

通告

通告編號 07-05 (CR)

- 從業員須提醒客戶有關買賣附有違例建築工程的物業的風險及尋求法律意見

違例建築工程

地產代理監管局接獲投訴，指部分從業員未有提醒客戶有關買賣附有違例建築工程（「違建工程」）的物業所涉及的風險。

未經建築事務監督事先批准的樓宇增建或改動均可能構成《建築物條例》下的違建工程。根據《建築物條例》第24條，建築事務監督可指令附有違建工程的物業業主於指定期限內，清除違建工程。如業主未有遵從根據《建築物條例》第24條發出的命令，建築事務監督有權進行必須的拆卸 / 改動，並向業主追討有關費用。有關命令亦會就有關物業於土地註冊處登記，構成該物業的第一押記，給與建築事務監督出售該物業的權利。

鑒於違建工程可能影響物業的安全及可能導致物業業權出現問題，因此，當買賣物業時，從業員應採取下列行動以保障客戶利益：

土地查冊

- 從業員應就有關物業進行土地查冊並仔細查閱物業的土地查冊記錄，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。從業員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。從業員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，從業員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

- 若從業員實際知悉某買賣物業附有違建工程，從業員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，從業員亦應提醒賣方客戶，除非買賣協議另有協定，由於違建工程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，從業員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。

假若不管物業附有違建工程及從業員在提醒客戶以上風險後，客戶仍然堅持繼續有關買賣及簽署臨時買賣合約(不論是否已經取得法律意見)，為了保障從業員自己的利益，從業員宜向客戶取得一份書面確認，說明 (i) 從業員已經向客戶解釋買賣附有違建工程的物業所涉及的風險及曾建議客戶諮詢法律意見；及 (ii) 客戶已知悉違建工程及所涉及的風險(及未有取得法律意見(如適用))，但仍然決定繼續有關買賣及簽署臨時買賣合約。

如從業員未有遵守以上指引向客戶提醒買賣附有違建工程物業的風險，監管局或會對有關從業員採取紀律行動。

2007 年 9 月