

## 香港法律改革委員會售樓說明小組委員 發表的諮詢文件摘要

（本摘要概述售樓說明小組委員會發表的諮詢文件的內容。摘要內載有諮詢文件提出的主要建議，讀者如需要較詳細的解釋，請參閱諮詢文件原文。摘要提及的段落為諮詢文件所載的段落。）

### 導言及概覽

#### 背景

1. 近年，有很多境外未建成住宅物業（俗稱“住宅樓花”）在香港出售或在廣告中出現。這裏所指的境外物業包括那些位於中華人民共和國（下稱“中國”）、澳洲、加拿大、新西蘭、新加坡、馬來西亞、澳門、英國、美國、台灣和泰國的物業。這些物業所涉及的交易金額龐大，而中國是境外物業的重要來源地。

2. 雖然境外物業對一般香港買家有日益增長的重要性，準買家有時會得到不準確、不充足或有誤導性的售樓資料。有關不充足及誤導性售樓資料的問題，可由境外物業的投訴個案不斷增加反映出來。根據消費者委員會（下稱「消委會」）提供給我們的統計數字，1990年1月至1995年12月期間，共有891個投訴境外樓盤的個案，而大部分是關於售賣中國物業的。

#### 研究範圍

3. 法律改革委員會於1992年6月，由當時的署理律政司及署理首席大法官授命研究以下事項：

*“當局就售樓資料或說明內容不足或有誤導成分而制定法律保障有意購買和已購買未落成住宅物業（俗稱住宅樓花）的人士，這些法律需否更改？如需要的話，又應如何更改？”*

4. 1992年11月，法律改革委員會委任了一個由羅德立教授擔任主席的小組委員會，以研究上述事項及向法律改革委員會作出改革建議。小組委員會於1994年9月完成其首部分，即有關本港住宅樓花的研究，並將他們的建議提交法律改革委員會。

5. 今次的報告書涉及我們研究範圍的第二部分，即境外住宅樓花售樓說明。

## 小組委員會的成員

6. 小組委員會的成員（就研究範圍第二部分）為：

羅德立教授 （主席）	香港城市大學比較法律學講座教授 律師
寶禮先生	地政總署首席律師
余若薇御用大律師	大律師
李景勳先生	李景勳、雷煥庭建築師事務所首席 合夥人
廖勝昌先生 （任期由 1995 年 1 月 27 日起）	恆昌測量行董事經理測量師
司空北驥先生	香港大學法律學院講師律師
蕭偉全先生 （任期由 1993 年 11 月 19 日起）	布政司署房屋科首席助理房屋司
黃英豪先生 （任期由 1995 年 1 月 27 日起）	黃乾亨黃英豪律師事務所主要合夥 人
王桂蟠先生 （任期由 1995 年 1 月 27 日起）	消費者委員會投訴及諮詢組主任
鄔滿海先生	房屋署高級助理署長

7. 小組委員會秘書由高級檢察官梁滿強先生出任。

## 中期報告

8. 諮詢文件已載有售樓說明小組委員會的中期建議，小組委員會考慮過就諮詢文件接獲的意見書後，便會將最後報告書呈交法律改革委員會。

9. 各界人士如欲發表意見，可於 1996 年 11 月 18 日或之前以書面逕交香港灣仔告士打道 39 號夏慤大廈 20 字樓法律改革委員會售樓說明小組委員會秘書收。

## 第 1 章

### 通則

#### 管制境外物業售樓說明所遇到的困難

(第 1.1 至 1.3 段)

10. 境外物業的發展商大多是外國公司，無須遵守香港法例。境外物業的廣告，通常刊登在香港流通的外國報章或雜誌，有關方面難以管制這些廣告的內容。

11. 本地的地產代理有時會為準買家籌辦有導遊的參觀團，參觀外國的建築地盤。香港當局是難以管制外國建築地盤所提供售樓資料的質素。

#### 地產代理就提供基本售樓資料所負的責任

(第 1.7 至 1.8 段)

12. 我們建議任何在香港推售境外住宅樓花的持牌地產代理，必須在售樓書及價目表中，為準買家提供一些基本售樓資料。(第 1.9 段)

13. 讓領有牌照的地產代理首要地負責提供售樓資料，可克服在規管境外物業的售樓說明時所牽涉的很多執行問題。此外，由於地產代理通常是買家獲取境外樓盤資料的唯一來源，我們認為期望地產代理確保所提供予準買家的售樓資料屬準確，並非不合理。

#### 一切買賣均須由在香港領有牌照的地產代理處理

(第 1.13 至 1.16 段)

14. 我們建議任何境外住宅樓花的賣方，均須聘任一名在香港領有牌照的地產代理。然而，這規定不適用於出售單一住宅的情況。(第 1.18 段) 換句話說，根據我們的建議，在香港領有牌照的地產代理將會壟斷境外住宅樓花的買賣，作為向買家提供充分及準確的售樓說明的交換條件。

15. 我們建議香港的傳媒(包括電視台、電台及印刷媒體)不得發行關於出售境外住宅樓花的廣告，除非該廣告有提述在香港領有牌照的地產代理及其牌照號碼。不過，此段所述的規定，不適用於出售單一住宅的廣告，以及並非在香港出售的境外物業的廣告。(第 1.19 段)

16. 我們建議對於廣告以及所有售樓書（不屬廣告組成部分）所載的一切虛假或誤導的資料，須由廣告中所提述的地產代理負上責任。（第 1.21 段）

### 措詞不明確

17. 有時候，售樓書或廣告會用不明確的措詞，誤導買家。我們建議任何廣告或售樓書所用的詞語如有不明確的地方，須以對買家有利的方式詮釋。（第 1.22 段）

18. 我們建議任何廣告或售樓書內若有虛假或誤導的資料，便屬違反建議中的法例。（第 1.23 段）

### 售樓書之提供（第 1.24 至 1.27 段）

19. 我們認為須向買家提供售樓書，領有牌照的地產代理有責任提供售樓書，這是與我們的通則一致的，即領有牌照的地產代理有提供售樓資料的首要責任。

20. 我們建議須向準買家提供最新的售樓書。而提供售樓書須是領有牌照的地產代理的責任。倘發展商不編製售樓書，則領有牌照的地產代理有責任去擬備。（第 1.28 段）

21. 我們建議售樓書須有中文版本。如售樓書的中文版本與任何其他版本在意義上有分歧，買家可選擇對其適用的版本或其中的部分。（第 1.29 段）

22. 我們建議在物業首次宣傳發售時，便須提供售樓書。此外，只有在售樓書備妥可供準買家索閱時，才可邀請他們購買物業。（第 1.30 段）

## 第 2 章

### 物業完成日期及可供入伙日期

#### 樓盤延期建成或發展計劃完全失敗（第 2.1 至 2.2 段）

23. 境外樓花的買家經常提出的投訴，是樓盤延期建成，或更壞的是發展計劃完全失敗。現時本地有一詞語稱為“爛尾”物業，字面意義是“折斷了的尾巴”。這詞語指那些由於各種原因而未能完成興建的樓盤。樓盤的“尾巴”已經折斷，買家永遠不能見到該物業建成。

## 推延完成日期（第 2.5 至 2.6 段）

24. 很多境外物業的買賣合約載有條款，准許在指定的情況下推延完成日期。上述的特別原因大多是以發展商的利益為依據。我們建議售樓書須註明樓盤可以推延建成的理由。（第 2.18 段）

## 確保樓盤工程如期進行及防止發展計劃失敗的措施 （第 2.7 至 2.14 段）

25. 我們認為沒有任何措施可真正地確保一項樓盤能如期施工，因為有很多影響建築工程進展的因素，可能是發展商不能控制的。我們認為買家需要的是一些財務措施，在樓盤延期建成或發展計劃失敗時，可保障他們所付的按金及分期繳款。

26. 我們認為政府應進行研究，鑑辨合適的財務措施（包括按金及分期繳款的保管、信託戶口、保險、由發展商提供銀行保證書），以便在樓盤延期建成或發展計劃失敗時，可保障買家所付的所有按金及分期繳付的款項。（第 2.13 段）

27. 我們建議售樓書須註冊在樓盤延期建成或發展計劃失敗時，是否有任何機制可保障買家所付的所有按金及分期繳付的款項。（第 2.19 段）

## 可供入伙日期

28. 我們認為買家真正關心的，是物業可供入伙的日期。

29. 我們建議售樓書須註明物業可供入伙的日期。“可供入伙”一詞的定義是：

- (i) 在第 3.13 段的列表中指明並且適用於有關物業的所有樓宇裝置和裝飾已經裝設（除非售樓書註明不包括在內）；及
- (ii) 可以合理的方式進出物業；及
- (iii) 售樓書註明會提供的公用設施已經接駁；及
- (iv) 已獲得所有當地的有關方面准許入伙。

（第 2.17 段）

## 第 3 章

### 樓宇裝置和裝飾

#### 有關樓宇的裝置和裝飾的說明的問題（第 3.4 至 3.6 段）

30. 有關售樓書內的說明通常有欠明確，且甚少載明所採用的裝置和裝飾的確實種類。例如，會出現“符合政府標準”、“優質”、“美觀”、“名貴”、“高級”及“入口”等含糊字眼。

31. 售樓書很少載明樓宇的裝置及裝飾的牌子和原產國家。曾有發展商鑑於原定用料突然漲價便使用品質較差的用料代替。

#### 合理程度地披露資料已經足夠（第 3.7 至 3.10 段）

32. 我們認為就境外物業而言，不宜要求披露太多資料，只要就樓宇裝置和裝飾的品質作合理程度的披露或說明已經足夠。

33. 我們建議，假如售樓書說明會提供若干裝置和裝飾，必須同時說明擬採用的用料種類。此外，售樓書必須詳載以下裝置和裝飾的資料：

##### 大廈外表裝置

外牆、窗戶、門廊／露台。

##### 室內裝飾

主要入口的大堂、典型電梯大堂、內部牆壁及天花、地面、浴室、廚房。

##### 室內裝置

門、浴室、廚房、睡房、電話、天線插座、電力裝置、煤氣／電力供應、自來水供應及喉管。

##### 其他

升降機、信箱、垃圾收集設施、水／電／煤氣錶。

（第 3.13 段）

34. 我們建議，假如原定用料缺貨，發展商可採用其他用料代替，惟代用材料必須跟原定用料屬於同等的品質及水平。

（第 3.14 段）

35. 我們建議，售樓書對樓宇的裝置和裝飾的說明必須正確。

(第 3.15 段)

## 模擬單位

36. 發展商有時會設置模擬或示範單位以展示樓宇裝置和裝飾的品質，但主要問題是模擬單位通常會在實際單位落成前拆除，因此難以確定模擬單位與實際單位之間的差別。我們建議，若發展商設置模擬單位，其裝置與裝飾的品質水平必須與售樓書所述和實際單位的用料相符。(第 3.16 段)

## 第 4 章

### 公用設施

#### 沒有水電供應的物業 (第 4.3 至 4.5 段)

37. 曾經有些境外樓盤在交樓給買家時，是沒有水電供應的。

38. 我們建議售樓書必須載明物業落成時，會否已接駁自來水供應和提供污水及排水系統。除非自來水供應、污水及排水設施是由公共系統提供，否則，售樓書須說明有關系統的種類。(第 4.9 段)

39. 我們建議售樓書須載明電力來源、電壓和電流強度。(第 4.10 段)

40. 我們建議，物業如有燃料供應(除電力以外)，售樓書須載明其來源和用途。(第 4.11 段)

#### 接駁服務的費用 (第 4.6 至 4.8 段)

41. 有些買家投訴，他們並不知道須要繳付接駁水電的費用，在某些情況下，雖然有些買家知道要繳付這些費用，卻驚訝地發現收費竟達數千元之多。

42. 我們建議，發展商應於售樓時在售樓書內說明當時估計公用設施的接駁費用(如有該等費用)，並載有一般警告字句，聲明費用可能有更改。此外，除非售樓書說明買家須承擔接駁費，否則不能要求買家繳付費用；又或者即使當地法律規定買家繳費，買家也有權要求發展商退還款項。(第 4.12 段)

## 第 5 章

### 物業的地點及交通設施

#### 對物業地點的誤導性說明（第 5.3 至 5.5 段）

43. 境外物業的宣傳廣告及售樓書對物業地點的陳述可能會給予買家錯誤的印象，例如當中可能將物業與市中心和公路的接近程度誇大了。售樓書內有時會載有位置圖，但卻沒有提供比例尺，於是買家便遭誤導，以為有關物業很接近市中心。此外，有些發展商有時也將樓盤與香港的接近程度誇大。

#### 對交通設施的誤導性說明（第 5.6 至 5.9 段）

44. 推售廣告和售樓書有時對交通設施的說明也有誤導成分。發展商會聲稱某些樓盤很接近主要的交通設施和公路，但這些交通設施和公路卻仍在計劃和興建當中。

45. 我們建議售樓書必須載有一幅內容準確、按比例繪畫和有方向指示的地圖／位置圖。任何形式的陳述如提供有關物業與某地來往交通所需時間、路程距離和地理上的距離等資料，其內容必須是真實和沒有誤導成分。

#### 繪圖說明

46. 售樓書有時會載有藝術家描繪樓盤周圍環境的誤導性繪圖。我們曾見過有些繪圖顯示某樓盤四周樹木扶疏，但實際上卻是建築物林立。我們亦建議，任何有關樓盤的地點及周圍環境的繪圖說明必須是真實和沒有誤導成分。（第 5.15 段）

#### 停車場及泊車位（第 5.13 段）

47. 我們曾考慮應否規定售樓書述明停車場及泊車位的地點，但認為發展商可能很難說明境外樓盤的停車場和泊車位的所在，所以我們寧願不就此方面作出建議。



## 第 6 章

### 贈品及優惠

#### 給予買家的贈品及優惠 (第 6.1 至 6.10 段)

48. 為促銷樓盤，有些境外物業的廣告會答應送禮給買家和給予買家優惠，常見的贈品是傢俬。消費者委員會發覺有些境外物業的廣告在承諾給予買家贈品及優惠方面有誤導成分，廣告所應允送出的贈品並非每個買家都能享有。

49. 為吸引更多買家，尤其是那些購買境外物業作投資用途的買家，有些廣告會註明可預期物業獲得的租金收益，但廣告上卻沒有提及有關數字只供參考，並沒有約束力。

50. 售樓廣告亦可能註明給予買家其他形式的贈品及優惠，包括送車牌、現金代用券、機票、泊車位，甚至贈送另一個單位。但廣告上卻不會說明，要獲得這些贈品須符合某些條件，例如參加幸運抽獎。

51. 對於某些買家來說，購買境外物業最吸引的優惠是可藉置業取得外國護照，這種承諾的最大問題，是藉置業取得國籍的方案可能在售樓廣告推出時有效，但其後卻因環境轉變而不能實行。

52. 我們建議，廣告或售樓書如提及有關贈品和優惠的資料(包括藉置業取得國籍的方案)，必須是準確而不含誤導成分。(第 6.13 段)

53. 我們建議，假如廣告或售樓書說明買家可藉置業取得外國國籍或居留權，便須同時載有一般警告文字，勸諭準買家就那些國籍方案的有效性諮詢有關領事館，並指出有關國家是會按個別人士的背景作出考慮是否准予入籍或給予居留權。(第 6.14 段)

## 第 7 章

### 財務安排

#### 按揭服務之提供 (第 7.1 至 7.4 段)

54. 為加強買家對樓盤的信心，一些廣告及售樓書註明按揭服務是由香港或海外的銀行提供。不過，這些廣告及售樓書大多沒有提供按揭的

詳情，諸如銀行名稱、按揭上限、利率、最長貸款期的資料。很多買家普遍存有一個錯誤想法，以為他們一定能獲得如廣告所述的最高按揭貸款。

55. 我們建議，如廣告或售樓書註明會提供按揭服務，則必須附有一般的警告，告知準買家須向銀行或其他財務機構了解按揭服務的詳情，並告知準買家有關能否批出按揭貸款或其他方式的貸款，是取決於個別人士的信貸及有關的其他背景資料。（第 7.7 段）

56. 我們建議，如廣告或售樓書註明會提供按揭服務，則必須註明提供上述服務的銀行或機構。（第 7.9 段）

將安排按揭服務的費用轉嫁給買家（第 7.5 至 7.6 段）

57. 我們建議，如發展商為準買家安排按揭服務而有意將安排有關服務所需的費用轉嫁給買家，則售樓書須註明這些費用的總額。除非售樓書已註明這些費用須由買家承擔，否則買家無須支付，又或如買家根據境外樓盤所在地的一般法例須支付有關的費用，則他們有權要求發展商發還款項。（第 7.8 段）

## 第 8 章

### 樓價

必須提供樓價的全部資料（第 8.3 至 8.4 段）

58. 要作出有資料根據的買樓抉擇，買家須確定擬購物業的價格。然而，有證據顯示並非提供予準買家的一切資料均屬可靠。我們建議價目表須註明所有出售單位的價格。此外，如按買家的特別情況（而非有關物業的質素）而須更改樓價又或徵收一些溢價，則售樓書或價目表須註明該差額或溢價。（第 8.7 段）

### 冷靜期

59. 有些買家是由於推售廣告或價目表所載列的樓價低廉（與本地物業比較），而在一時衝動下購買境外物業。在承諾進行物業交易前，他們可能未有徹底考慮有關的因素，諸如財務安排及物業的地點。我們認為在簽訂臨時合約後的一段合理期間內，應讓買家再度考慮該項交易。

60. 我們認為在簽訂臨時合約（包括訂購協議、臨時買賣合約等）後容許有 3 日冷靜期，是可取的做法。倘買家在簽訂臨時合約後不購買該物業，他們可能須支付由有關當局指定的行政費，而持牌地產代理有權取得上述行政費。（第 8.6 段）

## 第 9 章

### 出售物業予外國人的限制

#### 出售物業予非當地居民或外國人的限制（第 9.1 至 9.8 段）

61. 由於香港在法律或其他方面並無限制把香港物業售予外國人或非香港居民，購買境外物業的本港買家可能會不知道，有些國家對非當地居民或外國人擁有土地業權施以限制。很少廣告及售樓書會提供有關限制的詳情。

62. 一些國家就出售物業予外國人或居住於境外的國民有各種限制，廣泛地說，受限制的包括業權、地契年期及按揭安排等。除這些限制外，外國買家通常會受到外匯管制，以及須繳付就買賣物業所徵收的特別稅款。

63. 我們建議售樓書須載列下述的資料：

- (i) 外國買家或身為國民但居住於國家境外的買家，就購買物業的資格的一切法律限制、該（等）物業在有關國家的法律地位及分類（如住宅、耕地等），以及外國人就地契年期所受的任何限制；
- (ii) 提供予外國買家或身為國民但居住於國家境外的買家的按揭安排所受的限制；及
- (iii) 物業的地契年期（例如，物業是否屬永久自由處置的業權或其他形式）。

（第 9.13 段）

## 第 10 章

### 雜項資料

#### 交易費（第 10.1 至 10.3 段）

64. 交易費指進行物業交易所須支付的法律費用及其他有關的費用，其中包括法律文件的費用（擬備文件、把文件正式寫成、簽立及登記）、圖則費用、宣誓費用、印花稅、登記費用、任何額外稅項及雜項收費等。

65. 我們建議售樓書須註明由誰繳付法律費用、印花稅及其他交易費用。除非售樓書已註明物業交易的法律費用、印花稅及其他費用須由買家承擔，否則買家無須支付，又或如買家根據境外樓盤所在地的一般法例須支付有關的費用，則他們有權要求發展商發還款項。地產代理須向準買家提供有關計算物業交易的法律費用、印花稅及其他費用的準則的資料，而售樓書須註明此事。（第 10.4 段）

66. 我們建議地產代理須就買家須付予他們的佣金提供詳細資料。（第 10.5 段）

取得單位管有權時要繳交的附加費用（第 10.6 段）

67. 買家收樓時通常須支付各項費用，包括水費、電費、煤氣費各項按金。售樓書很少註明這些附加費用。

68. 我們建議，售樓書須逐項表列買家取得物業管有權時須繳交的附加費用。如果不知道有關費用的確實數額，售樓書須註明有關的數額仍未知，以及買家有繳付該等費用的責任。除非售樓書已註明該等附加費用由買家承擔，否則買家無須支付，又或如買家根據境外樓盤所在地的一般法例須支付有關的費用，則他們有權要求發展商發還款項。（第 10.7 段）

繳付稅項的法律責任（第 10.8 段）

69. 境外物業的買家可能須繳付在售樓書中少有載明（甚至從未載明）的各項稅款。我們建議，售樓書須註明買家就買樓須繳付稅項的法律責任，以及該等稅項的類別。（第 10.9 段）

所徵稅項（第 10.10 至 10.13 段）

70. 有些國家會向當地物業的外國買家徵收特別稅項，例如，購買中國物業的外國人須繳付樓款百分之六的契稅，如買家是香港、澳門或台灣居民，則只須繳付樓款百分之三的契稅。

71. 由於香港並無徵收資本增益稅的制度，很少買家在購買境外物業時，會知道該國可能須徵收這項稅款。在一些國家，例如中國和英國，轉售物業後的應課稅收益會被徵收資本增益稅。

外匯管制（第 10.14 至 10.15 段）

72. 外國買家可能將購買境外物業作為一種投資，並計劃在售出物業後，把收益匯回他們的祖國或其他地方。然而，某些國家（如中國和西班牙）有實施外匯管制，外國買家在匯出匯款前必須先取得當地政府的批准。

73. 我們建議售樓書須載有警告字句，註明買賣物業可能會受到外匯管制及須繳付稅款。（第 10.16 段）

#### 印刷售樓書的日期

74. 我們建議售樓書須清楚註明其印刷日期。（第 10.18 段）

#### 實用面積（第 10.19 至 10.23 段）

75. 我們認為須強制售樓書列明物業的實用面積，原因是實用面積為買家可單獨享用的實際樓面面積。不過，境外各國就實用面積一詞可能並無劃一的定義。

76. 處理各定義之間可能出現的分歧有兩個方法：第一個方法是強制採納在香港使用的定義。第二個方法是規定發展商須採用在有關的國家所普遍使用的實用面積的定義。

77. 第一個方法的好處，是本地買家可以肯定及熟悉所用的定義，但該定義可能並不適用於外國的特別情況，發展商或須重新計算有關的實用面積，以符合香港的定義。第二個方法涵蓋所有國家的情況，但外國的定義對香港買家毫無用處或用處不大，無論如何，我們不能肯定該外國的定義會令人滿意。我們認為所有售樓書及推售廣告均應採用香港的定義。

78. 我們建議，境外住宅樓花的所有售樓書及推售廣告，均須採用香港對實用面積所下之定義，而售樓書必須披露實用面積的資料。（第 10.24 段）

#### 政府當局所收取的費用（第 10.25 至 10.26 段）

79. 我們建議，除非售樓書已註明發展商須支付的任何額外費用或收費得由買家承擔，否則買家無須支付，又或如買家根據境外樓盤所在地的一般法例須支付有關的費用或收費，則他們有權要求發展商發還款項。（第 10.27 段）

#### 物業的地契年期

80. 我們建議售樓書須註明買家就有關物業所擁有權益的性質及年期。（第 10.29 段）

#### 進出物業及通行權

81. 我們建議，如就有關的物業或該物業所在的地盤之進出或通行權有所限制，售樓書須就進出物業、通行權及有關的限制提供詳細資料。（第 10.31 段）

## 第 11 章

### 落實建議的方法

#### 立例管制 (第 11.4 段)

82. 我們認為立例管制是落實建議的最有效方法。我們主張制定新法例以執行我們的建議。

#### 刑罰 (第 11.5 至 11.11 段)

83. 我們認為建議中的法例應訂有監禁及罰款這些一般的法定制裁方法。此外，當局更應有法定權力可撤銷或暫時吊銷或限制地產代理的牌照。

##### (a) 蓄意或罔顧後果

84. 我們認為除非有人蓄意或罔顧後果地違反建議中的法例，否則不應受刑事制裁。這可避免發展商或地產代理因非蓄意或在誠實情況下犯錯而受懲罰。

##### (b) 以罰款作為一般的制裁方法

85. 我們認為一般情況下的制裁形式應該是罰款。在我們建議中的法例，每項違例的最高罰款額必須非常高，使可以產生足夠的阻嚇作用。

##### (c) 若罰款不足以產生阻嚇作用便應判處監禁

86. 我們大多數成員認為，若考慮過某個個案的各種情況後認為罰款並不足以產生阻嚇作用，便應以判處監禁作為懲罰。此外，大多數成員認為雖然法庭在很少情況下會判處入獄，但這刑罰存在卻可以產生阻嚇作用。

##### (d) 暫時吊銷、撤銷及限制地產代理的牌照

87. 我們認為應將權力賦予一個適合的執法機關，針對違反建議中的法例的地產代理，把其牌照暫時吊銷、撤銷及加以限制。我們覺得無論法庭對地產代理施加任何其他刑罰，也應有權附加這項制裁方法。

##### (c) 提出“已盡其應盡的努力”作為抗辯理由

88. 然而，若有關執法機關根據建議中的法例向某人起訴或進行調查，我們認為只要該被告能證明他已採取所有合理步驟和已盡他應盡的努力來避免違法，便應該可以提出“已盡其應盡的努力”作為辯護理由。此外，被告如能證明其違例原因是信賴他人提供的資料，而他信賴這些資料又是合理的，亦可引用“已盡其應盡的努力”作為辯護理由。

### 民事補救辦法（第 11.12 至 11.16 段）

89. 我們認為建議中的法例應提供民事補救辦法，以便那些在交易完成日期前購買物業的買家和二手買家，能就發展商和地產代理違反建議中的法例而蒙受損失的情況索取賠償。我們亦認為如違反建議中的法例，便屬法定侵權行為。

### 執法機關

90. 我們打算留待政府決定，究竟應由地產代理監管局、現存的某個法定機關抑或新設立的機關負責執行建議中的法例。

### 我們就落實方法提出的建議（第 11.18 至 11.26 段）

91. 我們建議透過制定法例來落實我們的建議。

92. 我們建議除非有人蓄意或罔顧後果地違反建議中的法例，否則不應施以刑事制裁或其他制裁。

93. 我們建議，建議中的法例應訂有監禁及罰款這些一般的法定制裁方法。

94. 我們建議一般情況下的制裁形式應該是罰款。在我們建議中的法例，每項違例的最高罰款額必須非常高，使可以產生足夠的阻嚇作用。

95. 我們建議若考慮過某個個案的各種情況後認為罰款並不足以產生阻嚇作用，才應以判處監禁作為懲罰。

96. 我們建議應將法定權力賦予一個適合的執法機關，針對地產代理曾作出作為或不作為以致違反建議中的法例，把其牌照暫時吊銷、撤銷及加以限制。無論法庭對地產代理施加任何其他刑罰，也應有權附加這項制裁方法。

97. 我們建議若有關執法機關根據建議中的法例向某人起訴或進行調查，只要被告能證明他已採取所有合理步驟和已盡他應盡的努力來避免違法，或能證明其違例原因是信賴他人提供的資料，而他信賴這些資料又是合理的，便可引用“已盡其應盡的努力”作為辯護理由。

98. 我們建議提供民事補救辦法，以便那些在交易完成日期前購買物業的買家和二手買家，能就發展商和地產代理違反建議中的法例而蒙受損失的情況索取賠償。違反建議中的法例的行為，應屬法定侵權行為。另外，只有那些在交易完成日期前購買物業的買家和二手買家才能夠以違反建議中的法例為理由而獲得賠償作為補救，至於準買家方面，即使他們能證明曾蒙受損失，也不會獲得賠償。

99. 我們建議新法例應有條文清晰訂明(1)該法例不會減損買賣合約賦予買家的權利；和(2)買賣合約的任何條文不會減損新法例提供的法定補救辦法。