

《操守守則》第3.2.1段

地產代理和營業員應熟悉並必須在執業時遵守《地產代理條例》、其附屬法例、本操守守則，以及由監管局不時發布的所有其他指引。

事例(一)

向一手樓盤單位的買家提供貸款

某持牌人向準買家推介一手樓盤的單位。該準買家未能向發展商繳付全數訂金。該持牌人於是安排透過其地產代理公司向發展商發出數張支票，以便該準買家向發展商交付認購該樓盤單位的訂金。

評註及提示：

該持牌人安排其地產代理公司為一手樓盤單位的買家提供貸款，違反了執業通告(編號13-04(CR))中的相關規定。因此，該持牌人及其受僱的地產代理公司均沒有遵守《操守守則》第3.2.1段的規定。

根據上述執業通告中的相關規定，持牌人不得向準買家提供貸款，即使該準買家表示沒有足夠金錢作即場交付訂金，向他們提出有關提供貸款的要求。持牌人亦不得向準買家提出提供貸款的建議，不論是否用以游說後者簽訂臨時買賣協議或作任何其他用途。

根據《常規規例》第15條，地產代理公司僱主和管理層須設立妥善的程序或制度，監督和管理其地產代理工作的業務。所以，倘若有前線員工發生上述的操守問題，地產代理僱主或管理階層可被視為沒有設立妥善制度管理其業務，因而違反《常規規例》第15條。

事例(二)

以恐嚇手段追收佣金

一名買家簽署了一項物業之臨時買賣合約。根據該臨時買賣合約的條款，買家無須向地產代理公司繳付佣金。買家亦因此沒有繳付佣金。其後，買家接到一名自稱代表該地產代理公司的人士來電，以恐嚇語句要求他繳付佣金。而且還有兩名男子來到買家的辦公室，留下恐嚇字條。監管局調查後發現，該地產代理公司曾指示一間收數公司向買家追討佣金，但該地產代理公司和收數公司所訂之協議並沒有規定收數公司不准使用恐嚇或暴力手段收取欠款。

評註及提示：

該地產代理公司沒有在與收數公司訂立的合約中加入適當條款，而且沒有監察收數公司的行為，因此沒有遵守監管局就持牌人聘用收數公司向違約客戶追討拖欠佣金而發出的執業通告(編號08-04(CR))的有關規定。

由於地產代理與收數公司的關係是委託人與受託人的關係，根據代理法的一般原則規定，地產代理可能需要就收數公司在其權力的範圍內所進行的侵權行為負上責任。

在不適當追收欠款過程中，收數公司有時可能會觸犯有關法例，例如《刑事罪行條例》第24條(恐嚇)及第25條(襲擊)等。若然持牌人協助、鼓勵或促使收數公司犯罪，持牌人都有可能成為從犯而須就同一罪行負上刑事責任。

因此，持牌人在聘用收數公司前，應與收數公司簽訂聘用合約，合約條款應包括監管局通告中述明的內容，當中包括收數公司不可以在言語上或身體上對任何人士作出恐嚇或使用暴力等。持牌人並應緊密監察收數公司的作業模式。若持牌人未能遵守有關執業通告的指引，可被視為未有設立妥善的制度以管理其業務，並可能因此而觸犯了《常規規例》第15條。該條例要求管理層須設立妥善的程序或制度，以監督和管理地產代理工作業務。監管局可能因此而向持牌人採取紀律處分。

事例(三)

在訂明表格內預印額外條款

某持牌人與買方訂立地產代理協議(「表格4」)。該持牌人在表格4的「附表1」部份預先印上「賣方所須支付的佣金(如適用的話)的數額或收費率」及「買方所須支付的佣金的數額或收費率」為「1%」的條款。

評註及提示：

該持牌人違反執業通告(編號12-01(CR))中的指引：「由於地產代理協議屬標準文件，乃監管局按《地產代理條例》製訂，持牌人不應將額外條款預印在協議內。」

《常規規例》附表的表格是為施行《條例》而訂明的標準文件。持牌人在處理香港住宅物業的買賣或租賃時，須使用訂明表格。持牌人不可將額外條款預印在訂明的地產代理協議內(「表格3-6」)，或在某些供客戶選擇的選項方格內預先印上或填上「✓」號，否則，客戶會誤以為這些額外條款或預印符號是標準文件的其中一部分。

若持牌人需要在訂明表格內加上條款，持牌人必須先向客戶解釋清楚，經雙方同意方可加上，並要求客戶在有關條款旁簡簽確認。但無論如何，這些額外條款不得限制或抵觸協議原有的條款。

其實法例並沒有規定地產代理所收取的佣金金額或佔成交額的比率。客戶可以和持牌人商討佣金數額。

事例(四)

物業外牆掛上廣告牌

某持牌人在一個空置店舖的捲閘上張貼租售店舖的廣告。然而，該持牌人在張貼該廣告前，並未取得該店舖的擁有人或佔用人的書面同意。

評註及提示：

上述案件中的持牌人沒有遵守執業通告(編號09-04(CR))中「從業員於店舖門面張貼廣告招貼或海報前，必須取得擁有人／佔用人的書面同意，而若未經所需准許，則不得在公眾地方展示或張貼廣告招貼或海報。」的指引，因此違反了《操守守則》第3.2.1段的條文。

根據《公眾衛生及市政條例》第104A條的規定，凡在任何私人土地而未經私人土地的擁有人或佔用人書面准許，或在任何政府土地而未經食物及衛生局局長書面准許而展示或張貼招貼或海報，即屬犯罪。因此，持牌人若未經所需准許，則不得在公眾地方展示或張貼廣告招貼或海報。觸犯《定額罰款(公眾地方潔淨罪行)規例》的定額罰款為\$1,500，而觸犯《公眾衛生及市政條例》的罰款為\$10,000，另加每日罰款\$300。

另外，持牌人如發出廣告，須根據《發牌規例》第14(1)(c)條的規定，在所有發出的廣告(單張及小冊子除外)內清楚而顯眼地述明他的牌照號碼或有關營業詳情說明書的號碼，以及在有關營業詳情說明書內述明的營業名稱。

事例(五)

訂金託管

某持牌人安排買方簽署物業的臨時買賣合約時，將訂金託管條款修改為所有訂金都不會託管在律師行內。惟賣方在購入該物業時曾簽署一份以「全部金額」為貸款額的銀行按揭。該持牌人沒有向買方提出在有關情況下直接向賣方支付訂金的風險，以及建議買方將所有訂金託管在律師行內。

評註及提示：

該持牌人沒有遵守執業通告(編號05-07(CR))中所述的「在安排各立約方訂立買賣附有未解除按揭的物業的臨約前，他須向買家提出有關直接向業主支付訂金的風險，以及向買家提出將所有訂金(包括首期及後續訂金)託管在律師行內。」的指引。

按照現行物業轉易的慣例，訂立臨時買賣合約後，買家一律須支付一筆首期訂金。該筆首期訂金介乎購買價的3%至5%，並一般直接支付予業主。

鑒於有些業主可能因各種理由未能解除按揭或於獲取訂金後潛逃，持牌人(不論身為立約雙方的雙方代理或買家的單方代理)務須緊記，在安排各立約方訂立買賣附有未解除按揭的物業的臨時買賣合約前，他須向買家提出有關直接向業主支付訂金的風險，以及向買家提出將所有訂金(包括首期及後續訂金)託管在律師行內。此外，持牌人亦應向買賣雙方解釋訂金託管安排的含意及訂金託管人發放訂金前須符合的條件。一般而言，由於確定物業是否為負資產物業或業主能否解除按揭並不容易，故上述持牌人的責任應適用於所有附有未解除按揭的物業買賣。