

通告

通告編號 08-03 (CR)

- 從業員應避免利益衝突情況
- 從業員須向客戶披露涉及物業的個人利益

代理須披露利益

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。

因此，一般而言，地產代理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。

《地產代理條例》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）。

《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》第 3(2)(a)條亦規定，地產代理須按照地產代理協議的指引和指示填寫協議。而根據「出售香港住宅物業用的地產代理協議」（表格 3）和「出租香港住宅物業用的地產代理協議」（表格 5）的第 9 條款，以及「購買香港住宅物業用的地產代理協議」（表格 4）和「承租香港住宅物業用的地產

代理協議」(表格 6) 的第 5 條款，任何人士倘若代表地產代理公司簽署協議，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：

1. 該名人士或其代名人；
2. 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
3. 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，須在地產代理協議的附表 3（適用於表格 3 和表格 5）及附表 4（適用於表格 4 和表格 6）申報詳情。

此外，根據《操守守則》第 3.6.1 段和第 3.6.2 段，地產代理和營業員應避免就本身有利益的物業提供服務。同時，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，從業員必須向客戶表明是雙邊代理，以及向各方詳盡披露因該物業而獲得的金錢或其他實質利益。

從業員必須遵守普通法的代理責任，以及《地產代理條例》、《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》及《操守守則》的上述條款，否則可能被紀律處分。

2008 年 2 月

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。