



監管局提醒代理小心處理轉讓物業租用權

(2005年5月17日)地產代理監管局(監管局)曾接獲有關從業員安排轉讓或協助客人藉轉讓而獲得物業租用權的投訴。為提醒從業員有關轉讓物業租用權／經營業務可能存在的風險，與及保障消費者利益，監管局已於日前向從業員發出有關的執業指引。

該指引特別提醒從業員留意，任何租用權的轉讓都可能存在許多複雜因素。轉讓項目可能只包括物業租賃本身，亦可能同時包括正在出租物業內經營的業務。但即使是最簡單的一般所謂「轉讓」，亦通常涉及「出讓人終止租約」及「承讓人獲取新租約」兩個程序，兩者均須獲得業主的同意。若有關轉讓包括位於該出租物業的一項現存業務，或牽涉一筆頂讓費，則交易會更加複雜，交易各方的法律風險亦會更高。為有效保障各方利益，一般有必要採用詳盡的法律文件；僅一份標準格式的租約是不足夠的。

同時，指引亦指出，在租用權／經營業務的轉讓過程中，除涉及簽訂新租約的部份外，其餘部份已超出《地產代理條例》中「地產代理工作」的定義範圍。因此，從業員其實是在沒有責任為客人作出此類業務轉讓安排的。當客戶表示有意進行租用權／經營業務的轉讓時，從業員應建議客戶在進行有關轉讓前，徵詢律師的意見，以避免法律風險。



新聞稿
Press Release

若監管局發現有從業員違反指引，在沒有建議客戶徵詢法律意見的情況下，為客戶安排租用權／經營業務的轉讓，因而導致客戶利益受損，監管局會採取適當行動。有關從業員可能遭受紀律制裁，若情況嚴重，甚至會被撤銷牌照。

最近，已有兩名從業員因在處理物業租用權／經營業務的轉讓時安排失當而被暫時吊銷牌照。

- 完 -