



## 通告

通告編號 14-01(CR)

- 要求客戶使用《電子交易條例》下的數碼簽署簽立地產代理協議。
- 確保客戶能夠在電子版本的協議內分辨由持牌人加入的額外資料與法律訂明的內容。
- 如以人手填寫協議並透過傳真或電郵方式將該協議傳送予客戶簽署，安排客戶在印本上加簽。
- 在客戶以電子方式簽立地產代理協議之前，向客戶解釋協議的條款及條件。

### 以電子方式簽立地產代理協議

根據《地產代理條例》及《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》（下稱《常規規例》），持牌地產代理在處理香港住宅物業的買賣或租賃時須與客戶訂立並妥為簽立訂明地產代理協議。地產代理監管局（下稱「監管局」）注意到有部分持牌人希望以電子方式與客戶簽立地產代理協議，因此，監管局在本通告載列持牌人選擇以電子方式簽立訂明地產代理協議（表格3至6）時應注意的若干事宜。

### 使用數碼簽署簽立地產代理協議

2. 持牌人在安排客戶根據《電子交易條例》<sup>1</sup> 以數碼簽署簽立訂明地產代理協議時應注意以下事項：
  - (a) 為避免就簽名的真確性出現爭議，持牌人應要求客戶使用在《電子交易條例》下認可的核證機關<sup>2</sup> 所簽發的認可數碼證書證明的數

<sup>1</sup> 《電子交易條例》已賦予電子紀錄及電子簽署跟紙張文件上的紀錄和簽署同等的法律地位。

<sup>2</sup> 目前為香港郵政核證機關或電子核證服務有限公司。

碼簽署，簽立訂明地產代理協議。因為以《電子交易條例》下的數碼簽署確定另一方的身分是一項較為安全的科技；

- (b) 在擬備訂明地產代理協議的過程中，持牌人可能在傳送電子版本的協議給客戶簽署之前，將若干資料輸入該協議內。唯重要的是，客戶應可分辨由持牌人加入的資料及額外條款（如有的話）與法律訂明的內容；及
- (c) 為避免持牌人在電子版本的訂明地產代理協議內加入的資料及額外條款（如有的話）被誤認為是訂明地產代理協議的一部分，持牌人可採用監管局於 [www.eaa.org.hk/zh-hk/Compliance/Prescribed-forms](http://www.eaa.org.hk/zh-hk/Compliance/Prescribed-forms) 提供的「可攜式文件格式」(PDF) 的訂明地產代理協議電子表格。

### **傳送數碼化的地產代理協議作簽立之用**

- 3. 一些持牌人可能會在訂明地產代理協議上以人手填寫資料和額外條款（如有的話），然後將該協議轉換至數碼形式（例如透過掃描）並透過傳真或電郵傳送<sup>3</sup>，以便客戶可列印該協議於紙張上，然後簽署。有些客戶亦會在協議的印本上簽署後（客戶已於早前透過傳真或電子郵件收取協議的軟複本），在與持牌人會面之前先以傳真或電郵方式把協議傳回給持牌人。
- 4. 在上述情況下，為避免客戶的簽署因透過傳真或電郵傳送而引起其真確性的爭議，監管局建議持牌人在隨後與客戶見面時（但無論如何，在訂立物業買賣協議／租賃協議前）安排客戶在該協議的印本上加簽，以確認其傳真或電郵版本上的簽

<sup>3</sup> 持牌人以電子方式傳送協議予客戶簽立前，宜就該協議施加安全措施（例如：設定密碼或加密），以減低數據被更改或洩漏的風險。



署。

## 向客戶解釋

5. 根據《常規規例》第6(3)條，在客戶訂立地產代理協議之前，持牌人須向並非由律師代表的客戶解釋地產代理協議的條款及條件，以確保客戶知悉其權利及責任。如客戶並不明白任何條文，須建議客戶尋求法律意見。
6. 監管局提醒持牌人，不可將額外條款預印<sup>4</sup>在訂明的地產代理協議內。任何額外條款亦必須先向客戶解釋清楚，經雙方同意方可加上<sup>5</sup>。
7. 儘管持牌人及其客戶以電子方式（無論是否以上文第2段或第3段所述的方式）簽立訂明地產代理協議時可能無法會面，但持牌人仍須遵守《常規規例》第6(3)條中所載的規定及監管局就訂明地產代理協議內加入額外條款而發出的相關指引。
8. 因應上述規定，持牌人宜就解釋協議的過程備存妥善的紀錄（如電話錄音），以保障自身利益及避免日後發生爭議。

## 就地產代理協議而引起的爭議

9. 持牌人應注意，儘管以本通告所述的電子方式簽立訂明地產代理協議會被監管局接受為符合《地產代理條例》及《常規規例》的相關規定，但在持牌地產代理根據其所簽立的地產代理協議向客戶提出法律訴訟時，法院不一定裁定以上述方式簽立的地產代理協議是已根據《地產代理條例》第45條的規定妥為簽立<sup>6</sup>。

<sup>4</sup> 除上文第2(b)段所述的電子表格的情況外。

<sup>5</sup> 通告編號 12-01(CR)。

<sup>6</sup> 《地產代理協議》第45(1)條規定，代理凡進行地產代理工作，僅在下列情況下，方具有獲得客戶的損害賠償或其他濟助或補救的權利或其他訴因：(a) 已妥善地簽立一份訂明的地產代理

10. 因此，如持牌人在這方面有任何關注，應考慮使用傳統的紙張文件形式及／或在有關持牌人在場的情況下（而非以電子方式簽立文件）安排客戶簽署地產代理協議。

未能遵守《常規規例》第6(3)條所載的規定及／或違反監管局就訂明地產代理協議內預印及解釋額外條款而發出的指引<sup>7</sup>（除上文第2(b)段所述的電子表格的情況外）的持牌人或會遭受監管局的紀律處分。

2014年3月

營業詳情說明書持有人應提醒所有  
參與地產代理工作的員工留意本通告

---

協議；及 (b) 該代理在訂立該地產代理協議時是持牌地產代理。

<sup>7</sup> 詳情請參閱通告編號 12-01(CR)。