

立法局 CB(1)1510/96-97 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：一九九七年三月十八日（星期二）
時 間：上午八時三十分
地 點：立法局大樓會議室 B

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

缺席委員：何承天議員
夏佳理議員
李永達議員
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
余麗琮小姐

由於會議開始時的出席人數不足法定數目，議員同意以非正式討論的方式舉行會議。出席人數其後於上午九時達到法定數目。

I. 委員會審議階段修正案擬稿

2. 主席表示是次會議的目的，是讓當局匯報一九九七年三月七日及十七日會議上提出而需予跟進的五個範疇的事項；讓助理法律顧問就草案第 39 至 50 條的委員會審議階段修正案有否問題提出意見；以及讓條例草案委員會審核已註有修正事項的條例草案文本中的其他條文。

需要跟進的事項

3. 首席助理房屋司回應主席時表示，當局已因應議員在過往會議上所提意見修改有關的委員會審議階段修正案。於席上提交的增補修正案涵蓋了下述主要事項。

草案第 2 條 釋義

4. 首席助理房屋司表示，當局已把「建築師」及「投標」兩詞分別加入草案第 2(2)(b)及 2(3)(b)條。

草案第 31 條 紀律制裁權

5. 首席助理房屋司表示，當局仍然認為在行使暫時吊銷及撤銷牌照的紀律制裁行動後，應就有關決定在憲報刊登公告，並賦予地產代理監管局（以下簡稱「監管局」）酌情決定權，以便就作出訓誡的決定在憲報或報章上刊登公告。在制定此等委員會審議階段修正案時，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》。議員雖同意應就嚴重的制裁行動如暫時吊銷及撤銷牌照刊登公告，但他們表示應顧及有關罪行的嚴重程度，規定只須就訓誡及譴責以外的個案刊登公告。羅祥國議員建議證券及期貨事務監察委員會的現行制度可作為監管局的有用參考，根據該制度，有關方面在採取嚴重的紀律制裁行動後，必須立即就有關決定在憲報或報章上刊登公告，至於輕微的懲罰則在內部刊物中作出公告。首席助理房屋司答允考慮議員的意見。

6. 部分議員認為草案第 31(1)(va)條所訂的 500,000 元上限過高，並要求當局澄清設定此一上限的理據。首席助理房屋司表示，此項規定和草案第 56 條有關罰則的條文一致，而且確保對違反規定的行為產生有效的阻嚇作用是重要的一點。然而，當局並不反對按議員的建議，把該上限修改為 300,000 元。

草案第 33 條 上訴委員會及審裁小組

7. 高級助理法律草擬專員表示，草案第 33(6A)(b)條的「送達」("serve on")一詞，已為「發出」("give")所取代。

草案第 37 條 有關物業的資料等

8. 一位議員對草案第 37(1)(a)(v)條中「發生協議內所述的指明事故」("the happening of a specified event under that agreement")一語表示保留，因此語容易引起爭議。她建議在條文內列明可能發生的事故，例如簽訂買賣協議，以消除可能出現的含糊之處。高級助理法律草擬專員雖察知該名議員的關注事項，但她提出告誡，指由於可能導致終止合約的原因眾多，故在主體條例加入指明事故的建議，或會在契約法的應用方面造成束縛。不過，監管局可在訂明的地產代理協議中指明有關協議的效力將在何種情況下終止。重要之處是平衡地產代理及客戶的利益。由於夏佳理議員曾特別就草案第 37(1)(a)(v)條提出其關注，議員請秘書就是否接納有關的委員會審議階段修正案一事向其作出諮詢。

(會後補註：夏佳理議員表示該等委員會審議階段修正案可以接受。)

草案第 50 條 地產代理協議的格式及內容

9. 高級助理法律草擬專員雖察悉，在其他法例包括《總督特派廉政專員條例》中亦有使用「寄養子女」一詞，但她對議員提出的關注事項亦有同感，認為有需要局限草案第 50(5)(a)(a)條中「指明親屬」一語的涵蓋範圍。為達到此目的，當局建議刪除草案第 50(5)(b)條中「寄養子女」一詞。此外，當局亦已修改「配偶」一詞，使之可涵蓋所有合法配偶，包括在一九七一年之前締結的婚姻。

助理法律顧問所作的匯報

10. 助理法律顧問回覆主席時表示，草案第 39 至 50 條的委員會審議階段修正案並無問題。

11. 議員由草案第 53 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 53 條 在佣金方面的爭議

12. 一位議員對草案第 53(2)(b)條的委員會審議階段修正案表示保留，因為以修正案的草擬方式而言，監管局將獲賦予不受制約的酌情決定權，可藉以拒絕就糾紛作出裁判。她認為此舉會削弱監管局作為仲裁機構的角色。首席助理房屋司表示，當局在制定此條文時曾參考《小額錢債審裁處條例》。有關的審裁處如認為某項申索屬瑣屑無聊或無理取鬧，即可隨時拒絕受理該案。高級助理法律草擬專員答允研究其他法例中的類似規定，並考慮修改有關的條文。至於監管局可審理所涉金額在何種範圍內的糾紛的問題，首席助理房屋司表示此事將由監管局以附屬法例的方式訂明。

13. 首席助理房屋司回答一項相關問題時解釋，草案第 53C 條旨在訂明應以何種方式登記監管局所作的裁定，例如在地方法院作出登記。

草案第 55 條 豁免權

14. 議員並無就此條文提出任何特別意見。

草案第 56 條 罪行

15. 助理法律顧問表示在已註有修正事項的文本中，草案第 56(1)(c)條內「提交」一詞後的「任何虛假或有誤導性的」之語應予刪除。

16. 部分議員詢問當局會否考慮以「故意欺騙」("wilful deceit")取代「在要項上是虛假的或是具誤導性的」之語，使因疏忽而導致的違例行為不會受到不必要的懲罰。首席助理房屋司表示，當局在制定此條文時曾參考其他發牌制度的做法，並採取了較為寬鬆的處理手法，以確保如就發牌或續牌申請而提供的資料在要項上屬虛假或具誤導性，才會

採取刑事制裁行動。然而，在真實情況中將難以證明有關的人是蓄意作出違例行為。至於和廣告宣傳有關的罪行，高級助理法律草擬專員表示此事將由監管局連同有關廣告宣傳的規例一併訂定。

草案第 57 條 規例

17. 部分議員雖同意長遠而言實有需要提高地產代理的專業能力，但他們仍然認為不應把學歷列為發牌準則。他們擔憂部分現職地產代理可能難以達到此項規定，並建議在草案第 57(1)(d)條的委員會審議階段修正案中加入「或經驗」("or experience")的語句。高級助理法律草擬專員建議其中一個可行的解決辦法，是把該條文修正為「訂明為施行第 18、19 或 21 條而規定須持有的任何學歷或經驗或學歷與經驗」。此語句將同樣適用於草案第 19(b)(ii)條，作為相應的修正。

附表

18. 高級助理法律草擬專員回應議員時表示，當局在制定附表第 14(d)條時曾參考其他法例，以確保在召開監管局會議方面的任何不依規則的小節，並不會影響處事程序的有效性。

19. 在結束討論前，議員要求助理法律顧問跟進草案第 53 條以後各條文的委員會審議階段修正案的措辭，以確保此等修正案如實反映議員所表達的意見。

II. 其他事項

20. 主席建議條例草案委員會於一九九七年四月四日內務委員會會議上作出口頭報告，以便騰出空檔，議員對此表示贊同。至於委員會的書面報告，則會於一九九七年四月二十五日提交內務委員會，以供討論。擬就條例草案動議委員會審議階段修正案的議員需於一九九七年四月十八日之前，把有關的修正案送交秘書。此外，當局將於一九九七年五月十四日恢復二讀本條例草案。

經辦人／部門

(會後補註：鑑於當局需時就條例草案擬備委員會審議階段修正案最後定稿的中英文本，條例草案委員會遂押後至一九九七年五月九日向內務委員會提交報告，恢復二讀辯論的日期亦相應押後至一九九七年五月二十一日。)

21. 由於條例草案委員會已完成條例草案及委員會審議階段修正案擬稿的商議工作，議員同意取消原定於一九九七年三月十九日舉行的會議。

22. 議事完畢，會議於上午十時三十分結束。

立法局秘書處

一九九七年五月七日