

《操守守則》第3.6.2段

在有可能／潛在利益衝突的情況下(例如同時代表賣家和買家)，地產代理和營業員必須向客戶表明他們同時代表雙方，以及向各方詳盡披露因該物業而獲得的金錢或其他實益利益。

事例(一)

沒有披露自己與賣方的關係

某持牌人獨資經營某地產代理商號。一位買方委託該地產代理商號物色一住宅物業。經該持牌人的介紹和安排後，買方最終與一住宅物業的賣方訂立了臨時買賣合約。

在買賣雙方簽署臨時買賣合約前，該持牌人向買方表示，賣方是一間有限公司(下稱「公司甲」)。事實上，該持牌人是公司甲的董事和股東。但該持牌人並沒有向買方披露此事。

評註及提示：

在該個案中，該持牌人沒有向買方披露他和賣方的關係，因而未有遵從《操守守則》第3.6.2段。

根據普通法，代理人對客戶有「受信責任」(見註解)。由於代理人與委託人之間的關係以誠信為基礎，所以代理人不應該讓任何個人利益(包括代理人本身或其近親的利益)與其對客戶的責任存有衝突。如有任何潛在衝突的情況出現，代理人必須向客戶全面披露所有相關的事實，讓客戶有機會自行決定是否繼續完成擬進行的交易，或繼續委任該名代理人。否則，該名代理人是違反了對客戶的「受信責任」，並須向客戶交出從是項交易中所得到的利潤。此外，客戶還可以就該代理人的違責向其追討其他補償。

一般而言，持牌人不可以購買或租住其客戶的物業，亦不可以將自己的物業售賣或出租予客戶，除非地產代理與客戶達成任何

協議前，已經向客戶全面披露所有有關事實，並在客戶知情和同意的情況下進行交易。

《條例》第36(1)(a)(vi)條及第36(3)條規定，地產代理或有關營業員須向客戶披露以下詳情：該地產代理或營業員對有關物業所擁有的任何金錢上的或其他實質的利益，以及如該物業獲處置後，則該地產代理或營業員在該物業方面可以得到的任何利益，包括任何佣金或任何種類的利益(不論是金錢上的或是其他形式的)。

此外，持牌人倘若代表其地產代理公司與客戶訂立「地產代理協議」，為遵守《常規規例》，必須披露以下各方對有關物業所擁有的金錢利益或其他實質利益：

- 該名人士或其代名人；
- 該名人士的親屬(指配偶、父母、子女、兄弟或姊妹)或該等親屬的代名人；或
- 該名人士所屬的地產代理公司、或該地產代理公司的任何僱員／大股東／合夥人／董事。

如有利益的話，須在「地產代理協議」申報詳情。

註解：受信責任(fiduciary duty)是指受託人對受益人的一種高度誠實、忠誠及盡力維護其利益的責任。

事例(二)

未有披露地產代理同時代表雙方

一名買家透過某持牌人的介紹，向賣方購入其住宅物業。在交易過程中，該持牌人與買家發生爭拗，買家並發現該持牌人未有向他披露該持牌人在該交易中同時代表該賣方。

評註及提示：

如持牌人同時代表雙方行事，則應向客戶披露其如此行事，好讓客戶提高警覺。如持牌人與客戶已簽訂表格3、4、5或6，則須在表格上作出上述披露。在該等表格中，持牌人須註明代理關係是單邊代理、雙邊代理或潛在雙邊代理。

持牌人未能向客戶披露其雙邊代理關係，及／或披露因該物業而獲得的金錢或其他實益權益，即違反了《操守守則》第3.6.2段的規定。

事實上，根據《條例》第36(1)(a)(vii)(A)條，持牌地產代理須在就某個已訂立地產代理協議的物業而既為賣方又為買方行事時，將其如此行事一事通知該等客戶。