



通告

通告編號 06-02(CR)

- 接受代理委任買賣需要有「授權書」
- 「授權書」須妥當簽署及核證
- 代理發放訂金予代表人前須確保代表人已獲業主授權

缺席的簽約方作出妥當的授權

地產代理監管局接獲有關在出售／購買物業時，由於相關人士的授權代表欠缺妥當授權而產生問題的投訴。

大部份個案，涉及地產代理從業員沒有取得缺席的簽約方（無論代表人是否一個共同擁有的物業的業主）的正式書面授權，以授權其代表人達成交易。其後缺席的簽約方否認責任。由於缺乏正式的書面授權，關於聲稱為缺席簽約方的代表人究竟是否獲授予足夠權力行事，以約束缺席簽約方的爭議便經常出現。

為保障客戶利益，從業員必須留意，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」。「授權書」的格式必須妥當並且經妥當簽署及核證*。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。

監管局亦提醒從業員，根據地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）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。

違反上述指引及規例，可能遭受監管局的紀律處分。

2006年3月

* 「授權書」的核證並非法律上的要求。但為免爭議，監管局建議「授權書」應由律師核證。