



通告

通告編號 09-06(CR)

- 代表有限公司的簽署人的身分可以從下列途徑確定：
 - 公司查冊；及/或
 - 授權證明，例如董事會決議。
- 從業員就預備簽署人代表有限公司簽署的臨時買賣合約/臨時租約，應採取以下步驟：
 - 核實簽署人的身分及在其簽署的相應位置之下清楚填上其姓名。
 - 將刻有「For and on behalf of (xxx 有限公司)」字樣的公司印章或以同樣字句加於簽署人的簽署位置。
 - 建議客戶以支票/銀行本票支付訂金並切勿直接向簽署人支付現金。
- 如簽署人未能出示令人信納的適當授權證明及並非公司的董事，從業員應採取以下步驟：
 - 提醒客戶所涉及的風險及徵詢法律意見。
 - 託管訂金。

有限公司簽署臨時買賣合約/臨時租約

如有個別人士聲稱代表有限公司簽署臨時買賣合約/臨時租約，則必須擁有所需授權方可簽署有關合約。如無核實簽署人是否擁有適當授權，則可能會令有限公司及另一訂約方承受風險。有關風險將會包括有限公司拒絕承認該名簽署人有權代表公司處理有關交易，而另一訂約方或會因此蒙受損失。

監管局提醒從業員，聲稱代表有限公司的簽署人的身分可以從下列途徑確定：

- (a) 在公司註冊處所進行的本地公司及在《公司條例》下已登記的海外公司查冊資料，可顯示該有限公司的董事人數及姓名；及/或



- (b) 有限公司發出的授權證明，例如董事會決議或授權書。

從業員就預備某方或雙方是有限公司的臨時買賣合約/臨時租約，須採取以下步驟：

- (a) 核實簽署人的身分及在其簽署的相應位置之下清楚填上其姓名。
- (b) 將刻有「For and on behalf of (xxx 有限公司)」字樣的公司印章或以同樣字句加於簽署人的簽署位置。

印章或所須字句的樣本如下：

「 *For and on behalf of*
(xxx LIMITED
xxx 有限公司)

CHAN TAI MAN
Authorised Signature(s)」

- (c) 建議客戶以該公司為抬頭人開出的支票/銀行本票向有限公司支付訂金款項，並切勿直接向簽署人支付現金。

假如簽署人在簽署臨時買賣合約/臨時租約前未能出示令人信納的適當授權證明及並非是公司董事，則從業員應採取下列額外步驟：

- (a) 向客戶指出所涉及的風險及提醒客戶在進行交易前先徵詢法律意見。
- (b) 假如客戶於上述提醒後仍堅持簽署臨時買賣合約/臨時租約，則代表買方/租客行事的從業員，須安



地 產 代 理 監 管 局
ESTATE AGENTS AUTHORITY

排託管訂金，以減低損失。

從業員為保障自身利益，宜正確地記錄曾向客戶解釋在沒有查證簽署人的授權文件的情況下而簽署臨時買賣合約/臨時租約所涉及的風險，以及曾建議客戶需要徵詢法律意見。從業員亦宜向客戶取得確認書，當中確認客戶曾獲上述建議，以免日後與客戶發生爭議。

從業員如未能遵守上述指引，以確保有限公司妥善簽立臨時買賣合約/臨時租約，可能會引致監管局採取紀律行動。

2009 年 7 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