

《操守守則》第3.2.2段

地產代理和營業員應掌握有關的一切法律、政府規例，及地產市場的重要事實和發展，以便能盡責地向客戶提供意見。他們應盡量憑本身在地產方面的知識、訓練、資歷和經驗向客戶提供服務和意見。

事例(一)

沒有核實當事人法律行為能力

一名持牌人在交易中為買賣雙方行事。買方是一對母子。

在簽署臨時買賣合約的數日後，該持牌人安排買賣雙方會面傾談買方提出刪除母親的名字的要求。賣方同意。結果只剩下兒子作為物業的買方，兒子當時還未滿18歲。

其後，雖然賣方之律師多次要求，買方仍拒絕在正式買賣合約加入任何成年人作為買方。最後，買方撤銷購買。

評註及提示：

持牌人應注意合約可因簽署人未成年而無效。未成年指未滿18歲者。法律旨在保護未成年人不會因其未成年而輕率訂立合約所帶來的後果。

在該個案中，該持牌人對買賣雙方客戶均負有行事要小心謹慎的責任，而且在安排客戶訂立臨時買賣合約之前，持牌人須採取所有切實可行的步驟，以確定當事人是否有法律行為能力簽署臨時買賣合約。為查明立約當事人是擁有可訂立合約的完全法律行為能力的成年人，該持牌人應以當事人之身分證明文件(例如身分證)來核對其年齡。此乃物業轉讓之基本步驟。該持牌人沒有核實買方之法律行為能力，而安排賣方與一名未滿18歲之人士訂立臨時買賣合約，因而未有遵守《操守守則》第3.2.2段。

持牌人應掌握有關的一切法律、政府規例，及地產市場的重要事實和發展，以便能盡責地向客戶提供意見。他們應盡量憑本身在地產方面的知識、訓練、資歷和經驗向客戶提供服務和意見。

事例(二)

送讓契

某持牌人安排其買方客戶與某住宅物業的業主簽訂該物業的臨時買賣合約。該物業的土地查冊顯示，業主在三年前藉送讓契方式取得該物業的法定擁有權。該持牌人沒有提醒買方客戶有關購買涉及送讓契物業的風險。買方其後無法向銀行取得足夠的按揭貸款以完成購買該物業，因而被逼放棄有關交易，被業主沒收了訂金。

評註及提示：

該持牌人對送讓契可能會導致的問題缺乏認識，因此未能對其客戶作出適當的提醒及建議，他因而違反了《操守守則》第3.2.2段的規定。

送讓契是一份由業主(「贈與人」)以饋贈方式將物業的法定擁有權轉讓予受贈人的文書。

根據《破產條例》(第6章)，倘若贈與人／轉讓人被判定破產，並在有關的破產呈請的提出當日起計之前的五年內作出饋贈或訂立一項沒有代價的交易，破產受託人可將有關的送讓契／無償轉讓契作廢，除非該人士(不論是否與贈與人／轉讓人訂立交易的人士)真誠地並付出價值取得該物業。

因此，若賣方／賣方之前的業權人曾藉送讓契／無償轉讓契形式接受物業的轉讓，而該送讓契／無償轉讓契乃是於買方取得該物業日期起計之前的五年內所訂立的，則買方的業權或會受到不

良影響。購買涉及送讓契／無償轉讓契的物業的風險包括買方可能無法取得任何或足夠的按揭貸款以完成購買該物業及在轉售該物業時無法證明其良好業權。

根據就送讓契／無償轉讓契而發出的執業通告(編號13-01(CR))，倘若物業的土地查冊顯示有送讓契／無償轉讓契的註冊紀錄而該送讓契／無償轉讓契的日期與土地查冊的日期相距少於五年，持牌人應(i)告知客戶該送讓契／無償轉讓契的存在；(ii)提醒客戶該送讓契／無償轉讓契可能會影響物業的業權；(iii)買方可能有無法取得足夠的按揭貸款以購買該物業的風險；及(iv)建議客戶在簽訂任何該物業的買賣協議前，就買賣該物業的風險尋求法律意見。

事例(三)

發出預售樓花同意書前接受訂金

某持牌人在地政總署未發出一手樓盤(「該樓盤」)的「預售樓花同意書」前，企圖促使準買方向該樓盤的發展商支付款項，作為購買該樓盤單位的訂金。

評註及提示：

「地政總署預售樓花同意方案」旨在規管未落成物業的買賣，及確保該等物業有秩序地出售。在安排任何買賣之前，持牌人應確定地政總署是否已就該物業發出「預售樓花同意書」，因為在未取得「預售樓花同意書」前，發展商和準買家不得訂立任何臨時合約或其他任何文件(無論是否標示著有效與否)。另外，發展商及地產代理亦不可在發展商獲發「預售樓花同意書」前，收取任何訂金或「留位費」。

該持牌人促使一名準買方向該樓盤的發展商支付款項，作為購買該樓盤的單位的訂金，因而未有掌握地政總署有關預售樓花同意書方案的規定，因此未有遵守《操守守則》第3.2.2段的規定。

根據就進行一手住宅物業銷售活動及提供物業資料的操守而發出的執業通告(編號13-04(CR))，即使相關的預售樓花同意書已獲發出，持牌人在未得到賣方授權，亦不得向準買家索取或接受準買家的任何款項，不論該款項是否稱為訂金。此外，持牌人(無論是賣方委任的銷售代理與否)，在有關物業價單可向公眾提供前，不得索取或接受任何無明確選擇的購樓意向(不論是否連同付款)或在要約出售某住宅物業之前，不得索取或接受任何有明確選擇的購樓意向(不論是否連同付款)。

事例(四)

業主的適當身分

某持牌人安排業主公司(「該公司」)的一名董事以業主的身分訂立一份臨時租約(「該臨時租約」)。事實上，有關物業的註冊業主是該公司。該持牌人因不了解有限公司與其董事是不同的法律實體而作出上述安排。

評註及提示：

該物業的業主是一間公司，因此，該持牌人應在該臨時租約填上該公司的名稱為業主，並安排該董事以該公司的代表身分訂立該臨時租約。該持牌人未有掌握一間有限公司與其董事是不同的法律實體的基本法律原則，因而違反了《操守守則》第3.2.2段。

根據就有限公司簽署臨時買賣合約／臨時租約而發出的「執業通告」(編號09-06(CR))，如有個別人士聲稱代表有限公司簽署臨時買賣合約／臨時租約，則必須擁有所需授權方可簽署有關合約。如持牌人沒有核實簽署人是否擁有適當授權，則可能會令有限公司及另一訂約方承受風險。有關風險將會包括有限公司拒絕承認該名簽署人有權代表公司處理有關交易，而另一訂約方或會因此蒙受損失。

聲稱代表有限公司的簽署人的身分可以從下列途徑確定：

- 在公司註冊處所進行的本地公司及在《公司條例》下已登記的海外公司查冊資料，可顯示該有限公司的董事人數及姓名；及／或

- 有限公司發出的授權證明，例如董事會決議或授權書。

持牌人就預備某方或雙方是有限公司的臨時買賣合約／臨時租約，須採取以下步驟：

- 核實簽署人的身分及在其簽署的相應位置之下清楚填上其姓名。
- 將刻有「For and on behalf of (有限公司的名稱)」字樣的公司印章或以同樣字句加於簽署人的簽署位置。
- 建議客戶以該公司為抬頭人開出的支票／銀行本票向有限公司支付訂金款項，並切勿直接向簽署人支付現金。