

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)958/99-00號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/SS/9/98/1

《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》及 《地產代理(裁定佣金爭議)規例》小組委員會 會議紀要

日 期 : 1999年6月4日(星期五)
時 間 : 上午10時45分
地 點 : 立法會大樓會議室B

出席委員 : 何鍾泰議員(主席)
何秀蘭議員
何承天議員
李華明議員
程介南議員

缺席委員 : 朱幼麟議員
李永達議員
吳靄儀議員
夏佳理議員
劉健儀議員

出席公職人員 : 房屋局首席助理局長1
杜巧賢女士

律政司高級政府律師
張月華女士

律政司政府律師
陳美芬女士

地產代理監管局行政總監
周陳文琬女士

列席秘書 : 總主任(1)2
梁小琴女士

列席職員 : 助理法律顧問2
何瑩珠小姐

高級主任(1)3
余麗琼小姐

李華明議員及程介南議員作出利益聲明，表明他們為地產代理監管局(下稱“監管局”)的成員。

I. 選舉主席

2. 何鍾泰議員在李華明議員提名、何秀蘭議員附議下，獲選為小組委員會主席。

II. 與政府當局舉行會議

(立法會參考資料摘要(檔號：HB 9/7/42 IV)、立法會LS 193/98-99號及CB(1)1431/98-99(02)號文件)

3. 房屋局首席助理局長1應主席所請，講述立法會參考資料摘要的要點。

《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》

4. 程介南議員詢問，不把工商物業買賣與租賃納入該擬議規例規管範圍內的理據何在。房屋局首席助理局長1回應時表示，鑒於住宅物業與工商物業的買賣情況(例如樓面面積的計算)差異甚大，當局會考慮為後者訂立另一規例。程議員關注到在有相關規例備妥之前，因工商物業買賣及租賃而起的爭議可如何處理。地產代理監管局行政總監答稱，此事應不成問題，因為《地產代理條例》(下稱“該條例”)已訂立一套監管條文，規管地產代理的操守及行事方式。若地產代理違反該條例的規定，會受到監管局的紀律制裁。她補充，監管局仍在研究可否擴大該擬議規例的規管範圍，抑或另行訂立一套新規例，以涵蓋工商物業。

5. 在提供物業資料方面，何秀蘭議員認為，監管局應列出各項訂明資料及取得該等資料的途徑，以便地產代理遵守有關規定。房屋局首席助理局長1回答時指出，該條例已訂明持牌地產代理在介紹物業時須向客戶提供的各類物業資料，包括：當時的擁有權及有效的產權負擔的詳情、實用樓面面積、落成年份、用途限制、租契的未滿年期

及續期權利。當局亦採取多種措施，利便業界取得該等資料。目前，大部分所需資料，例如當時的擁有權及有效的產權負擔的詳情、落成年份及佔用許可證所載的用途限制等，均可在土地註冊處取得。地產代理可親身到土地註冊處查冊，或利用直接查冊服務，在其辦公室以電子方式查閱土地登記冊。土地註冊處還提供其他支援服務，包括設置大量查冊櫃位、綜合服務櫃位，以及供自行查冊的自助電腦終端機。至於如實用面積及樓齡等資料，亦可透過差餉物業估價署提供的24小時資訊熱線服務系統迅速取得。地產代理亦可向屋宇署檢索佔用許可證。屋宇署已簡化其資料檢索系統，使檢索佔用許可證所需的時間由14天縮短為3天左右。

6. 有關擬議規例附表所載物業資料表格內第1部的B部第3項，何承天議員詢問，所有訂明證明書，特別是顯示物業落成年份的合格證明書及不反對入住書，是否均已在土地註冊處備存；若否，便要到其他政府部門如地政總署查閱。房屋局首席助理局長1表示，1974年後落成物業的所有訂明證明書，在土地註冊處均有存案，但1974年前落成物業的該類證明書，則須到其他部門查閱。鑒於訂明資料散存於不同部門，何承天議員表示，他擔心地產代理未必能夠在短時間內集齊一切所需資料。房屋局首席助理局長1澄清，地產代理只須從指定來源，即土地註冊處或屋宇署，便可取得訂明證明書所載的物業落成年份的資料。若他們已盡力從指定來源索取資料，即使並未取得所需資料，亦不會因此而受責。何承天議員表示，若地產代理無須確保所有法定證明書均已齊備，他關注到買方可獲保障的程度為何。地產代理監管局行政總監理解何議員的關注，但她認為不宜規定地產代理須查核所有有關證明書，因為地產代理沒有所需的知識與專業經驗。況且，查核法律文件是代表律師的責任。

7. 鑒於土地註冊處和屋宇署可能對某一物業施加不同的用途限制，何承天議員詢問，地產代理是否須向該兩個部門索取所有有關詳情。房屋局首席助理局長1澄清，地產代理只須取得佔用許可證上列明的用途限制詳情。

8. 關於物業範圍內的違例建築工程，房屋局首席助理局長1表示，地產代理須向賣方索取聲明，表明物業曾否進行任何結構上的增建或改建工程，以及曾否承諾進行修葺及改善工程而令新業主可能須支付額外費用。不過，何秀蘭議員指出，有些賣方特別是二手物業的業主，可能不知道物業在其購入前曾否進行任何違例建築工程。她詢問應否規定地產代理須查閱建築圖則，以確定物業曾否進行此類工程。房屋局首席助理局長1澄清，根據該條例第36條，賣方只須披露據其所知的結構上的改建和增建、修葺或改善工程。鑒於香港住宅樓宇數量極多，加上違例建築工程相當普遍，房屋局首席助理局長1認為不宜要求地產代理就每宗交易查閱建築圖則。況且，地產代理亦沒有理解技術文件及圖則所需的專業知識。不過，法律改革委員會正研究有否必要規定在二手物業交易完成前，有關方面須提交物業的測量師報告。

9. 主席認為，賣方可能因害怕須為有關資料負責而不願披露該等資料。助理法律顧問2指出，賣方可選擇不披露所需資料，以免負上作出虛假聲明的法律責任。何秀蘭議員關注到，在賣方不願披露資料的情況下，買方及地產代理可獲保障的程度為何。房屋局首席助理局長1回應時重申，要求賣方披露政府或業主立案法團已規定或將規定進行的修葺或改善工程等事宜，並非不合理，因為準買方可能須為此支付額外費用。不過，規例只要求賣方披露據其所知的事項。若出現爭議，賣方所披露的資料是否真確，須由法庭決定。有關保障方面，房屋局首席助理局長1表示，若賣方拒絕披露資料，買方便會加倍謹慎考慮應否進行交易。至於地產代理方面，房屋局首席助理局長1表示，只要他們已採取合理步驟向賣方索取所需資料，便不會被指失職而受責。

10. 儘管政府當局指出根據該條例第36條，若地產代理已採取合理步驟索取訂明資料，可以其“已盡應盡的努力”，在紀律制裁及民事法律程序中作為免責辯護，程介南議員依然關注到賣方是否有能力提供有關該物業在其購入前曾進行的違例建築工程的資料。何秀蘭議員亦有相同意見，她認為要求賣方披露在其擁有物業期間曾進行的結構上改建或增建工程，會較為恰當。房屋局首席助理局長1答允會考慮委員的意見。

11. 何秀蘭議員認為，監管局應擬備一份訂明資料的清單，供買方參考。房屋局首席助理局長1解釋，出售香港住宅物業用的地產代理協議規定，必須在買方觀看物業前向其提供所有物業資料表格，包括賣方的聲明。

12. 何承天議員表示，監管局應改善物業資料表格，使其更易填寫。地產代理監管局行政總監表示，該等表格只旨在列明標準要求。只要沒有影響表格上的條款，地產代理可修改表格的格式，例如加上公司的標誌等，以切合其個別需要。主席不同意准許地產代理印製本身的表格，他認為監管局應為地產代理提供劃一的表格。地產代理監管局行政總監答允向監管局轉達委員的意見，供其考慮。

III. 其他事項

13. 由於時間緊迫，主席表示會動議議案，將兩項擬議規例的審議期限延至1999年6月30日。對該兩項規例作出修訂的期限為1999年6月23日。

14. 何秀蘭議員建議邀請消費者委員會、香港律師會、測量師學會及業界代表出席下次會議，就兩項擬議規例發表意見，委員贊同該建議。

15. 委員同意在1999年6月9日(星期三)上午8時30分舉行下次會議。

16. 議事完畢，會議於下午12時30分結束。

立法會秘書處
2000年2月11日