立法局 CB(1)1521/96-97 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　：一九九七年三月十三日（星期四）
時　間　：下午二時三十分
地　點　：立法局大樓會議室 B

出席委員　：周梁淑怡議員（主席）
何承天議員
陳偉業議員
李永達議員
李華明議員
陳婉嫻議員
鄭家富議員
羅祥國議員
顏錦全議員

缺席委員　：夏佳理議員
涂謹申議員
陳鑑林議員

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)985/96-97 號文件）

由於鄭家富議員須處理一宗法庭個案而將會在稍後時間出席是次會議，故由周梁淑怡議員擔任會議的主席。

2. 主席表示是次會議的目的，是讓當局就一九九七年三月七日會議上提出而須予跟進的五個範疇的事項作出匯報；由助理法律顧問匯報其對委員會審議階段修正案擬稿的任何意見；以及讓條例草案委員會由有關帳戶規例的草案第 39 條開始，就已註有修正事項的條例草案文本內其他條文進行研究。

須予跟進的事項

草案第 2 條　釋義

3. 在主席的邀請下，首席助理房屋司表示當局已就需否在草案第 2(2)(b)條提述特定專門行業一事，徵詢律政署的法律意見。保留有關提述的目的是確保某些專業人士在執業過程中，例如律師在處理物業轉易事宜時，不會因地產代理工作的定義而受到不必要的限制。至於建議在草案第 2(2)(b)條加入建築師及測量師一事，首席助理房屋司表示前者進行的工作和地產代理工作並無直接的關係，後者則已為草案第 2(3)(b)(i)條所涵蓋。一位議員並不信納當局所作的回應，因建築師可能需要在物業交易中證明若干物業資料如樓面面積是否屬實。首席助理房屋司建議一個可行的解決辦法，是在草案第 2(2)(b)或 2(3)(b)(i)條加入建築師的提述。議員贊成在前一條文加入有關的提述。

4. 至於把公開投標豁除於條例草案涵蓋範圍以外的建議，首席助理房屋司表示當局願意接納議員的意見，並會在草案第 2(3)(b)(i)條加入投標一詞。

草案第 31 條　紀律制裁權

5. 首席助理房屋司表示，對於地產代理監管局（以下簡稱「監管局」）須按草案第 31(2)(a)(ii)條的規定，在行使紀律制裁權時就其所作決定刊登公告一事，議員表示關注。有鑑於此，當局曾參考《證

券及期貨事務監察委員會條例》及《槓桿式外匯買賣條例》的規定。由於證券及期貨事務監察委員會可以靈活處理刊登關於其決定的公告的事宜，當局打算修正有關條文，使之和其他法例的規定一致。

6. 部分議員雖確認監管局有需要公布其行使暫時吊銷及撤銷牌照的紀律制裁權的事宜，以確保為消費者提供保障，但他們認為應同時顧及有關罪行的嚴重程度，規定僅須公布訓誡以外的個案。他們亦建議在附屬法例中明確列出不同罪行的罰則。首席助理房屋司答允考慮議員的意見。高級助理法律草擬專員回答一項相關問題時解釋，無論是在憲報還是在報章上刊登有關決定的公告，在所需承擔的法律責任方面並無任何分別。而且，在草案第31(2)(a)(ii)條加入有關報章的提述，並不會帶來任何法律上的反對。

草案第 33 條　上訴委員團及審裁小組

7. 高級助理法律草擬專員表示，當局正考慮以「發出」("give")一詞取代草案第 33(6A)(b)條的「送達」("serve on")，以消除可能出現的含糊之處。

草案第 37 條　有關物業的資料等

8. 首席助理房屋司強調，要求地產代理向客戶（賣方／買方或買賣雙方）披露其在物業交易中的利益及有關所有要約的資料此項規定，旨在確保各有關方面在獲得所有資料後作出最理想的決定。鑑於議員對地產代理在草案第 37(1)(a)(v)條下的責任感到關注，當局打算以「客戶撤銷其指示，或在有關的地產代理協議停止有效時（兩者以較早發生者為準），無論協議停止有效是因指明的時限已屆滿，還是發生協議內所述的指明事故所致」("the client withdraws his instructions, or that at which the estate agency agreement ceases to be of effect, whether by the elapse of a specified period of time or the happening of a specified event under that agreement, whichever is the earlier")，取代「在...客戶受合約約束而須處置有關物業.....之前的任何時間」。

9. 部分議員詢問如地產代理未經賣方事先同意，即更改地產代理協議內的資料如物業售價，是否亦屬犯罪。首席助理房屋司解釋，由於協議是由雙方訂立，協議內所載條文如有任何更改，任何一

經辦人／部門

方均有責任通知訂立協議的另一方。在議員所述的情況下，有關的地產代理已違反了草案第 47 條的規定。至於涉及確認人的投機活動，首席助理房屋司表示，如地產代理未有將所有要約告知客戶，即已違反了有關的規定。

助理法律顧問所作的匯報

10. 經閱覽委員會審議階段修正案後，助理法律顧問建議邀請當局就下述事項作出闡釋：

發展商附屬公司（草案第 2 條　釋義）

11. 關於條例草案應用於和發展商附屬公司有關的各種不同情況的問題，首席助理房屋司重申，條例草案的目的是規管地產代理活動。處置本身物業的業主，包括發展商在內，並非條例草案針對的目標。因此，銷售發展商全資擁有或聯營擁有物業的發展商附屬公司，並不在條例草案的涵蓋範圍內。當局將於一九九七年向立法局提交另一條有關售樓說明的法例，用以處理上述情況。為了不致對此類商業運作造成不必要的影響，當局有需要在條例草案內明文規定，只要有關物業是發展商擁有或發展的本地物業，並且過往從未轉讓，以及只要有關的附屬公司符合草案第 2(2)(da)條所訂準則，上述活動即不會包括在地產代理工作定義的範圍之內。此等規定旨在把豁免範圍限制於發展商的首次銷售活動，以確保包括由確認人重新銷售首次銷售物業的活動，將須受到條例草案的管限。首席助理房屋司承認，豁免範圍可能不足以涵蓋所有情況，例如由發展商處置過往曾轉讓的物業，包括為進行重建而收購但有關計劃其後證實屬無利可圖的物業。當局不可能把涵蓋範圍擴大，以同時涵蓋所有特別的個案而不會造成漏洞。無論如何，如日後需要豁免更多不同的情況，將可根據草案第 3 條進行。

應盡的努力（草案第 31 條　紀律制裁權
草案第 37 條　有關物業的資料等）

12. 高級助理法律草擬專員表示，在委員會審議階段修正案內就此等條文制定應盡的努力的定義時，當局曾參考其他法例。助理法律顧問雖同意以委員會審議階段修正案現有草擬方式而言，當局是以更具體的字眼說明應盡的努力此項一般的概念，並使監管局得以靈活處事，但他表示採納此項定義

經辦人／部門

將屬決策事宜。議員對委員會審議階段修正案普遍表示支持，尤其是有關草案第 31(1)(1C)條的修正案，因經修正後的條文可作為監管局為地產代理制定執業指引時的有用參考。高級助理法律草擬專員回覆一位議員時表示，由賣方提供資料一事未必會在所有個案中，獲接納為地產代理已作出應盡的努力的抗辯，因為根據草案第 37(2)條所作規定，地產代理須獲取及核證所需資料。然而，在特殊情況下，例如當資訊聆服務出現故障時，倚賴賣方所作聲明的做法亦有可能獲接納為已作出應盡的努力的抗辯。

雙重代理（草案第 37 條 有關物業的資料等）

13. 助理法律顧問雖察悉草案第 37(1)(vii)(A)及(B)條的規定未必可包含所有情況，但他表示委員會審議階段修正案以其現有草擬方式而言，已可在極大程度上釋除議員對刪除「公平、公開及誠實」一語的疑慮。可是，他指出採納此等委員會審議階段修正案亦屬決策事宜。首席助理房屋司回應議員時證實，除了根據草案第 37(2)條的規定而須提供的資料外，地產代理只需在其中一方客戶提出要求時，提供另一方客戶就有關物業提供的資料。

14. 議員由草案第 39 條開始，繼續就已註有修正事項的條例草案文本進行逐一研究草案條文的工作。

草案第 39 條 帳戶規例
草案第 40 條 對辦事處的有效控制；經理
草案第 45 條 地產代理的轉承法律責任
草案第 47 條 廣告宣傳

15. 議員並未就此等條文提出任何特別意見。

草案第 48 條 第 37(4)條不適用於某些持牌地產代理

16. 助理法律顧問表示從法律觀點而言，刪除草案第 48 條的建議並無問題。議員對刪除此條文的建議表示支持。

經辦人／部門

草案第 49 條　須就某些建議及承諾訂立地產代理協議

17.　議員並未就此條文提出任何特別意見。

草案第 50 條　地產代理協議的格式及內容

18.　部分議員要求當局澄清草案第 50(5)(a)(a)條中「指明親屬」一詞的意思，以及此類人士的涵蓋範圍是否過闊。高級助理法律草擬專員解釋，「指明親屬」所指的是該等在草案第 50(5)(b)條所載定義中訂明的親屬。首席助理房屋司補充，在制定指明親屬名單時，當局曾參考其他諮詢委員會的做法。而且，重要之處是確保地產代理獲得同等對待。然而，她答允考慮議員的意見。

II. 其他事項

19.　除一九九七年三月十九日舉行的會議外，議員同意於一九九七年三月十八日（星期二）上午八時三十分舉行另一次會議。

20.　會議於下午四時二十五分結束。

立法局秘書處
一九九七年五月八日