所有通訊及通知。高級助理法律草擬專員答允在考慮草案第 14 及 43 條的規定後修改有關用語。

草案第 34 條　審裁程序等

23.　首席助理房屋司表示，鑑於議員對進行審裁程序的方式表示關注，當局遂增訂草案第 34(2)(2A)(a)至(c)條。根據此等條文的規定，所有審裁程序須公開進行，除非審裁小組經考慮上訴各方的意見後下令以非公開形式進行有關程序。當局在制定此等條文時曾參考《行政上訴委員會條例》。

草案第 35 條　研訊程序

24.　議員並無就此條文提出任何特別意見。

草案第 37 條　有關物業的資料等

25.　高級助理法律草擬專員回應議員時表示，由於已刪除草案第 48 條，草案第 37 條中有關草案第 48 條的提述亦已剔除。雖然草案第 37(3)條可說和草案第 48 條互有關連，但無論如何，前者的焦點放在營業員之上，後者則主要關乎持牌地產代理，兩者並無關係。

26.　一位議員詢問，當局會否考慮刪除草案第 37(1)(a)(v)條中「在...客戶受合約約束而須處置有關物業.....之前的任何時間」一語，因此項規定把太多舉證責任加諸地產代理身上。高級助理法律草擬專員表示，草案第 37(1)(a)(v)及 37(6)(a)(i)條是互相補足的條文，後者訂明證實某方在任何時間受合約約束的舉證責任在被告人身上。另一位議員建議在地產代理協議加入條文，規定賣方在處置物業後須通知地產代理。高級助理法律草擬專員答允考慮議員的意見。

草案第 38 條　會計師報告

27.　議員並無就此條文提出任何特別意見。

經辦人／部門

28. 議員要求助理法律顧問跟進委員會審議階段修正案的措辭，以確保該等修正案如實反映議員表達的意見。

II. 其他事項

29. 主席請擬就條例草案動議任何委員會審議階段修正案的議員把有關事項通知秘書。

30. 下次會議將於一九九七年三月十三日（星期四）下午二時三十分舉行。條例草案委員會亦訂於一九九七年三月十九日（星期三）上午十時三十分舉行另一次會議。

立法局秘書處
一九九七年五月九日