

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)960/99-00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15日(星期二)
時 間：下午2時30分
地 點：立法會大樓會議室A

出席委員：何鍾泰議員(主席)
李永達議員
李華明議員
吳靄儀議員
程介南議員
劉健儀議員

缺席委員：朱幼麟議員
何秀蘭議員
何承天議員
夏佳理議員

出席公職人員：房屋局
首席助理局長1
杜巧賢女士

律政司
高級助理法律草擬專員
霍思先生

高級政府律師
張月華女士

政府律師
陳美芬女士

應邀出席者：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
余麗琮小姐

I. 與政府當局舉行會議

(立法會CB(1) 1502/98-99(01)至(03)號文件)

在開始討論前，主席表示，他會在1999年6月16日的立法會會議上動議議案，將兩項擬議規例的審議期限延展至1999年6月30日。對該兩項規例作出修訂的限期為1999年6月23日。

2. 應主席的邀請，房屋局首席助理局長1向委員簡介政府當局對1999年6月9日上次會議上各與會者提出的事項所作的回應(立法會CB(1) 1502/98-99(02)號文件)。

地產代理協議

3. 李永達議員同意，為避免因口頭指示而引起的爭議，書面協議是必需的，但他認為，有關方面應考慮業界的意見，盡量將地產代理協議簡化。

地產代理提供物業資料

4. 主席詢問，地產代理是否須查閱物業的樓契或樓宇平面圖，以確定所提供的資料正確。房屋局首席助理局長1解釋，根據《地產代理條例》(“該條例”)第36條，地產代理無須查閱樓契或樓宇平面圖；況且，地產代理並無專業知識解讀技術文件和圖則。劉健儀議員亦表示，地產代理可能無法取得物業的契約，特別是抵押給銀行的物業，因為其契約通常由銀行保管。

5. 關於參考文件附件II，有鑒於年代久遠的物業的資料，以前並不在土地註冊處存放，因此土地註冊處可能無法提供有關此等物業的實用樓面面積等資料，劉議員對此表示關注。房屋局首席助理局長1表示，自1980年起，在所有新建物業首次轉讓的買賣協議上所載的實用面積資料，在土地註冊處均有存檔。至於在1980年前興建物業的實用面積資料，則可透過差餉物業估價署的物業樓齡及面積資訊服務索取。關於資訊服務系統的操作方式，房屋局首席助理局長1解釋，地產代理須先確認在有關物業的徵收差餉及／或地租通知書左上角上的戶口查詢號碼，然後用已登記IDD資訊聆甲類服務的音頻電話，致電資訊服務熱線，依照電話錄音的指示，便可透過傳真取得所

需資料。關於資訊服務系統的覆蓋範圍，房屋局首席助理局長1表示，該系統目前可提供近100萬個私人樓宇單位、約22萬個居者有其屋計劃及私人機構參建居屋計劃單位的資料。李華明議員認為，政府當局應考慮免費向地產代理提供物業資料，以免加重其運作成本。

6. 李華明議員重提當年的法案委員會審議《地產代理條例草案》時，曾要求政府當局為香港所有物業成立中央資料庫，他詢問資料庫的成立進度。房屋局首席助理局長1回答，雖然全港物業資料庫值得成立，但由於這牽涉到大量土地及樓宇的資料，而且這些資料又以不能兼容的不同形式規格散存於不同部門，要處理整合這數量龐大的資料，需要很長的預備時間。鑒於政府當局已下了不少工夫，令市民可便捷地從不同來源取得物業資料，房屋局首席助理局長1認為，設立中央物業資料庫，並非實施地產代理監管制度的先決條件。由於沒有資料庫，主席認為監管局應發出指引，提供可取得所需物業資料的途徑，以方便地產代理的工作。房屋局首席助理局長1證實，監管局除發出執業指引外，亦會舉辦大型的教育計劃，提高地產代理及市民對該條例的認識。

賣方的聲明

7. 劉議員關注到，賣方可能很難提供物業在購入前曾進行的違例建築工程的資料。為解決這問題，她促請政府當局在賣方聲明的適當位置加入“不知道”一欄。房屋局首席助理局長1解釋，賣方的聲明旨在規定賣方在較早階段披露違例建築工程的資料，以減少因此類工程而引起的爭議。而且，賣方只須透露其所知情的資料，無須委託產業測量師查明其物業內曾否進行過違例建築工程。高級助理法律草擬專員補充，根據該條例，披露資料並非賣方的法定責任，他們可選擇不披露所需資料。劉議員卻質疑，若賣方不披露有關資料，賣方的聲明可有何效用。高級助理法律草擬專員回答，若賣方拒絕披露有關資料，買方便會加倍謹慎考慮應否進行物業交易。

8. 劉議員不滿意政府當局的解釋，並表示政府當局應規定賣方負上披露其所知道資料的法定責任。政府當局亦應改良賣方的聲明，以方便賣方披露資料。例如，在問題1加入“不知道”一欄。問題2的草擬方式亦應改良，以反映聲明的原本用意，讓準買方可知道是否仍有未付清的修葺及維修費用，可能要買方負責。地產代理監管局行政總監（“監管局行政總監”）回答，該條例主要的目的是監管地產代理業，利用該條例向賣方施加法定責任，要其為不披露資料而受罰，實在並不適當。房屋局首席助理局長1補充，劉議員所關注的事項，在問題3及問題4已獲得解決。不過，她答允考慮在賣方聲明的適當位置加入“不知道”一欄的建議。李華明議員卻指出，若問題1的範圍只限於賣方擁有物業的期間，則可能無須在問題1加入這一欄。劉議員同意李議員的意見。她認為，政府當局或許應考慮在聲明中加入一條問題，讓賣方可披露物業在他們購入前曾進行違例建築工程的資料，再就此問題加入“不知道”一欄。房屋局首席助理局長1記下劉議員的建議。

裁定佣金的法律代表

9. 李永達議員關注到，若有大地產代理公司堅持透過法院而非監管局的審裁機制去解決有關佣金的爭議，有關客戶或許會為避免可能引致的法律費用而被迫讓步。監管局行政總監察悉李議員的關注，但指出，該條例第49條規定，只有雙方同意，才可將佣金爭議提交監管局裁定。

委任由業界選出的代表為地產代理監管局成員

10. 劉議員察悉，在1999年6月9日的上次會議中，來自6個地產代理協會的代表對由當局委任入監管局的業界代表的代表性有保留。她詢問政府當局如何消除業界的疑慮。房屋局首席助理局長1解釋，所有監管局成員都是以其個人身份獲委任。目前，監管局成員中有5名是委任自業界的代表，他們在制訂擬議規例的過程中，提供了不少寶貴意見。除聽取這些監管局成員的意見外，政府當局亦曾與5個主要的業界協會會面，聽取他們對規例的意見。她向委員保證，政府當局在確保不破壞該條例及兩條規例的精神的前提下，會盡量採納業界的意見。為避免同類問題發生，劉議員認為監管局應透過與業界定期開會討論他們的主要切身問題等活動，加強與他們的溝通。不過，最佳的解決方法，還是政府當局委任業界選出的代表入監管局。房屋局首席助理局長1證實，政府當局日後再委任成員時，會考慮劉議員的建議。

11. 委員繼而逐一研究兩條規例的條文。

《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》

第1條 — 生效日期

12. 委員沒有就此條文提出特別意見。

第2條 — 釋義

13. 助理法律顧問2表示，第2(2)(6)條中文本中的“或”字應以“及”字取代，使此條的中文本與英文本相符。房屋局首席助理局長1記下助理法律顧問2的意見。

第3條 — 表格

14. 助理法律顧問2詢問，政府當局會否考慮在第3(1)條中文本中“相應”兩字後加入“地”字，使文意更為清晰。政府律師認為無此需要，因為條文的草擬方式已十分清晰，足以反映條文的目的。不過，她同意會後與助理法律顧問2討論關於規例在草擬方面的其他事宜。

- 第4條 —— 關於專業標準的指引
- 第5條 —— 持牌地產代理及營業員須將其持牌一事告知客戶
- 第6條 —— 地產代理協議的使用
- 第7條 —— 首次出售連住宅物業土地中的不分割份數
- 第8條 —— 尋求指示

15. 委員沒有就上述條文提出特別意見。

第9條 —— 廣告宣傳

16. 對於第9(2)條所指的書面同意是否包括電子方式的同意書，監管局行政總監回答，她個人認為，倘若地產代理能知道同意書發自何人，電子方式的同意書應該可以接受。她向委員保證，監管局會在通告及發給地產代理的執業指引上，訂明該條文的應用詳情。

第10條 —— 物業的視察及查看等

第11條 —— 進行商議

17. 委員沒有就此兩條文提出特別意見。

第12條 —— 備存帳目及紀錄

18. 關於第12(8)條，監管局行政總監解釋，只有在監管局決定要評估地產代理有否遵守第12(1)條時，才會要求該地產代理提交由專業會計師發出的證明書。

第13條 —— 買賣協議及租契

19. 有關第13(3)條，高級助理法律草擬專員證實，若物業的業主不只一人，地產代理須向物業的所有業主收取身份證副本。劉議員卻指出，有關地產代理可能難以收取所有業主的身份證副本，特別是部分業主可能不在香港，而若物業為一間公司所擁有，情況會更為複雜。對於物業若為數名業主或一間公司所擁有，地產代理可如何查明賣方是否有資格出售該物業，她亦表示關注。

20. 監管局行政總監回應時承認地產代理除了確認賣方的身份，還須確定其出售物業的資格。若物業為一間公司所擁有，有關地產代理可能須查核組織章程大綱及章程細則，以確定該公司有權擁有或出讓該物業。她同意應修訂第13(3)條，更清楚訂明地產代理須採取所有實際可行方法，以確保賣方的身份正確無誤。監管局亦會發出執業指引，指導地產代理如何核實賣方的身份及其出售物業的資格。

第14條 —— 佣金

21. 房屋局首席助理局長1回應李永達議員的問題時證實，佣金並無固定比率，地產代理可與客戶自由商討，而經商討後雙方同意的佣金，應在出售香港住宅物業用的地產代理協議附表2中列明。

- 第15條 —— 有效控制
第16條 —— 須由合夥遵守的條文

22. 委員沒有就此兩條文提出特別意見。

附表

23. 李永達議員認為，政府當局應改良附表中各表格的中文本，確保表格容易填寫，並避免日後要再行修訂。房屋局首席助理局長1記下李議員的意見，並同意檢討附表中的各表格。委員於是決定延至下次會議再行研究這些表格。

《地產代理(裁定佣金爭議)規例》

- 第1條 —— 生效日期
第2條 —— 釋義
第3條 —— 關於佣金爭議的司法管轄權
第4條 —— 轉介爭議以尋求裁定

24. 委員沒有就上述條文提出特別意見。

第5條 —— 審裁員的委任

25. 李永達議員察悉，第5(2)條規定，獲委任的審裁員必須是大律師或律師。他詢問此安排的箇中原因及可能涉及的費用。監管局行政總監表示，委任大律師或律師為審裁員的決定，是基於他們的法律知識。她向委員保證，由於監管局會委任其合資格的人員為審裁員，因此不會涉及額外費用。

第6條 —— 審裁員申報利害關係

26. 委員沒有就此條文提出特別意見。

第7條 —— 反對審裁員的委任

27. 關於第7(5)條，李永達議員詢問任何一方可否就監管局所委任的審裁員是否適合提出反對。監管局行政總監回應時表示，若有一方就委任某審裁員提出反對，監管局可能在取得另一方同意後，委任另一位審裁員。她補充，審裁機制的目的，只是為解決佣金爭議提供另一途徑，若有關的雙方不同意將其案件提交監管局裁定，他們隨時可選擇要求由法院裁決。

第8條 —— 審裁程序的進行

28. 委員沒有就此條文提出特別意見。

第9條 — 語文

29. 程介南議員詢問，在審裁程序中所呈交的文件是否須附有譯文並予以核證，高級政府律師回答時表示，這符合現有的法院常規。根據現行的法院常規，呈交法院的文件譯文會經法庭傳譯員核證是否準確。倘若文件原文與譯文有不相符之處，審裁員可能會命令文件譯文須經由具備適合資格的人予以修正，或要求呈交文件的人修改譯文，再呈交法院核證。

第10條 — 代表

30. 李永達議員關注到有些大地產代理公司可能會利用第10(4)條的漏洞，委任大律師或律師為董事，由他們代表公司作出申索或答辯，這樣會違反規例禁止法律代表出席審裁程序的精神，且對另一方不公平。屋局首席助理局長1答允會考慮李議員的意見。

第11條 — 申索陳述書

31. 委員沒有就此條文提出特別意見。

第12條 — 抗辯陳述書或反申索的陳述書

32. 對於答辯人是否須要委託法律專業人士代填抗辯陳述書，屋局首席助理局長1認為，陳述書與小額錢債審裁處所用的類似，均有標準格式，所以無須請專業人士代填。此外，監管局會提供陳述書填妥後的樣本，供答辯人參考。

第13條 — 修訂及補充陳述書

第14條 — 審裁程序的時間及地點

第15條 — 證據

第16條 — 聆訊證人

第17條 — 審裁員的權力

第18條 — 享有特權的通訊

第19條 — 失責

第20條 — 和解

第21條 — 審裁程序的終止

第22條 — 裁定的形式及效力

第23條 — 裁定的更正

第24條 — 附加裁定

33. 委員沒有就上述條文提出特別意見。

第25條 — 審裁費

34. 劉議員詢問，2,000元的審裁費，是否適用於爭議事項所牽涉的每一方。監管局行政總監解釋，監管局的原意，是雙方共同分擔費用，但律政司不同意。律政司認為這與現行法院常規不符，原因是根

據現行法院常規，費用須由敗訴一方負擔。此外，消費者委員會已建議審裁員可行使酌情權，決定費用由哪一方負擔。草擬的條文，將賦予審裁員可按個別理據，靈活裁定雙方所須分擔的費用。

第26條 —— 審裁程序費用

第27條 —— 審裁程序費用的按金

第28條 —— 利息

第29條 —— 審裁程序的紀錄

第30條 —— 通訊及通知的期限

第31條 —— 文件的銷毀

35. 委員沒有就上述條文提出特別意見。

第32條 —— 保密

36. 李永達議員認為，與審裁程序有關的資料，如審裁結果等，不應保密。屋局首席助理局長 1澄清，第22(5)條已訂明，審裁員所作出的裁定可予以公開和發表。高級政府律師亦解釋，第32(1)條旨在令審裁員可靈活決定應否批准將某些與審裁程序有關的資料保密的請求。至於審裁員作出的裁決是否終局的決定，監管局行政總監證實，審裁員的裁決可能會在區域法院登記，登記後便成為區域法院的判決，並可能會按照判決予以執行。

第33條 —— 適用法律

第34條 —— 本規例的詮釋及執行

37. 委員沒有就此兩條文提出特別意見。

立法會秘書處

2000年2月11日