

提交

立法會

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
專責小組

意見書

香港大學地產代理專業校友會

註冊地址 : 香港中環皇后大道中 110-116 號永恆商業大廈 13 字樓
聯絡電話 : 2356 1111 傳真號碼 : 2356 1828

一九九九年六月九日

意見書

(一) 地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例

(1) 在第 B1092 頁規例 2 中，關於“獨立單位”的釋義是指有獨立煮食設備及浴室（不論是否設有廁所）的獨立住宅。就上述釋義，而在第 B1094 頁中規例 3(4)(b)及 3(4)(c)兩項所訂定，請問：

—

(a) 住宅物業的“套房”租賃是否豁免使用有關表格及地產代理應如何處理“套房”的租賃的常規？

“套房”是指將一個較大的獨立住宅單位，通常在未經屋宇署批准下進行改建，分間為小形的房間，而當中每個均有獨立煮食設備及浴室，這類物業常見於一些舊區。

(b) 規例只提及首次出售，至於“出租”，若為大業主代理出租物業，是否亦豁免使用有關表格及地產代理應如何處理？因大業並不可能亦不會為每一個給予地產代理的租盤（可能每月二十個或更多）簽訂地產代理協議。

(2) 在第 B1092 頁規例 7(1)中，指明任何持牌地產代理不得與賣方就首次出售物業土地中的不分割份數訂立協議（地產代理協議除外），請澄清：—

(a) 上述所指的首次出售，是否指發展商以賣方身份出售的物業？倘發展商在建成或未建成時，將整個發展項目（不曾分割）售予一投資者，當投資者發售該物業，上述訂立協議（地產代理協議除外）的規定是否適用？若不，是否需要為每個在這發展項目的物業簽訂地產代理協議？

(b) 如是，倘若發展商在不同時間及日期出售整個發展項目，此規例是否適用？

- (3) 在第 B1100 頁規例 9(5)未段，列明持牌地產須在切實可行的範圍內，盡快將所有由他發出或安排發出的廣告移去，並在規例 9(6)強調及宣佈，凡持牌地產代理以分銷放盤代理身份行事。本會建議為方便地產代理的切實可行的範圍內，除移去該廣告方法外，在“已售”或／及“出租”物業的廣告內，貼上有關字眼。
- (4) 在第 B1108 頁的表格 1 的頂部列明該表格應由持牌地產代理填寫，而在第 B1116 頁的表格 1 第 2 部未段，則用為代理及代理簽署的地產代理／營業員的簽署。由於兩者有所不同，請澄清是否營業員也可以填寫及／或簽署。
- (5) 在第 B1116 頁表格 1 的註 8 一項，請問是否須要通知所有曾收取該表格的人？

如對那些對該物業沒有興趣或無意再洽購者，相信通知是沒有太大意思的。反而對地產代理構成不必要的資源浪費，若曾有五十多個客人先後視察同一物業，稍後該物業的資料有重要的更改，當中可能只有一至兩位客人對該物業產生興趣，但根據上述規例，地產代理必須通知全部五十人。費時失事，亦浪費資源。

- (6) 在第 B1118 頁的表格 2 及該表格的未段在第 B1311 頁，亦同樣有上述第(4)項所述的情況，請澄清！
- (7) 在第 B1122 頁表格 2 的註 7，同樣有上述第 5 項的情況，請一併澄清。
- (8) 在第 B1124 頁表格 3 的 2(b)項，本會認為雙方披露是可以的，但在運作上，由於地產代理與不同準買家所協議的佣金不同，所以在實在運作上的確有困難及產生爭議。
- (9) 在第 B1126 頁表格 3 的第 5 項，由於賣方須提供物業資料（賣方聲明），所以本會建議監管局須教育業主在出售物業時，向地產代理提供有關的物業資料，包括提供差餉單副本／號碼。

- (10)在同一頁，表格 3 的第 6 項，由於某業主首次於盤時，未必立即願意將物業鎖匙交予地產代理保管，其後因對地產代理有信心，便有可能願意將鎖匙交予地產代理，本會建議在同意及不同意一欄之後，加上“備註”一欄，以便日後有更改時填寫。
- (11)在同一頁的表格第 7 項，法例原意是好的，但地產代理如何確保分銷放盤代理遵守有關規定，在實際運作上有困難，可否提出具體運作方法。
- (12)在第 B1130 頁的附表 2 的“賣方須支付佣金”表格，由於買賣雙方並不是在一張佣金合約書與地產代理簽約，倘日後買賣任何一方違約，地產代理是否有足夠證據追討違約方支付另一方的佣金？
- (13)在 B1134 頁表格 4 中的第 2 項，同樣出現上述第 5 項的問題，請澄清。
- (14)在 B1140 頁附表 3 的第 5 項，是有關買家的配偶，代名人，未經透露身份的主事人或代理人，並沒有提及買方（地產代理協議“表格 3”所指的買方）的雙親，子女，兄弟及姊妹等近親人士，本會建議加入該等人士。

(二) 地產代理（裁定佣金爭議）規例

- (1) 在 B1182 頁，規例第 4(1)(b)所定的提交費(Filing fee)\$500 由各方(each party)支付，現時在香港任何法庭及審裁處均不時各方支付提交費，為何監管局要開創先河？本會建議由該費用申索人支付。
- (2) 在同一頁，規例第 5 頁，由於被委任為審裁員的人必須是《法律執業者條例》所指大律師或律師，請問監管局是否有足夠的合資格人士可獲委任此職？
- (3) 在 B1190 頁中的規例 14(2)所訂，地產代理監管局須在初次聆訊日期前的 10 個工作日前，向各方發出該聆訊的時間，日期及地點的通知；而規例 16(1)中所定，每一方須最遲於聆訊日期前的 10 個工作天前，向審裁員及對方發出書面通知。兩者的日子是同日起步，相信任何一方也無法依照規例 16(1)所規定的日子辦妥有關要求。

再者，證人的地址不必知會另一方，以免產生干擾證人的現象。
- (4) 在 B1196 頁，規例 25 中有關審裁費用一項，現時在香港任何法庭及審裁處是沒有收取審裁費，為何監管局要訂立此條文及設最低收費。
- (5) 在同頁，即規例 26 所指的審裁程序費用(costs)與一般民事訴訟案件所指的訴訟費用，勝訴一方可獲得補償(costs award)是否相同？為何規例 26(2)所指的審裁程序費用在原則上須由各方平均承擔？根據規例 26(3)，審裁員會否命令勝訴一方支付全部審裁程序費用？

總結

綜觀上述兩條規例，本會認為地產代理條例，於 1997 年 5 月經立法成為法例，而地產代理監管局亦於該年年底成立及運作。監管局已於去年年底透過附例，規定由 1999 年 1 月 1 日起，任何從事地產代理工作的人士及公司，必須獲發有效的牌照，方可執業及營業。而所收取的牌照費用，並不便宜。

本會藉此機會，希望監管局的功能不單是監管地產代理的日常運作有否失當，而是教育地產代理怎樣提升個人的知識，去適應法例所訂的規條，避免消費者的損失。

本會建議監管局，房屋局連同立法會議員，考慮地產代理的實際運作及所面對的困難，如地產代理與客人（無論買賣任何一方）所簽署的地產代理協議的法律文件時所面對的困難，並非地產代理不能填妥及表達該協議的內容，而客人未必容許時間的浪費去等待地產代理詳細解釋該協議內容，才放盤或被帶領往視察樓盤。

再者，地產代理或其公司，主要及唯一的收入是佣金，但經常出現，賣方或買方拖欠佣金的情況，本會建議監管局及房屋局考慮加入一些保障地產代理權益的規例，保障地產代理可以在公平，公道及合理的交易完成後，可以得到應得的佣金。本會建議監管局從速與香港律師公會商討，要求律師會會員在處理物業契約交易時，將賣方應付地產代理公司的佣金，保存於其律師行的戶口，待完成交易時，由律師行將佣金轉付有關地產代理公司，同時，亦可要求買方代表律師，在處理契約的成交時，將買方應付地產代理公司的佣金，一併請買家交到其律師行保存，待完成交易時，才將佣金轉付有關地產代理公司。

既然法例規訂買賣各方與持牌地產代理簽署地產代理協議書，方可開始推介地產代理服務，本會提出上述建議，一則可以保障各方的權益，同時亦省卻客人與地產代理在佣金的爭議，使地產代理對地產代理條例增加信心，從而漸漸改善以往的陋習（如有者），邁向專業的步伐！