

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1576/98-99號文件

檔 號 : CB1/SS/9/98

1999年6月25日內務委員會會議文件

《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》小組委員會報告

目的

本文件旨在匯報研究根據《地產代理條例》(第511章)訂立的《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》的小組委員會的商議工作。

背景

2. 《地產代理條例》(第511章)(下稱“該條例”)於1997年5月獲通過成為法例，旨在提高地產代理所提供的服務水準，以及在物業買賣中對消費者提供保障。該條例就成立地產代理監管局(下稱“監管局”)作出規定，使其可透過推行發牌制度，對業界進行規管。監管局所訂立的《地產代理(發牌)規例》已於1998年11月18日獲立法會通過，而有關的發牌制度亦於1999年1月1日實施。從事地產代理工作的地產代理及營業員現時須向監管局申領牌照。

3. 根據該條例，監管局亦獲賦權按照該條例規管地產代理的大綱，訂明規例以規管與地產代理的操守及常規有關的事宜，以及制訂裁定佣金爭議的程序。在1999年5月21日，監管局在房屋局局長批准下，在憲報刊登《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》。

附屬法例

《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》(下稱“常規規例”)

4. 常規規例旨在確保本地住宅物業的買賣及租賃，能夠在公平、公開及誠實的情況下進行，並且能更妥善保障消費者及地產代理雙方的利益。常規規例就多項事宜作出規定，其中包括：

- (a) 持牌地產代理及持牌營業員的一般責任；
- (b) 持牌地產代理及持牌營業員的操守及常規；及
- (c) 為施行該條例而訂明的多種表格，尤其是有關地產代理協議的表格。

《地產代理(裁定佣金爭議)規例》(下稱“裁定規例”)

5. 裁定規例就監管局根據該條例第49條轉介該局裁定的爭議作出規定。監管局就有關款額不超過300,000元的佣金或其他費用的爭議具有司法管轄權。監管局中具法律專業資格的人員會被委任為審裁員，負責裁定爭議。裁定規例並訂明審裁程序中所採用的程序、裁定的形式和效力，以及審裁程序費用的支付事宜。

小組委員會

6. 在1999年5月28日內務委員會會議上，議員同意成立小組委員會，負責研究上述兩項規例。何鍾泰議員獲選為小組委員會主席。小組委員會先後與政府當局舉行了4次會議，並在其中一次會議與有關團體會晤。小組委員會的委員名單載於**附錄I**。曾向小組委員會作出口頭申述或提交書面意見供委員考慮的團體名單，載於**附錄II**。

小組委員會的商議過程

7. 小組委員會已詳細研究該兩項規例，其商議過程綜述於下文各段。

地產代理提供物業資料

8. 根據該條例第36條，持牌地產代理在介紹物業時須向其客戶提供指定的物業資料。該等資料包括擁有權的表面證據、有效的產權負擔、實用樓面面積、物業的落成年份或期間、批准用途、政府租契年期尚餘的期間，以及有否續期權利(如有的話，年期為何)。為協助業界提供物業資料，監管局在常規規例中訂明一套標準表格，供地產代理使用。在商議過程中，有關團體指出，地產代理未必能夠輕易取得訂明資料。小組委員會理解到該等團體所關注的問題，並就此詢問當局設立中央物業資料庫的現況為何。此資料庫曾於《地產代理條例草案》獲前立法局通過前，在有關法案委員會審議該條例草案期間提出。

9. 政府當局向小組委員會解釋，自該條例獲通過成為法例後，政府當局已採取各種步驟，以便業界取得與物業有關的資料。現時，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。業界可在土地註冊處進行土地查冊，或利用該處的直接查冊服務，以電子方式查閱土地登記冊。土地註冊處亦有提供其他支援服務，例如設立特別詢問櫃位協助收取查冊票、大量查冊櫃位、綜合服務櫃位，以及供自行索取資料之用的自助電腦終端機服務。一些例如實用面積及樓齡等訂明資料，亦可透過差餉物業估價署所提供之一項新設24小時資訊熱線服務輕易取得。如佔用許可證所載的資料無法從上述兩個來源取得，個別地產代理可接觸屋宇署。屋宇署亦已簡化了其佔用許可證認證副本的資料檢索系統，使檢索資料所需的時間縮短至3天。

10. 為紓解業界的疑慮，政府當局表示，根據該條例第36條，如地產代理已採取合理步驟，從指定來源取得有關資料，便可以其“已盡應盡的努力”，在紀律處分及民事法律程序中作為免責辯護。

11. 至於為香港所有物業設立中央物業資料庫一事，政府當局解釋，要設立全港性的資料庫，不但須掌握大量土地和樓宇的資料，並須進行大規模的綜合整理工作，把現時以不同形式儲存於各部門而又互不兼容的資料加以整合。由於二手物業市場的大部分交易均集中於數個受歡迎的屋邨，而政府當局亦已採取措施，以便業界可從不同的來源取得物業資料。因此，政府當局認為，設立中央物業資料庫並非實施常規規例的先決條件。

12. 委員同意不應延遲實施地產代理的監管制度。然而，他們要求政府當局落實在將來設立有關資料庫的建議。

賣方的聲明

13. 委員雖然同意應提供賣方的聲明，以便準買方取得有關物業在結構上的改建、增建、修葺或改善工程，及該等工程可能涉及的額外費用的資料，但關注到賣方可能難以提供在其擁有物業前，該物業在結構上已作出的改動的資料。

14. 就此，政府當局解釋，現時只要求賣方就其所知披露物業資料。不過，因應委員的意見，政府當局已同意修訂賣方的聲明，以便賣方根據聲明所載的不同問題，表明在其擁有有關物業之前及期間該物業在結構上曾作的改動，而不是按原先建議在沒有指明期間的一項問題內披露有關資料。

提供物業資料的時間

15. 根據常規規例，持牌地產代理在介紹物業時須填寫訂明的物業資料表格。部分團體建議准許地產代理延至簽訂買賣協議前，才向準買方提供物業資料。然而，政府當局指出，地產代理在開始時沒有向準買方提供物業資料的現行做法，事實上正是不少爭議及投訴的成因。故此，必須確保地產代理盡早向準買方提供必需的物業資料，讓他們對有

關物業有較全面的認識，然後才作決定，尤其是他們或會在別人影響下，要在倉猝間作出買賣決定。

地產代理協議

16. 該條例第45條已就簽訂地產代理協議作出規定，目的是避免口頭指示所引起的爭議，並明確將地產代理的責任載入條文內。

17. 對於有否必要訂明以常規規例的地產代理協議表格取代目前業內廣泛使用的現有“睇樓紙”及“委託書”，部分團體表示有所保留。政府當局回應時解釋，有關訂明表格所載條文，遠較不同地產代理所提供的各類協議全面和客觀。由於協議格式劃一，政府當局相信在監管局推行有關常規規例的教育及宣傳計劃後，消費者會較願意簽訂該等協議。

常規規例的表格所採用的格式及用語

18. 在考慮過委員及業界的意見後，政府當局已同意修訂常規規例的表格1至6，以改善有關的格式及用語，使該等表格更易於填寫。

地產代理須在簽訂買賣協議前確定賣方身份的規定

19. 根據常規規例第13(3)條，在住宅物業買賣協議或租契中，為避免在身分方面有具欺詐成分的失實陳述，地產代理須向賣方收取一份身分證副本，以確保該賣方的姓名正確。委員關注到有何措施，可確定賣方的身分，以及其是否已獲授權出售有關物業，特別是以公司名義擁有的物業。根據委員提出的意見，政府當局已決定修訂第13(3)條，更清楚說明地產代理須採取所有切實可行的步驟，確保該賣方的姓名正確。監管局亦已向委員保證，該局會發出執業指引，指導地產代理如何確定賣方的身分及其是否有權出售有關物業。

工商物業不在常規規例的涵蓋範圍內

20. 鑑於常規規例只會適用於本地住宅物業的買賣及租賃，委員曾詢問為何該規例不適用於工商物業。監管局解釋，現時大部分的爭議及投訴均與住宅物業有關。因此，監管局初步只草擬了涵蓋住宅物業的規例。與此同時，在有關非住宅物業的規例訂立之前，從事工商物業買賣及租賃的地產代理仍須遵守監管局所發出的現行執業指引；如有違反規定，便須受到紀律處分。

以律師代表處理根據裁定規例進行的佣金裁定事宜

21. 一些業內人士建議容許以律師代表進行審裁程序。政府當局回應時解釋，設立裁定佣金爭議機制的目的，是為地產代理及其客戶提供一個快捷、非正式及費用較廉的渠道，以解決佣金爭議。因此，不容許以律師代表進行審裁程序，以免令費用增加及使程序變得冗長，與擬

議的佣金爭議機制的目的有所違背。由於該機制的用意只是提供另一渠道，以便在雙方同意下解決佣金爭議，因此並不存在雙方的利益會受損的問題，原因是他們大可選擇訴諸法庭，解決他們的爭議。容許以律師代表進行審裁程序，會令消費者唯恐要支付鉅額法律費用，而怯於利用該渠道。

22. 關於裁定規例第10(2)條，委員亦討論過地產代理可能濫用該條文的問題，因為地產代理公司可僱用大律師或律師出任董事，以便其代表該公司進行審裁程序。據政府當局解釋，即使情況確實如此，如某地產代理公司的董事已獲授權代表其公司進行審裁程序，監管局沒有理由只因該名董事是大律師或律師，而不准其代表公司進行有關程序。況且，裁定規例第10(1)及(2)條的現有條文與《小額錢債審裁處條例》(第338章)的相關條文相若，因而無須作出修訂。

委任業界推選的代表出任地產代理監管局的成員

23. 根據該條例的規定，房屋局局長獲賦權委任監管局的成員。按照委員的建議，政府當局已答允考慮在監管局本屆成員任期於1999年10月31日屆滿後，委任業界推選的代表出任監管局的成員。

建議

24. 如政府當局對常規規例及裁定規例作出**附錄III**所載的擬議修訂，小組委員會建議議員支持該兩項規例。

徵詢意見

25. 謹請議員察悉小組委員會的商議結果，並支持上文第24段所載的建議。

立法會秘書處

1999年6月24日

附錄I

《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

委員名單

(截至1999年6月16日)

何鍾泰議員(主席)

朱幼麟議員

何秀蘭議員

何承天議員

李永達議員

李華明議員

夏佳理議員

程介南議員

劉健儀議員

總數：9名議員

附錄II

《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

曾向小組委員會作出口頭申述或 提交書面意見的團體名單

1. 消費者委員會
2. 香港專業地產顧問商會
3. 香港地產行政學會 #
4. 香港測量師學會 #
5. 香港地產代理商協會
6. 香港大學地產代理專業校友會有限公司
7. 美聯物業 #
8. 新界地產代理商總會
9. 地產代理聯會有限公司
10. 香港地產代理專業協會
11. 香港地產建設商會 *

該團體只作出口頭申述。

* 該團體只提交書面意見。