

通告

通告編號 10-01 (CR)

- 在處理租賃交易時，從業員應進行土地查冊以查核物業是否附有拆卸／改動違例建築工程的建築令，並如實告知客戶。
- 物業若附有拆卸／改動違例建築工程的建築令，從業員應提醒物業業主須遵從有關命令，並告知業主違令的後果及其負有修葺物業的結構使其保持良好狀況的責任。
- 從業員應告知準租客有關違例建築工程的存在及租住該等物業可涉及的風險。
- 從業員應建議客戶在進行附有違例建築工程物業的租賃程序前，須先尋求法律意見。

違例建築工程(2)

違例建築工程（違建工程）構成的危險是社會極為關注的問題。在處理物業的買賣或租賃時，地產代理從業員應留意物業存在違建工程可能會導致的問題，並採取適當措施以保障客戶利益。

關於買賣物業方面，從業員應參考執業通告編號 07-05 (CR)所載列的指引。

至於租賃物業方面，從業員應留意下列事項：

- (a) 根據《建築物條例》第 24 條，建築事務監督可命令附有違建工程的物業業主於指定期限內，拆卸／改動違建工程。在大部分的情況下，該命令會於土地註冊處註冊。除非有關業主已遵從該命令，該命令將持續有效。一般來說，如有關業主已遵從該命令，該物業的土地登記冊會註有完成規定事項證明書 (Letter of Compliance)／滿意函件 (Letter of Satisfaction)。
- (b) 凡業主將其物業交由地產代理放盤招租，從業員應就有關物業進行土地查冊，仔細查閱土地查冊紀錄是否

註有建築事務監督發出的要求拆卸／改動違建工程的命令；如有，從業員應查核有關命令是否已獲遵從。

- (c) 凡土地查冊紀錄顯示有建築事務監督發出的命令而該命令未獲遵從，從業員應如實告知其客戶（即擁有人、業主及／或準租客，視乎情況而定），當局已對有關物業發出命令，而有關命令尚未獲遵從。
- (d) 凡出現上述情況，從業員應強烈忠告業主遵從有關命令，並解釋不遵從命令的後果（例如政府收回土地的風險）。從業員亦應解釋，業主是有責任修葺物業的結構使物業保持良好狀況。
- (e) 凡有關物業附有拆卸／改動違建工程的命令，或若從業員實際知悉違建工程的存在（即使物業的土地登記冊沒有註有有關命令），從業員應(i)通知客戶（即擁有人、業主及／或準租客）該物業有違建工程，以及(ii)提醒他們所涉及的風險（例如土地可能被政府收回、物業的安全問題及物業可能被封閉）。
- (f) 基於上述所涉及的風險，從業員應提醒客戶（即擁有人、業主及／或準租客）先尋求法律意見，方可繼續進行租賃交易。
- (g) 假若準租客在知悉違建工程的存在，及已獲提醒所涉危險的情況下仍然決定租賃，則從業員爲了在出現糾紛時能保障自己，應取得準租客的書面確認，說明其(i)已知悉有關違建工程及所涉及的風險；(ii)已獲從業員建議尋求法律意見；及(iii)仍然決定繼續進行租賃程序。

如從業員未有遵守本執業通告中所載的指引，地產代理監管局可能向其採取紀律處分。

2010年4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