

## **《操守守則》第3.4.1段**

作為代理或受委託為代理的地產代理和營業員，應保障和促進客戶的利益、按照地產代理協議執行客戶的指示，並對交易各方公平公正。

## 事例(一)

### 提供誤導性的按揭資訊

一名持牌人在一宗連租約出售的住宅物業買賣中為買賣雙方行事。在簽訂臨時買賣合約前，該持牌人曾向買方表示，他必定可以向銀行取得七成按揭貸款。

其後，買方向三家銀行查詢，但三家銀行均拒絕提供七成按揭貸款。最終，買方只能獲得相等於樓價五成的按揭貸款。

該持牌人向買方稱，他必定可獲銀行借出七成按揭。但事實上，政府曾公布連租約的物業只可獲五成按揭。

#### 評註及提示：

在該個案中，該持牌人在沒有合理基礎下向客戶作出有關按揭貸款的陳述，未有保障和促進客戶的利益，因而未有遵從《操守則》第3.4.1段。

因此，持牌人不應在未經查證下，草率地向客戶提供按揭資訊，或保證其可成功取得按揭，或就其按揭貸款的條款作出任何保證。

持牌人如向準買家提供付款方式或按揭計劃等與價格或計算價格有關的資料，必須確保資料準確，並已採取一切合理步驟及已盡一切努力核實該等資料。

此外，由於按揭及各式供款計劃類別繁多，準買家如有任何疑問，持牌人應提醒他們可直接向提供按揭的銀行或發展商了解詳情。

事實上，香港金融管理局藉規則和監管，推動銀行體系的穩定和有效運作，不時就銀行就物業按揭貸款的服務提供有關風險管理的指引。作為一位專業的持牌人，必須認識和緊貼留意有關的按揭政策。

一般來說，銀行對不同類型物業有不同考慮，並會採用不同的按揭成數。業主的置業目的(即自用或作投資之用)，亦會影響銀行的信貸考慮，因而定出不同的貸款條件。

## 事例(二)

### 沒有就非獨立住宅單位進行土地查冊

一名持牌人在一宗住宅物業的租賃中同時代表業主及租客雙方。該物業並非一個獨立住宅單位(獨立住宅單位是指有獨立煮食設備及浴室的單位)。

該持牌人沒有就該物業在土地註冊處進行土地查冊。由於沒有取得該物業的土地查冊，該代理並未發現根據《刑事罪行條例》發出的通知書及封閉令已登記於土地註冊處之紀錄內。有關租客最終被迫遷出該物業。

#### 評註及提示：

根據《常規規例》第13(4)條，代表業主行事的地產代理，必須在緊接租賃協議訂立之前就物業進行土地查冊，並向租客提供土地查冊結果文本。持牌人須就物業進行土地查冊，以確定有關物業是否仍受制於任何產權負擔例如法庭命令、按揭等，並向客戶提供適當的意見。

在該個案中，該持牌人誤以為《常規規例》第13(4)條不適用於非獨立住宅單位，沒有就該物業在土地註冊處進行土地查冊，因此未能及早在租客和業主訂立租約前發現法庭已就該物業頒布了封閉令，禁止任何人進入該物業。該持牌人未有保障和促進客戶的利益，因而未有遵從《操守守則》第3.4.1段。

如法庭裁定任何人士違反《刑事罪行條例》第139、143、144或145條，罪名成立，法庭有權就有關物業按該條例第153B條作出

封閉令。該條例第153B條訂明，受制於封閉令的物業必須封閉六個月。任何人進入該物業或在該物業內或在無合理辯解或合法權限的情況下干預用作被封閉物業的任何物品，即屬違法。

## 事例(三)

### 臨時買賣合約內未有妥善處理建築命令

一名持牌人在一宗住宅單位買賣中為買賣雙方行事。土地查冊紀錄顯示，該物業曾遭建築事務監督發出兩項有關護土牆的建築命令。賣方向該持牌人表示他已向業主立案法團支付自己所須承擔的修補工程費用。在簽署臨時買賣合約前，賣方指示該持牌人在臨時買賣合約內訂明物業以「現狀」方式出售，而該持牌人亦依言照辦，但卻沒有在臨時買賣合約內提及上述兩項命令。

其後，買賣雙方出現嚴重的意見分歧，當中涉及的問題包括應否預留款項，以遵行上述兩項命令(以及如有需要，數額應為多少)。雙方無法就此達成協議，故買賣告吹，賣方須向買方支付一筆可觀的賠償。

#### 評註及提示：

在該個案中，該持牌人未有向賣方解釋該兩項命令對物業的影響，亦未有在臨時買賣合約內加入必須遵守命令的條文，致使賣方須履行他無法履行的責任一即證明該物業的妥善業權，此舉確實損害了賣方的利益。該持牌人未有建議或促使雙方在買賣協議內確定或分攤彼此對於撤銷兩項命令方面的法律責任，因而未有遵從《操守守則》第3.4.1段。

根據就持牌人處理可能附有違建工程及建築命令的物業時須採取的適當行動而發出的執業通告(編號07-05(CR))，當買賣物業時，持牌人應採取下列行動以保障客戶利益：

## 土地查冊

持牌人應就有關物業進行土地查冊並仔細查閱物業的土地查冊紀錄，以確定是否有建築事務監督對物業發出的拆卸／改動令登記；如有，則須確定有關命令是否已獲遵從。持牌人亦應在物業資料表格（「表格一」）（適用於香港住宅物業的買賣）第一部分內註明有關命令的詳情。持牌人應相應將土地查冊結果告知客戶，無論該客戶是賣方或買方。

## 表格一的賣方陳述

表格一第二部分的賣方聲明規定，住宅物業的賣方須提供物業任何結構上的加建或改動的詳情。作為確定物業是否附有違建工程的第一步，持牌人應盡力督促賣方客戶提供表格一第二部分規定的資料。

## 提醒客戶涉及的風險

若持牌人實際知悉某買賣物業附有違建工程或建築命令，持牌人便應提醒買方客戶有關買賣該物業所涉及的風險。該風險包括政府行使收回土地權導致物業業權出現問題的風險；政府發出命令要求業主於指定期限內清除違建工程及當業主未有執行時，政府代為拆卸／改動，並出售物業以追討拆卸／改動費用的風險；及難以取得任何或足夠銀行按揭貸款來完成交易的風險。

另一方面，持牌人亦應提醒賣方客戶，除非買賣協議另有協定，由於違建工程或建築命令可導致業權出現問題，買方可取消買賣並追討違約損失賠償。

基於以上所涉及的風險，持牌人亦應提醒買賣雙方須先諮詢法律意見，方可繼續有關買賣及簽署臨時買賣合約。

## 事例(四)

### 安排買方簽署沒有填上樓價的臨時買賣合約

一名持牌人以方便與業主議價為由，請準買家簽署一份已預備好的臨時買賣合約及簽發訂金支票。該份臨時買賣合約上須填上物業價錢及付款日期的部分均是漏空的。準買家請該持牌人於知悉業主還價後立即通知他，因為他需要先了解清楚所有交易細節，才決定是否買入該物業。

數日後，準買家致電聯絡該持牌人，始得悉業主已簽署該份臨時買賣合約。由於準買家事前對交易詳情一無所知，該持牌人亦沒有事先聯絡他及請他確認交易，準買家即時要求收回該份臨時買賣合約及所發的訂金支票。結果，該宗交易告吹了。

#### 評註及提示：

有些持牌人可能認為安排買方客戶簽署未填上重要條款(例如樓價、訂金、成交日期等)的臨時買賣合約，是方便他們代表買方跟賣方進行商議，而買方有時也同意這麼做。但這些並不會被視為辯解理由。因為作出這樣安排會為買方的利益帶來極大的潛在風險。

在該個案中，安排買方客戶簽署未填上樓價及付款日期等重要項目的臨時買賣合約和未有在與賣方達成協議前，確定買方客戶是否同意臨時買賣合約內的所有條款，該持牌人未有保障客戶利益，因而違反了《操守守則》第3.4.1段。

根據執業通告(編號03-02(CR))的規定，從業員宜避免在重要交易條款(樓價、訂金、成交日、其他附帶條件)尚未談妥時令客戶

在漏空的臨約上單方面簽署。臨時買賣合約是具法律約束的文件，如處理不當，容易引起爭拗甚至投訴，最終影響交易。持牌人應嚴謹遵守上述通告的指引。

## 事例(五)

### 正式授權的證明

一名持牌人在一宗住宅單位買賣中為買賣雙方行事。賣方是一對夫婦，買方先獲安排簽署臨時買賣合約。其後，當買方收到臨時買賣合約時，買方留意到其中一名賣方以自己身分簽署，同時亦以代表身分代另一名賣方簽署。買方並未能看到或獲得任何文件證明該賣方獲另一賣方正式授權簽署臨時買賣合約。買方後來發現賣方之律師並沒有兌現其支付的訂金支票。賣方既沒有簽署正式買賣合約，亦沒有給予買方任何賠償。他們的理由是該臨時買賣合約並沒有由所有業主妥當地簽署，因此無效。

#### 評註及提示：

在該個案中，該持牌人解釋在安排簽署臨時買賣合約時，他沒料到實際上只有其中一位賣方到場簽署合約。可是，該持牌人沒有要求出席的賣方出示缺席賣方的授權書。該持牌人因沒有確保缺席賣方已正式授權另一賣方代表他簽署臨時買賣合約而未有保障其客戶的利益。該持牌人因而沒有遵從《操守守則》第3.4.1段。

根據就有關缺席的簽約方作出妥當的授權而發出的執業通告(編號06-02(CR))，在接受代理的委任及／或進行一項出售或購買的交易時，當任何人士聲稱是缺席的簽約方的授權代表(「該代表」)時，該代表必須出示「授權書」。該「授權書」須由缺席的簽約方適當地簽署並授權該代表進行有關交易及簽署有關文件包括但不限於地產代理協議。倘若只是要求該代表(無論該人是否共同業主)簽署一份聲明書，聲稱他已獲得或將會獲得妥當授權，並承諾他個人負責所有後果，這是不足夠和具高風險的。

根據《常規規例》第12(7)(b)條，持牌的地產代理在發放任何訂金款項給賣方前，必須確保賣方的身分與有關的住宅物業的擁有人是相同的；假若他們並非同一人，則須確保賣方具有出售該物業的權限。