



## **第三章：其他規管地產代理實務的法律 及物業轉易程序**

### 第三章： 其他規管地產代理實務的法律及物業轉易程序

#### 目錄

#### 段落

#### 頁

#### 其他規管地產代理實務的法律

1 – 23	合約法	47 - 52
24 – 25	失實陳述	52 - 53
26 – 34	疏忽	53 - 55
35 – 59	其他與地產代理實務有關的條例	55 - 61

#### 物業轉易程序

60 – 64	物業轉易步驟	62 - 64
65 – 71	買賣協議／轉讓契	64 - 70
72 – 78	成交	70 - 72
79 – 93	按揭	72 - 75
94 – 108	物業相關稅項	75 - 78

## 其他規管地產代理實務的法律

### 合約法

#### 合約

1. 合約是兩方或多方之間訂立具有法律約束力及在法律上可強制執行的協議。合約可以是明文合約或隱含合約。明文合約通常採用書面或口頭形式。在某些情況下，法律會根據各方的持續行為，裁定隱含合約存在。

合約可以是「簡單合約」或契據。書面合約由一方在合約上簽署接受合約約束。以契據形式訂立的合約必須經「簽署、蓋章及交付」。這種方式表示受約束的一方必須：

- 簽署該文件；
  - 加蓋其印章，或
    - 貼上紅色圓形貼紙；或
    - 在圓圈中註明「蓋印位置」(L.S.)，表示將加蓋印章之處；及
  - 交付該文件。
2. 只有少數合約須透過契據形式訂立，例如，所有授權書必須透過契據訂立。任何設立或處置法定產權或土地利益的文件，通常也須透過契據訂立，例如：
    - 超過三年的租約；
    - 業權轉讓；及
    - 按揭。

#### 合約的形成

3. 合約的必要元素包括(1) 要約、(2) 承約、(3) 代價及 (4) 建立法律關係的意圖。
4. 要約是要約人給予受要約人一項作出或避免作出若干指定行為的明確承諾。要約通常須向特定的人士作出，但在若干情況下，亦可向公眾作出，例如刊登提供服務酬金的廣告。

要約與「邀約」不同，邀約是邀請他人提出要約。例如，在政府的土地拍賣中，拍賣官邀請出價屬於「邀約」而非要約。

### 第三章： 其他規管地產代理實務的法律及物業轉易程序

一般的規則是，要約在獲得承約前可予撤銷。若要有效地撤銷要約，要約人必須將撤銷通知受要約人，要約已經撤銷。在若干情況下，如果要約於指定時間內未獲承約，或並無指定時間，但已過了合理時間而未獲承約，要約可能作廢。

5. 要約一經承約，而且符合若干承約規則，合約便存在。
  - 承約必須為無條件的。要約不可有條件地承約，否則便會破壞要約，並構成反要約；
  - 沉默不構成承約。要約人不能告訴受要約人，如不在若干時間內拒絕要約便會受合約約束，將合約加諸受要約人；及
  - 若透過信件作出的承約，承約於投遞承約信之時生效，而非要約人收到該信函之時生效。

然而，當各方以電子或電話方式通訊時，生效的時間卻並非那麼明確。目前看來，若透過電報承約，則於收到電報時生效；若透過傳真承約，則於通訊之時生效；若透過電子郵件承約，則於電子郵件發出之時生效。

電子郵件通訊受到《電子交易條例》的條文所規限。條例規定，若一方已為接收電子紀錄指定某資訊系統，電子紀錄的接收在該指定資訊系統接受有關電子紀錄時發生。如果該方並無指定資訊系統，則於該方知悉有該紀錄時發生。但「知道」是指實際知道還是推定知道，並沒有明確說明；因此在電子商務中，網上賣方應在要約中訂明傳達承約的方法。

6. 簡單合約必須有代價方可強制執行。另一方面，以契據形式訂立的合約無須代價仍可強制執行。

代價有多項規則，其中包括：

- 過去的代價不能成為代價。因此，如果地產代理自願為客戶提供服務，而該客戶後來才承諾支付服務費用，該承諾並無法律約束力，因為該代理並無提供任何代價來換取該承諾；
- 代價必須合法，且不能包括非法行為；
- 代價須有價值，但不必相等於收到的東西的價值。法院並不理會代價或議價足夠與否。以大幅低於市價的價格購買物業仍屬良好代價；
- 償還欠下債權人的部分現有債務，並不能解除該債務的餘下的一部分，因為債務人並無就餘下的那部分債務付出任何代價（即他並無蒙受任何損失）。因此，如果客戶拖欠地產代理10,000元佣金，而地產代理在沒有收取任何代價下同意僅收取8,000元，即使該代理曾承諾不向客戶追回剩餘的2,000元，但他仍有權追回該款項。但如果地產代理以契據作出該承諾，則客戶可以強制執行該承諾。

### 第三章： 其他規管地產代理實務的法律及物業轉易程序

7. 合約亦必須顯示雙方是 *有意圖* 作出具約束力的承諾及在雙方之間 *建立法律關係* 的。朋友之間的社交安排或親人之間的家庭安排（例如夫妻），一般推定為沒有意圖建立法律關係及不產生具法律約束力的合約。

商業合約另有不同的原則；商業事務雙方之間的協議是推定為必定有意圖建立法律關係及產生具法律約束力的合約。

8. 雙方可能就物業交易的條款進行商議，並協定在簽署由律師草擬的買賣協議（俗稱「正式買賣協議」）之前，不存在具約束力的合約。這種商議即「以合約為準」。如果雙方隨後未能就協議條款達成一致，或決定不再繼續商議，由於並不存在具約束力的合約，故各方均無須承擔法律責任。
9. 「以合約為準」一詞與「臨時／初步買賣協議」大相逕庭。後者是在二手物業銷售中，一般由地產代理草擬的常用格式買賣協議。該「臨時／初步買賣協議」通常協議簽署由賣方律師草擬並經買方律師認可的正式買賣協議，並於簽署正式買賣協議時取代「臨時／初步買賣協議」。「臨時／初步買賣協議」通常是根據其條款可以強制執行的具有約束力的協議。

#### 土地合約

10. 土地銷售合約具有雙重性質。一方面，土地銷售合約是一份合約，必須顯示出「要約」、「承約」、「代價」及「受法律約束的意圖」等要素；另一方面，合約訂立後即形成土地權益，通常稱為「所有權權益」。法律規定以若干形式訂立土地合約。這些規定載於《物業轉易及財產條例》第3(1)條。
11. 《物業轉易及財產條例》第3條規定：
- (1) 除第6(2)條另有規定外，任何人不得根據任何土地售賣合約或其他土地處置合約提出訴訟，但如該訴訟所根據的協議或該協議的某備忘錄或摘記是以書面作出，並由被告的一方或該一方就該目的而合法授權的其他人簽署，則屬例外。
  - (2) 本條適用於在任何時候訂立的合約或其他產權處置，而對與部分履行有關的法律或由法院頒令的售賣則無影響。
12. 因此，一份土地售賣合約或其他土地處置合約可以：
- 完全以書面作出；或
  - 以載有該合約基本條款（例如合約各方、價格、物業的詳情和成交日期）的摘記或備忘錄為證。

### 第三章： 其他規管地產代理實務的法律及物業轉易程序

一份土地售賣合約或其他土地處置合約的條款必須確定。合約必須最少載有以下各項的詳情：

- 合約各方；
- 物業；
- 價格；和
- 其他要項，例如成交日期。

合約應註明各方的名稱和描述，以便確定各方的身分，而且必須清楚說明及充分描述物業，及列出明確的價格和成交日期。物業交易所有其他常見的必要條款均隱含於此類合約中。

13. 如果未有遵照第3(1)條，合約不能強制執行。但是，在不可強制執行的協議下已履行責任的一方，可基於部分履約原則，根據第3(2)條尋求強制履約。部分履約是一方由於相信合約存在而作出行動的證據。例如，如果承租人聲稱擁有四年的租約但無任何書面文件，承租人支付了一個月的租金的事實，將表明某種租賃協議存在，而協議條款為何則由法院決定。
14. 合約本身不能將土地的法定業權轉給予買方，因此需要訂立契據：《物業轉易及財產條例》第4條。

#### 合約的詮釋

15. 合約的條款未必在所有情況下均明確清晰，可能因為並非所有條款均以書面作出。許多在商議中作出而促成訂約的表述，可能並未列為合約條款。各方在訂立合約之前或之時作出的表述及陳述可分類如下：
  - *純屬吹噓*：這些表述不具法律效力，因為作出和聽取表述的人，均不相信該表述為真實；
  - *陳述*：陳述是事實表述，不構成合約的一部分，但會誘使或說服一方訂立合約。如果陳述並不真實，則可就失實陳述提出訴訟；
  - *合約條款*：在書面合約中，法律推定，除法院裁定隱含於合約的條款外，書面合約已載有各方的所有條款。

#### 明訂及隱含條款

16. 明訂條款是指各方明確同意的條款，可以是條件、保證或中間條款。

### 第三章： 其他規管地產代理實務的法律及物業轉易程序

- *條件條款* 是主要條款，若一方違反條件，無辜方可終止合約並申索賠償；
- *保證條款* 是次要條款。若一方違反保證，無辜方可申索損害賠償，但不可終止合約；
- *中間條款* 是留待法院決定如何處理的條款。若違約行為的影響嚴重，該條款將當作條件條款處理；若影響輕微，則當作保證條款處理。

17. 任何合約（即使是書面合約）均可被法院裁定帶有隱含條款。隱含條款的主要類別有：

- 參照行業、慣例及用途而產生的隱含條款；
  - 因法例而產生的隱含條款；
  - 令合約具有商業效益的隱含條款。這是為使合約能有效執行而所需的條款；
- 以及
- 參照合約性質而產生的隱含條款。這類條款隱含在合約之中，是由於有些類別的合約應受到某種形式的保護。

隱含條款亦可是條件條款、保證條款或中間條款。

#### *違反合約*

18. 如果合約一方違反合約，無辜方有權就其因對方違約而蒙受的任何損失向違約方申索賠償。如果所違反的條款是一項條件條款，或法院查明屬嚴重違約，無辜方亦可終止合約。

如果在履約到期日之前，一方表示將會毀約，他則被視為提出悔約。無辜方可以：

- 接受「預期」違約、終止合約，並控告對方違約；或
- 不作出任何行動，若違約方在到期日仍不履約，才控告他違約。

#### *普通法及衡平法的補償*

19. 普通法對違約的補償方法是損害賠償。原告人必須證明存在有效的合約、被告人違約及原告人因該違約行為而蒙受損失。原告人將獲得損害賠償，以補償對方違約行為對其造成的損失。

損害賠償可以補償無辜方的損失，但不會判予超過該損失的金額，來懲罰被告人的違約行為。損害賠償通常根據令無辜方處於在合約並沒有違反及得到履行的情況下的處境所需的款額來衡量。

### 第三章： 其他規管地產代理實務的法律及物業轉易程序

20. 在許多合約內，都載有一項條款，訂明違約方就其違約行為令無辜方蒙受損失而應向無辜方支付一筆「預先議定金額」；此金額應為真正的預計損失，且在此情況下，將被視為「算定損害賠償」。如屬「算定損害賠償」，違約方必須支付該款項。然而，如果此筆「預先議定金額」其實是用作阻嚇違約之用，則會被視作懲罰而不可強制執行，法院將評定實際應付的損害賠償以作替代。

21. 在土地合約中，預先議定金額條款會特別提及訂金。習慣上賣方於買方毀約時是有權沒收訂金的。在若干情況下，賣方更有權起訴要求賠償超過訂金金額的任何損失。

法院已裁定售賣土地的訂金金額應為購買價的 10%，任何超過此金額的訂金多數會視為罰款而不能沒收。在這種情況下，如果買方違約，賣方不可保留訂金的任何部分，而必須訴諸法院，要求賠償其實際損失。

22. 一般的規則是，普通法的損害賠償一般不足以彌補違反土地合約的損失。法庭通常會應無辜方的要求頒令強制履約。因此，如賣方拒絕繼續執行合約，買方可向法庭尋求協助，強制賣方依循合約轉讓物業。

當原告人尋求衡平法補償時，他必須證明合約有效，而且被告違反了合約。然後，他必須請求法院行使酌情權，判予其要求的濟助。如果法庭認為給予原告人所要求的補償會造成不公，法庭不會判予所要求的補償。例如：過遲要求補償。

23. 衡平法的其他主要補償有：

- **禁制令**：法院命令被告人停止作出某些事情。這只是臨時命令，有待作出永久補償；
  - **撤銷**：如果形成合約的過程出現非常重要的錯誤，以致各方在法律上不被視為已同意訂立合約。各方可要求法院正式宣告撤銷合約；
- 以及
- **糾正**：法院將書面合約理解為已修訂成反映各方實際同意的條款，而非原本書面文件所載的條款。

### 失實陳述

24. 失實陳述是一方（「陳述者」）在合約訂立之時或之前，向另一方（「聽述者」）就事實作出虛假或錯誤的陳述，意圖誘使聽述者訂立合約，而聽述者確實受到誘使，並實際訂立合約。失實陳述可透過口頭、書面或行為形式作出。儘管沉默通常不構成失實陳述，



### 第三章： 其他規管地產代理實務的法律及物業轉易程序

但在某些情況下，沉默亦可構成失實陳述。例如在 *Shum Kong & Ors v Chui Ting Lin & Ors* [2001] 一案中，賣方擁有一幢 700 平方呎的三層村屋，該物業亦包括車房及一個 3,500 平方呎的大花園。該村屋、車房及花園位於同一圍欄內，但車房及花園其實位於以短期租約持有的政府土地上，而此租約是不可轉讓予買方。賣方及地產代理均未有告訴買方有關短期租約一事，法院後來裁定他們的行為構成了沉默形式的失實陳述，因為他們令人以為銷售範圍包括村屋、車房及花園。案中的買方能夠撤銷合約。

25. 失實陳述可以是欺詐性、疏忽性或無意的。

- 欺詐性失實陳述 - 若陳述者明知而作出虛假陳述，或不相信陳述內容為真實，或罔顧陳述內容是否真實，並且作出該陳述以誘使聽述者訂立合約，即作出了欺詐性失實陳述。聽述者可以撤銷合約，或根據《失實陳述條例》起訴索償，或提出民事侵權訴訟要求就詐騙作出賠償。要就民事侵權提出詐騙索償並不容易，因為若無清楚確鑿的證據，證明被告人在訂立合約時故意說謊，法院一般是不願判予賠償的。
- 疏忽性失實陳述 - 在這種情況下，造成損失的主要原因是提供予聽述者的意見錯誤或欠妥，而聽述者因此採取行動（或未能採取預期行動）並蒙受損失。
- 無意的失實陳述 - 陳述者作出虛假聲明，但在整個商議過程中直至合約訂立之時，有合理的理由相信聲明屬實。

## 疏忽

26. 構成民事侵權的疏忽行為的三個基本要素是：

- 被告人對原告人負有法律上的謹慎責任；
- 被告人違反該責任；及
- 原告人因該違反責任行為而蒙受損失或損害，該損失或損害涉及人身傷害或財產損害，而且該損失或損害是可以預見的。

疏忽包括已作出的行為，以及應作出而未作出的行為。

27. 疏忽訴訟的核心，是被告人違反在法律上對原告人負有的謹慎責任，導致原告人蒙受損失。「謹慎責任」即採取合理的謹慎，以避免被告人能合理預見很可能傷害其「近鄰」的行為或不作為。

即使各方沒有合約，仍可就民事侵權的疏忽提出訴訟。

### 第三章： 其他規管地產代理實務的法律及物業轉易程序

28. 現時，法院在決定有否違反謹慎責任時會查看：

- 於被告人作出行為時，損害或傷害是否可以預見；及
- 雙方之間是否存在某種「足夠親近」的關係，令原告人必然是被告人在作出行為時可合理預期為將受影響的人士。

29. 即使被告人確實對原告人負有謹慎責任，原告人仍須證明被告人事實上已違反該責任。法院根據上述因素裁定被告人應否對原告人承擔責任，因為沒有「合理的人」會以該種方式行事。因此，如果被告人作出在有關情況下合理的人不會作出的事情，即違反了謹慎責任；即使被告人是由於沒有作出某些事情而違反責任，「合理的人」原則仍適用。「合理的人」就是指平常人。

30. 原告人亦須證明：

- 該違責行為是造成損失或損害的原因；及
- 損害或損失與違責行為的關係並不太「疏遠」。

違責行為與損失或損害之間必須存在 *因果關連*。如果損失或損害是由被告人的疏忽以外的因素導致的，被告人則無須承擔責任。

有些法院採用「若非」驗證法，判斷違責行為是否造成損失或損害的原因。如果原告人能證明「若非」被告人的行為就不會發生對原告人的傷害，那麼違責行為就是造成損害的原因。因此，如果違責行為與損害之間的關連中斷，損失或損害則不是由違責行為造成的。

31. 如果損失或損害是由介入事件所致，即表示損失或損害太過疏遠（即被告人無須負責）。申索損害賠償的金額亦必須與導致的損失或損害相關，不可過於不尋常或與違責行為的關係過於疏遠。

32. 即使雙方之間並無合約關係，但只要有「特別關係」，亦可就疏忽錯誤聲明判予損害賠償。這表示：

- 原告人向擁有特別技能的被告人徵詢意見或資料；
- 被告人知道或理應知道原告人將倚賴該意見或資料；
- 原告人根據該意見或資料行事，且蒙受經濟損失；及
- 原告人向被告人徵詢意見和根據該意見行事是合理的。

### 第三章： 其他規管地產代理實務的法律及物業轉易程序

33. 在若干情況下，謹慎責任的產生，是由於被告人對其作出而明知原告人將會倚賴的聲明負有「假設責任」。在原告人是專業人士、可合理假設其具備特別技能及知識的情況下，通常就會作出這項假設，例如作出聲明的人是一名律師。
34. 如果一名地產代理的客戶就其出售物業應開價多少徵詢其地產代理的意見，而該地產代理疏忽地提供意見，後來證實意見有誤，令該客戶因此蒙受損失，該客戶有可能可以提出訴訟，因為：
- 提供意見的地產代理應具有物業市場的特別知識；
  - 代理知道或理應知道客戶會根據該意見行事；
  - 客戶事實上根據該意見行事並蒙受損失；及
  - 客戶向代理徵詢意見並根據該意見行事是合理的。

因此，持牌人向客戶提供有關出售物業開價的意見時應特別小心和採取專業謹慎的態度，以免因疏忽錯誤聲明而招致法律責任。

### 其他與地產代理實務有關的條例

#### 《物業轉易及財產條例》

35. 《物業轉易及財產條例》第4條規定，土地的法定產業權只可透過契據予以設定。
36. 《物業轉易及財產條例》第5條規定，設立和處置土地的衡平法權益：
- 必須採用書面形式；及
  - 可由設定或處置該權益的人或其合法授權的代理人簽署。
37. 《物業轉易及財產條例》第6條規定如下：
- (1) 土地權益如只以口頭方式設定，而未經設定該等土地權益的人或獲其以書面合法授權的代理人以書面設定並加以簽署，則即使已就該等土地權益付出任何代價，該等權益所具有的效力及效果，亦僅為可隨時及隨意取消的權益所具有者。

### 第三章： 其他規管地產代理實務的法律及物業轉易程序

- (2) 第3或5條或第(1)款的任何規定，並不影響以口頭方式設定的租契，而該租契是在承租人管有時即生效，且為期不超過3年（不論承租人是否獲賦權將該年期延長），而租金則為在無須支付額外費用的情況下可合理取得的最佳租金者。

本條列明不遵守第3條（見以上第11段）或第5條的後果。任何不遵守本條的交易只可當作雙方之間的個人權益，而不會獲得土地權益；這些交易不能形成土地權益。

38. 然而，對於為期不超過三年的租約，如果租客管有物業、支付市值租金，但沒有就租約支付溢價，《物業轉易及財產條例》第3條（土地合約須以書面作出）及第5條（設立和處置土地的衡平法權益須以書面作出）的規定則不適用。該租約將對其後的買家有效，形成土地所有人的權益，而不僅是個人或合約權益。

#### 《土地註冊條例》

39. 《土地註冊條例》第2(1)條規定：

土地註冊處是為契據、轉易契及其他書面形式的文書和判決進行註冊的公共辦事處；所有契據、轉易契及其他書面形式的文書和判決，如會影響契據、轉易契及其他書面形式的文書和判決，以及會影響在香港的任何一幅地、物業單位或處所的，均可在該辦事處以訂明的方式記入和註冊。

此條例建立了一個契據制度，據此在土地註冊處註冊了聲稱土地權益的證明文件的註冊摘要，即就該聲稱發出了通知，比較後來註冊的交易擁有較高的優先次序。只要所聲稱的權益關乎土地並以書面作出，土地註冊處處長便會註冊該註冊摘要。

40. 《土地註冊條例》第3條對已註冊文書的優先次序作出規定：

- (1) 除本條例另有規定外，所有作出、簽立或取得並依據本條例註冊的契據、轉易契及其他書面形式的文書和判決，須按照其各自註冊日期的先後而訂出彼此之間的優先次序，而該等註冊日期須按照根據本條例訂立的規例斷定。
- (2) 凡上述的所有契據、轉易契及其他書面形式的文書和判決沒有作出註冊，對於就同一幅地、物業單位或處所付出有值代價的任何其後真誠買方或承按人，在所有用意和目的上均絕對無效：

但本款所載的任何規定，並不引伸而適用於任何租期不超過3年且繳付全額租金的真正租契。

### 第三章： 其他規管地產代理實務的法律及物業轉易程序

41. 先註冊的文書優先於其後註冊的其他文書。如果文書於自簽立之日起一個月內註冊，其優先次序並非自註冊之日計起，而是自簽立之日開始。如果超過一個月註冊，則優先次序自註冊之日計起。

42. 例子

買賣協議	文件簽立日期	註冊日期
甲	二〇〇六年一月一日	二〇〇六年二月十五日
乙	二〇〇六年一月四日	二〇〇六年一月三十一日
丙	二〇〇六年一月三日	二〇〇六年二月十日

乙的優先次序最高，丙的優先次序高於甲。

43. 《土地註冊條例》第3(2)條規定，未註冊的文書對於付出有值代價買賣土地的任何其後真誠買方或承按人並無效力。然而，租期不超過三年的租約即使並無註冊，仍有優先次序。如果此租約規定有續約選擇權或購買選擇權，這些選擇權則必須於文書註冊後才有優先次序。因此，人們通常會為了保障選擇權而註冊租約。租約中的選擇權，在租約註冊後將受到保護。

#### 《房屋條例》

44. 《房屋條例》第17A條授權房屋委員會出售在業權屬委員會所有的屋邨、或委員會控制及管理的屋邨內的任何物業。在出售過程中，房屋委員會可訂立條款、契諾及條件。

然而，房屋署署長擁有完全權利，可規定買賣協議及根據《房屋條例》第17A條所售物業的轉讓契據，必須受制於該條例附表所載的條款及條件。《房屋條例》附表載列規限該物業的詳盡限制。

45. 《房屋條例》第17B條規定，如有違反買賣協議中的任何條款或條件，土地的轉讓或其他形式的土地讓與即屬無效。

46. 根據《房屋條例》的「居者有其屋計劃」及「租者置其屋計劃」出售的物業，受附表所述的以下讓與限制規限：

- 如為「租者置其屋計劃」的物業，首次售出日起計的首兩年內

於首兩年，業主僅可以轉讓契據內的指明買價，將該物業售予房屋委員會。

- 如為「租者置其屋計劃」的物業，自首次售出日起計的第三至第五年內；及如為「居者有其屋計劃」的物業，自首次售出日起計的五年內

### 第三章： 其他規管地產代理實務的法律及物業轉易程序

- (i) 若該業主希望出售該物業，則須首先要約將物業以房屋署署長所評定的市值，扣除該單位原來購買時獲得的折扣計算出來的回購價售回房屋委員會。僅於房屋委員會拒絕該要約後，業主方可在公開市場出售該物業，但須向房屋委員會繳付補價。
  - (ii) 有關業主必須僅於收到房屋委員會 (a) 拒絕業主的物業出售要約的書面確認，及(b) 確認其補價申請後，方可訂立該物業的買賣協議。然而，該買賣協議須附有一項條件，即房屋署署長所評估的補價，須於該單位轉讓之前和在協議訂立日期起計二十八天內，或在房屋署署長另行規定的期限內向房屋委員會繳付。
- 如為「租者置其屋計劃」及「居者有其屋計劃」的物業，由首次售出日起計已屆滿五年

自房屋委員會首次售出物業予任何業主的日期後起計已屆滿五年，業主可在公開市場出售該物業，但須向房屋委員會繳付房屋署署長評估的補價。同樣，該業主可訂立買賣協議，但該買賣協議須有一項條款，即房屋署署長所評估的補價，須於該單位轉讓之前和在買賣協議訂立日期起計的二十八天內，或在房屋署署長另行規定的期限內繳付。

任何人士如於繳付評估補價之前出售或以其他方式處置其物業，即屬違反《房屋條例》，一經定罪，可被判罰款500,000元及監禁一年，有關出售或處置亦屬無效。

#### 《個人資料（私隱）條例》

47. 「個人資料」的定義載於《個人資料（私隱）條例》第2條，個人資料是指任何資料：

- 直接或間接與一名在世的個人有關的；
- 從該資料直接或間接地確定有關的個人的身分是切實可行的；及
- 該資料的存在形式令予以查閱或處理是切實可行的。

因此，「個人資料」是指可予以查閱、處理或檢索的任何有記錄的上述類別資料，包括與個人有關的資料，例如姓名、電話號碼、地址、性別、年齡、職業、婚姻狀況、薪金、財務狀況、國籍、照片、香港身份證或護照號碼、醫療及工作記錄（包括工作表現評估）以及表達的意見。

48. 根據《個人資料（私隱）條例》，「資料使用者」是指獨自或聯同其他人或與其他人共同控制該資料的收集、持有、處理或使用的人。使用者可以是個人、公司、公共機構或政府部門。「資料當事人」是指屬該資料的當事人的個人。

### 第三章： 其他規管地產代理實務的法律及物業轉易程序

49. 《個人資料（私隱）條例》附表載列保障資料的六項原則：

- *第1原則* 提出收集個人資料的目的及方式，旨在確保資料的收集實屬必要、合法和公平，並已徵得資料當事人同意向其收集資料。
- *第2原則* 要求採取所有切實可行的步驟，以確保資料準確。
- *第3原則* 規定，資料使用者未經資料當事人的同意，不得將個人資料用於在收集資料時所作用途以外的任何其他用途。
- *第4原則* 提出個人資料的保安，並要求採取所有切實可行的步驟，以確保由資料使用者持有的個人資料受到保護，不會受未獲授權或意外的查閱、處理、刪除或用作其他用途。
- *第5原則* 規定採取所有切實可行的步驟，以確保任何人均可確定資料使用者的政策及實務，以及獲告知資料使用者所持有的個人資料種類及持有個人資料的目的。
- *第6原則* 規定，資料當事人有權向資料使用者確定對方是否持有其個人資料，以及要求查閱和改正其個人資料。

50. 《個人資料（私隱）條例》第VIA部規定，若資料使用者將該資料用於直接促銷的目的，他必須：

- 在使用個人資料前，採取指明行動並向資料當事人取得所需的同意；
- 提供若干訂明資訊及回應途徑，讓資料當事人選擇同意或表示「不反對」其個人資料被用作直接促銷；
- （在首次使用資料當事人的個人資料作直接促銷時）告知該資料當事人，他有「拒絕服務」的權利，即要求資料使用者停止使用其個人資料作直接促銷的權利；及
- 在收到資料當事人的要求後，在不收費的情況下停止使用有關的個人資料。

根據《個人資料（私隱）條例》：

「直接促銷」指：

- (a) 要約提供貨品、設施及服務，或為該等貨品、設施或服務可予提供而進行廣告宣傳；或

### 第三章： 其他規管地產代理實務的法律及物業轉易程序

(b) 為慈善、文化、公益、康體、政治或其他目的索求捐贈或貢獻。

「直接促銷方法」指藉郵件、圖文傳真、電子郵件或其他形式的傳訊，向指名特定人士送交資訊或貨品；或以特定人士為致電對象的電話通話。

因此，根據《個人資料（私隱）條例》，直接促銷方法並不包括非應邀的商業電子訊息及撥打隨機抽出電話號碼的人對人電話通話。

#### 《不合情理合約條例》

51. 《不合情理合約條例》賦予法院權力，處理若干不合情理的合約。此條例適用於其中一方「以消費者身分交易」的貨品售賣或服務提供合約。在此情況下，消費者是指並非在業務過程中進行交易的任何人，而該合約的標的物屬通常供應或提供作私人使用或消費的類型。

若法院裁定合約在立約時屬不合情理，法院即可：

- 拒絕強制執行該合約；
- 強制執行合約中不合情理部分以外的其餘部分；
- 限制任何不合情理部分的適用範圍，或修正或更改該等不合情理部分，以避免產生任何不合情理的結果。

52. 《不合情理合約條例》第6條訂明法院在考慮合約是否「不合情理」時應遵守的指引，包括：

- 雙方之間議價地位的相對實力；
- 消費者是否須遵守一些條件，而這些條件對於保障另一方的合法權益而言，按理並非必要；
- 消費者是否能夠明白與提供貨品或服務有關的任何文件；
- 消費者是否受到任何不當的影響或壓力，或受到任何不公平的手法對待；及
- 消費者從其他人獲得相同貨品或服務所需付出的款額。

53. 地產代理與客戶之間的合約屬於服務提供合約，在這種合約中，大多數客戶都是以消費者身分交易的，因此通常受到《不合情理合約條例》的條文所規限。



### 第三章： 其他規管地產代理實務的法律及物業轉易程序

#### 《防止賄賂條例》

54. 《防止賄賂條例》第5條的目的，是確保促成與公共機構訂立合約的過程公平合理。任何人若無合法授權或合理辯解而向公職人員提供任何利益，以誘使或酬謝該公職人員協助促成與公共機構訂立合約（或分包合約）或支付該合約（或分包合約）中規定的價格或其他款項，即屬違法。同樣，任何公職人員如索取或接受該等利益，亦屬犯罪。
55. 《防止賄賂條例》將「利益」界定為涵蓋幾乎所有具有價值的事物，但款待除外。「利益」的例子包括饋贈、貸款、費用、報酬或佣金（不論現金或實物形式）、任何貸款的付款或解除、任何其他服務。「款待」是指供應在當場享用的食物或飲品，以及任何與此項供應有關的其他款待（例如在晚宴上提供的表演節目）。
56. 「公共機構」包括政府、行政會議、立法會、各區議會，以及由行政長官或行政長官會同行政會議委出的任何機構。《防止賄賂條例》附表1列出了相關的公共機構。
57. 《防止賄賂條例》第9條處理私人機構的貪污行為。第9(1)條規定，任何代理人若無合法權限或合理辯解而索取或接受任何利益，作為他作出或不作出任何與其主事人事務有關但未得其主事人許可的行為的誘因或報酬，即屬犯罪。根據第9(2)條，任何人在這種情況下提供利益予代理人亦屬犯罪。

「主事人」包括僱主。「代理人」指受僱於主事人或代主事人辦事的任何人。受僱於地產代理公司的持牌人既是地產代理公司的代理人，又是客戶的代理人，而地產代理公司亦是客戶的代理人。代理人倘若要接受任何利益，必須得到主事人許可；代理人可在事前取得許可，或於提供或接受利益之後在合理可能範圍內盡早取得許可。

根據《防止賄賂條例》第9(3)條，如代理人意圖欺騙其主事人而使用在任何要項上載有任何虛假、錯誤或欠妥的陳述的任何收據、帳目或其他文件意圖用以誤導其主事人，亦屬犯罪。

#### 《失實陳述條例》及《管制免責條款條例》

58. 合約一方為了避免承擔《失實陳述條例》下的法律責任可以在合約中加入條款，以免除或限制 (a) 任何失實陳述的法律責任，或 (b) 就有關失實陳述可給予無辜方的補救。然而，《失實陳述條例》第4條規定，除非符合《管制免責條款條例》第3(1)條所述的「合理標準」要求，否則此類條款並無效力。
59. 《管制免責條款條例》規定，只有於在法院經考慮立約各方在立約時所知悉、預料或理應知悉或理應預料到的情況後，斷定該條款是公平合理的，該合約條款才符合「合理標準」。

## 物業轉易程序

### 物業轉易步驟

60. 第一階段涉及初步事宜，以及所有訂約方之間的商議，包括：
- 賣方與地產代理簽訂地產代理協議並透過地產代理在市場放盤出售物業；
  - 買方與地產代理簽訂地產代理協議並透過地產代理安排視察物業；
  - 如果買方有意購買該物業並需要按揭貸款，則向銀行查詢物業按揭事宜；
  - 買方可透過地產代理，商議購買該物業的條款；地產代理可以代表一方（單邊代理）或雙方（雙邊代理）行事；及
  - 地產代理將為雙方商議買賣條款，當雙方協議達成一致時，地產代理將草擬臨時買賣協議，供雙方簽署。
61. 第二階段涉及臨時買賣協議及其後的買賣協議等文件，有關步驟包括：
- 賣方與買方訂立通常由地產代理製備的臨時買賣協議；
  - 儘管此買賣協議被稱為「臨時」或「初步」協議，臨時買賣協議可就有關物業的買賣具有約束力或不具有約束力。
  - 買方支付首期訂金，通常是購買價的1%至5%；
  - 雙方各自委託律師；
  - 賣方律師草擬買賣協議（通常稱為正式買賣協議），送交買方律師審閱和批准；
  - 買方律師將審閱買賣協議的草稿，並在必要時作出修訂；
  - 雙方就買賣協議的條款達成一致後，簽署該買賣協議；
  - 安排在買賣協議加蓋印花；及
  - 於土地註冊處註冊買賣協議。

### 第三章： 其他規管地產代理實務的法律及物業轉易程序

62. 在第三階段，買方及賣方律師在安排成交之前需特別處理若干事宜，包括：

- 如果該物業有原有的按揭，賣方律師將要求承按人送交業權契據，及告知贖回該物業時應支付的款額；
- 買方律師將在買賣協議規定的時間（通常為自收到業權契據起七個工作日）內，以書面形式向賣方律師提出業權查詢（查契）；
- 賣方律師必須於合理時間內從速對該等查詢作出令人滿意的答覆；
- 買方律師將收到買方承按人發出的指示函（在委託買方律師處理按揭的情況下），指示律師製備按揭文件；
- 於收到賣方律師對業權查詢的答覆後，買方律師將考慮是否建議買方接納該物業的業權；
- 賣方律師將編製收支及管理按金的分攤帳目；及
- 買方承按人的職員及估值師將視察該物業以進行估值（如需要），通常由地產代理安排進行視察。

63. 第四階段是成交，包括：

- 買方律師將於成交日期之前數天，安排買方簽署轉讓契、按揭及所有其他相關的文件；
- 買方須支付扣除承按人提供的資金後的購買價餘額，以及律師的費用和墊付費用；
- 在成交日期當日或緊接成交日期之前，買方與地產代理一起到該物業作最後視察，以確定賣方將會交付物業的空置管有權（交吉）。如果該物業連同現有租約一起出售，則通常不會進行這次視察；
- 於視察該物業並信納賣方能交付空置管有權後，買方將向其律師確認，由律師安排向買方承按人提取按揭貸款，並將以下各項送交賣方律師（以於成交日期的指定時間之前完成該交易）：
  - 經買方妥為簽署的轉讓契，及
  - 購買價的餘額；
- 於支付購買價的餘額後，買方律師將收到賣方律師的承諾書，承諾：
  - 立即透過交出鎖匙，將該物業的空置管有權交予買方律師，及
  - 在指定期限內，交還經賣方妥為簽署的轉讓契、原有按揭的按揭契據及經賣方承按人妥為簽署的按揭解除書／免除書；

### 第三章： 其他規管地產代理實務的法律及物業轉易程序

- 賣方律師將安排賣方於成交日期簽署轉讓契，並向賣方支付購買價的餘額。
  - 賣方律師將於賣方簽署轉讓契後，盡快向賣方承按人送交賣方按揭的解除書／免除書以供賣方承按人簽署，繳付贖回按揭的款項，並要求賣方承按人於指定期限內交還妥為簽署的解除書／免除書；及
  - 賣方律師將於承諾書所述期限內，向買方律師送交經妥為簽署的轉讓契及解除書／免除書。
64. 最後階段是成交後階段，包括：
- 雙方支付應付予地產代理的佣金（若尚未支付）；
  - 買方律師將安排轉讓契加蓋印花；
  - 於土地註冊處註冊解除書／免除書、轉讓契及按揭契據；及
  - 在土地註冊處交還該等文件後，買方律師會將該等文件，連同該物業的所有其他業權契據和文件送交買方或買方承按人（若無按揭，則送交買方）保管。

## 買賣協議 / 轉讓契

### 臨時買賣協議

65. 正如前述，進行土地的二手銷售時，地產代理會安排買賣雙方訂立一般由地產代理製備的臨時買賣協議。地產代理所擬備的臨時買賣協議通常是具有約束力的合約。

在*DH Shuttlecocks Ltd v Keung Shiu Tang* [1993] 2 HKC 600一案中，賣方與買方訂立了一份臨時買賣協議。然而，在草擬正式買賣協議過程中，賣方律師試圖更改臨時買賣協議的條款，加入有關業權查詢的特別規定。買方不接受該項更改。賣方視此為買方有意悔約，並沒收首期訂金及單方面終止該臨時買賣協議。然而，法院認為，儘管臨時買賣協議採用「臨時」一詞，但仍是具有約束力的合約，任何一方均不可單方面在臨時買賣協議中加入新條款。

如果雙方無法就正式買賣協議條款達成一致，而未能簽訂正式買賣協議，臨時買賣協議將繼續是一份具約束力的合約，仍然具有效力，雙方應依照臨時買賣協議條款完成買賣。

### 第三章： 其他規管地產代理實務的法律及物業轉易程序

66. 地產代理常用的臨時買賣協議形式是賣方、買方與地產代理之間訂立的三方協議。各方可自由商議條款。以下臨時買賣協議條款是較為常見：

- 賣方的姓名、地址及香港身份證號碼：這是正確確定賣方身分所需的資料。持牌人在安排賣方簽署臨時買賣協議之前，應確定賣方姓名正確，且應索取其身分證明文件的副本；如屬住宅物業，這更是法定要求：請參閱《常規規例》第13(3)條。若賣方是有限公司，則應註明其公司註冊證書編號／商業登記號碼及註冊辦事處；
- 買方的姓名、地址及香港身份證號碼：這是正確確定買方身分所需的資料。若買方是有限公司，則應註明其公司註冊證書編號／商業登記號碼及註冊辦事處。
- 同意買賣：賣方同意出售及買方同意購買物業。
- 物業說明：應依照註明於土地註冊處註冊的地址填寫地址欄；構成該物業的主屋頂、平台、花園、泊車位及其他所有部分均必須清楚註明。
- 購買價：應清楚註明該物業的購買價。
- 購買價的支付方式：
  - 首期訂金——通常是購買價的1%至5%，買方通常應於簽署臨時買賣協議時支付予賣方。然而，為保障買方，如物業已按揭予承按人（尤其是在該物業是「負資產物業」，即購買價的餘額不足以償還未償還按揭貸款的時候），首期訂金應支付予賣方律師或買方律師作為訂金保管人直至成交為止，以保障買方；
  - 訂金的餘額——首期訂金加上訂金餘額通常為購買價的10%。訂金餘額通常於簽正式買賣協議時支付。正式買賣協議通常是於簽訂臨時買賣協議14天內簽訂；及
  - 購買價的餘額應於指定的成交日期或之前支付。
- 成交日期：由於很多銀行實行五天結算日，應避免選擇星期六為成交日期。
- 該物業出售時不附帶任何產權負擔：除了各方同意不會清除的產權負擔。
- 交付空置管有權／有租約者除外：如果該物業並無租客，且以空置管有狀況出售，賣方則必須於成交時，向買方交付該物業的實際空置管有權。如果該物業連同現有租約出售，則應在臨時買賣協議中註明租約的詳情，包括租客姓名、租金、租賃期限，以及租約按金是否將於成交時轉交買方。（若租客同意及各方訂立「轉承協議」，於租約期滿時由買方承擔向租客退還按金的責任，則租客支付的租約按金可轉交予買方，這就解除了賣方向租客退還租約按金的責任。另一個方法是將租約按金交予賣方律師或買方律師作為按金保管人保管直至租約完結為止。）

### 第三章： 其他規管地產代理實務的法律及物業轉易程序

- 若有關買賣是轉售，賣方會以確認人身份出售物業。若購買價的餘額不足以讓賣方完成購買，則應將首期訂金交由買方律師或賣方律師作為訂金保管人保管。
- 律師：各方將指定律師事務所，在交易中代表各方行事。
- 律師費及印花稅：通常各方將各自支付律師費，而應繳印花稅則由各方根據臨時買賣協議的協定支付。
- 買方違約：若因買方違約而未能完成臨時買賣協議，賣方將有權沒收首期訂金，以及將物業售予其他人。通常來說，臨時買賣協議會規定賣方於沒收首期訂金後，對買方不可再提出任何申索，以及不可要求強制履行臨時買賣協議。
- 賣方違約：若因賣方違約而未能根據臨時買賣協議完成出售，臨時買賣協議通常規定，賣方必須將首期訂金退還予買方、並向買方賠償相等於首期訂金的款項及買方已繳付的任何印花稅，或自行支付有關印花稅。此後，買方對賣方不可再提出任何申索，亦不可要求強制履行臨時買賣協議。
- 地產代理佣金：地產代理由於提供服務，因此有權向交易的一方或雙方收取佣金。根據《地產代理條例》，就住宅物業而言，除非地產代理已採用訂明格式與客戶訂立地產代理協議，否則無權申索任何佣金：請參閱第2章。
- 違約方支付佣金：若未能完成買賣，違約方須向地產代理賠償佣金。同樣，若有關物業為住宅物業，地產代理必須已採用訂明格式訂立地產代理協議方可追討佣金。
- 「按現狀」出售物業：若物業「按現狀」出售，即按臨時買賣協議簽訂之時的相同實際狀況出售及交付予買方。但賣方不能藉著此條款免除他披露違例建築工程的責任。
- 先前商議：臨時買賣協議有時會說明該協議取代雙方以往的所有商議、陳述、諒解及協議。
- 實產：與物業一併出售的家具及裝置應列於臨時買賣協議的附表中。《常規規例》第10(c)條規定，於簽署任何住宅物業買賣協議或租約之前，持牌人必須以書面形式編製上述實產的詳細清單。
- 住宅／非住宅：《印花稅條例》第29B(5)<sup>1</sup>條規定，每項買賣協議均應註明該物業是住宅物業或非住宅物業。
- 委託代理：臨時買賣協議將表明地產代理是同時代表買賣雙方的雙邊代理，還是僅代表賣方或買方的單邊代理。

---

<sup>1</sup> 請閱第70段，視乎《印花稅條例》的修訂內容，此項規定可能不再適用。

### 第三章： 其他規管地產代理實務的法律及物業轉易程序

- 備註：雙方之間議定的任何特別條款，通常於臨時買賣協議最後一項條款中註明。
  - 確認收到首期訂金：賣方將簽署收款條款，確認收到首期訂金。如果首期訂金由律師保管，則由律師確認收到訂金。
67. 地產代理監管局執業通告（編號03-02(CR)及13-06(CR)）載列了持牌人在預備臨時買賣協議時須注意的若干事項。

#### 正式買賣協議

68. 正式買賣協議通常由賣方律師擬備，然後交由買方律師提出意見和認可。正式買賣協議會包括臨時買賣協議的條款。正式買賣協議中較常見的條文包括：
- 雙方詳情：與臨時買賣協議所載者相若，應載於買賣協議的附表中。
  - 同意買賣：訂明賣方同意出售及買方同意購買所述物業的條款。
  - 物業詳情：合約載有該物業的詳盡說明，包括地段號碼、土地的不分割份數數目及指定為該物業的樓宇。如屬多層大廈，則政府租契的年期及開始日期以及公契（適用於多層大廈）的詳情，應於買賣協議附表中註明。
  - 購買價及支付方式：即臨時買賣協議中指明的購買價及支付方式。
  - 成交日期：成交時間及日期將於買賣協議中指明。成交時間由雙方議定，通常為上午9:30至下午5:00（星期一至五）。
  - 成交地點：成交地點通常定於賣方律師的辦事處，儘管一般的做法是「憑律師承諾」成交（買方會在其律師的辦事處簽署物業的轉讓契，然後由買方律師將購買款項及經買方簽署的轉讓契送交賣方律師，以換取賣方律師承諾 (i) 即時交付物業的鎖匙，及 (ii) 在指定期限內，交付經賣方妥為簽署的轉讓契、原有按揭的按揭契據及經賣方承按人妥為簽署的解除書／免除書。）。
  - 家具及裝置：與該物業一併出售的家具及裝置，詳情應載於買賣協議的附表中。常見條款包括：
    - 家具及裝置將「按現狀」出售；
    - 賣方對家具或裝置的狀況不作出保證；
    - 賣方保證家具及裝置不受任何分期付款購買安排所限，且不附帶任何其他產權負擔；及
    - 若賣方於成交時未能將家具及裝置交付予買方，買方無權退出交易，但有權獲得損害賠償。

### 第三章： 其他規管地產代理實務的法律及物業轉易程序

- 業權：賣方同意按照《物業轉易及財產條例》第13A條<sup>2</sup>的規定給予物業的業權，按照該條例第13條<sup>3</sup>自費證明該物業的業權，並向買方提供為證明其業權而必需的業權契據或文件、遺囑及公共紀錄事項的文本。
- 業權查詢：買方律師通常須於收到業權契據起七個工作日內作出業權查詢，否則買方將被視為放棄其提出業權查詢的權利。
- 買方堅持業權查詢：如果買方堅持任何業權查詢而賣方無法答覆，賣方可透過向買方發出事先書面通知以取消交易。除非買方於通知期完結前撤銷該查詢，否則買賣協議將會取消。且買方有權獲退還所有已付的訂金，但沒有任何補償。
- 業權文件：按照《物業轉易及財產條例》第13A條的規定，向買方交付與物業業權有關的文件。
- 空置管有權：除非物業是與現有租約一併出售，否則賣方須於成交時向買方交付物業的空置管有權。
- 物業風險：除非買賣協議內另有規定，否則買賣協議一經簽署，物業風險隨即由買方承擔。審慎的買方應為物業投購適當的保險，以保障自己的利益。
- 買方未能成交：如果買方未能根據買賣協議完成交易，賣方可獲得以下補償：
  - 賣方將沒收訂金；
  - 賣方有權終止買賣協議；
  - 賣方可轉售物業；
  - 如果賣方轉售價格低於買賣協議價格，買方須承擔差額及所有附帶開支；
  - 轉售時的價格如已上升，增幅歸賣方所有；
  - 賣方有權於土地註冊處註冊經賣方簽署的廢約備忘錄；及
  - 上述補償並不減損賣方於買賣協議下的其他權利。
- 賣方未能成交：如果賣方未能根據買賣協議完成交易，買方可獲得以下補償：
  - 訂金將退還予買方；及
  - 買方有權向賣方申索因賣方未能完成交易而導致買方蒙受的任何其他損害。此外，買方可要求強制履行買賣協議，以代替或附加於對賣方提出的損害賠償申索。

<sup>2</sup> 《物業轉易及財產條例》第13A(1)條規定：“除非明訂有相反用意，否則土地的買方要求賣方為給予該土地的業權而向買方交付文件正本的权利，只限於以下文件的正本—

(a) (如有單與該土地有關的政府租契)該租契；及  
(b) 買方根據第13(1)(a)及(c)條而要求賣方出示作為該土地業權的證明的任何單與該土地有關的文件。”

<sup>3</sup> 《物業轉易及財產條例》第13(1)條規定：“除非明訂有相反用意，否則土地的買方只有權要求賣方出示與該出售土地有關的政府租契，作為該土地業權的證明，以及—

(a) 出示在以下期間該土地業權的證明—  
(i) 如該土地的政府租契在賣出合約日期前15年內批出，則由該政府租契批出日期起，至該土地賣出合約日期止的整段期間；或  
(ii) 如屬其他情況，則延及該土地賣出合約日期前不少於15年的期間，而首份業權證明文件必須為轉讓契、以轉讓方式作出的按揭文件或法定押記文件，每份該等文件須為關於該土地的全部產業權和權益者；  
(b) 出示(c)段所述的轉讓契、按揭文件或押記文件內提述的任何用以設定或處置某項權益、權力或義務的文件，而該項權益、權力或義務並無顯示已經終止或期滿，而該土地任何部分的處置是受其規限者；及  
(c) 如所出示的任何文件是在該土地賣出合約的日期前15年內根據授權書簽立者，則須出示有關授權書。”



### 第三章： 其他規管地產代理實務的法律及物業轉易程序

- 時間為要素：時間須為履行買賣協議責任的要素。如果一方未能準時履約，另一方即可終止買賣協議。曾有案例裁定，即使買方只延遲數分鐘成交，賣方亦可終止合約並沒收訂金。若賣方阻礙買方按時成交，例如延遲提供開具支票的詳情，買方則為無辜方，且可採取適當的法律行動向賣方追討賠償。
- 「按現狀」出售物業：物業將「按現狀」出售。買方已視察該物業，並已接受其實際狀況。賣方並無就物業的實際狀況作出保證。（注意：此「現狀」條款通常並不足以阻止買方就非法建築物向賣方採取法律行動。）
- 成交前的命令或通知
  - 任何政府機構於成交前發出的命令或通知，要求賣方拆除或修復物業或其任何部分：這些命令／通知通常是針對違例建築工程發出的。買賣協議通常規定賣方須承擔有關拆除或修復的費用，否則買方可選擇取消買賣協議及獲退還訂金。
  - 政府、大廈業主立案法團或管理大廈的經理人於成交前發出的命令或通知，要求賣方（作為共同業主）支付公共地方或設施的維修或翻新費用：買賣協議通常規定這些費用由賣方承擔，但買方不可因此取消買賣協議。
  - 於成交前根據《收回土地條例》、《城市規劃條例》等發出而影響該物業的命令或通知：買賣協議通常規定，如果該等命令或通知在成交前發出，買方可取消買賣協議，並獲退還所有已付的訂金。
- 賣方律師作為代理人：賣方會聲明，就收取賣方應收的所有款項而言，賣方律師是賣方的代理人，而向賣方律師支付任何款項，即充分解除了買方支付該款項的責任。此條文是為保障買方而設的，若買方於成交時支付購買價款予賣方律師，而賣方律師攜款潛逃，買方將被視為已支付款項，且賣方必須完成交易，因為賣方已授權其律師代為收取所有應收款項。如果正式買賣協議並無加入此條文，買方則應堅持以賣方及／或賣方的承按人而非賣方律師作為購買價款支票的抬頭人。
- 印花稅：若印花稅署署長審核交易代價後要求繳付額外的印花稅，亦應由原先支付印花稅的一方繳付。
- 分攤租金及支出：截至實際成交日（包括該日）為止，所有租金及利潤均由賣方收取，支出亦由賣方負責；而自該日起（不包括該日），所有支出均須由買方負責。如有必要，所有租金利潤及支出均須在賣方與買方之間的分攤，並於成交時支付。須分攤的支出包括管理費、差餉及地稅。買方亦須付還賣方已付的任何管理按金。如果賣方未保留管理按金收據，賣方律師可致函管理大廈的經理人，要求確認該項付款。至於公用事業帳戶，一般的做法是，賣方向公用事業公司取消帳戶並取回按金退款，再由買方另行開設新帳戶。
- 買方承按人進行視察：在買方於成交前向賣方發出合理事先通知後，賣方須准許買方承按人視察物業一次，以進行估值。
- 買方進行最後視察：賣方須准許買方於成交前視察物業一次，以核實賣方能否於成交時交付空置管有權。

### 第三章： 其他規管地產代理實務的法律及物業轉易程序

- 律師費：各方須各自支付由買賣協議及其後的轉讓契所產生及附帶的律師費用。
- 解除原有按揭：如果物業有原有按揭，賣方須於成交之時或之前取得該物業的按揭解除書／免除書，費用由賣方自行承擔。
- 賣方身分：賣方於成交時須以「實益擁有人」身分轉讓物業，或以確認人、承按人、法定承押記人、遺產代理人或受託人（視所屬情況而定）等其他身分轉讓物業。根據《物業轉易及財產條例》，不同的身分將帶有不同的業權隱含契諾。
- 無第三方擁有權益：賣方聲明及確認，並無任何第三方於物業中擁有任何權利或權益。若任何第三方於成交之時或之前就物業申索權益，賣方須立即向買方退還所有已付訂金，但不減損買方因賣方未根據正式買賣協議條款完成交易而蒙受的任何損害，而向賣方提出申索的權利。

#### 轉讓契

69. 轉讓契是以契據形式簽署、將物業的業權由賣方轉讓予買方的文件。轉讓契通常由買方律師草擬，並經賣方律師認可。然而，如屬發展項目中的物業銷售，為統一起見，通常的做法是由賣方發展商的律師向買方律師提供發展項目的標準轉讓契草稿。
70. 財政司司長於2013年2月22日宣佈，政府將修訂《印花稅條例》，調高「從價印花稅」的稅率及推前向非住宅物業交易徵收「從價印花稅」，由向售賣轉易契徵收改為向買賣協議徵收。有關的修訂有待立法會通過有關的修例建議。
71. 視乎立法會通過有關的修例建議，若買賣協議已繳付從價印花稅，轉讓契只需繳付100元的固定稅款。住宅物業訂立的每項轉售買賣協議亦須繳付印花稅；因此，例如買方簽署提名書提名第三方，該提名書將被視為須繳付全額從價稅的合約。但若被提名第三方為買方的父母、配偶或子女，則無須繳付從價稅。

#### 成交

72. 於成交之前及之後必須處理若干事宜。在成交前，買方必須：
  - 確定成交時應付的確實款額。這通常包括購買價的餘額、買方的律師費以及付還墊支金額。買方應在成交日期前預留兩日時間，以便交收支票或銀行本票以支付款項；
  - 於成交日期前數天往其律師的辦事處簽署所有必要文件，包括轉讓契及按揭文件（如需按揭）；
  - 透過地產代理與賣方預約，到物業進行最後視察，以核實是否能交付物業的空置管有權，最遲應於成交日期的上午進行視察。檢查後，通知律師視察結果；

### 第三章： 其他規管地產代理實務的法律及物業轉易程序

- 買方可能需出示買賣協議副本或其律師發出的確認成交日期的信件，以便於公用事業公司開戶；
  - 如果買方是一間有限公司，則須製備該公司董事會會議的書面決議或會議記錄，授權一名或多名董事或其他人士根據公司組織章程細則簽署轉讓契及按揭契據。成交時應帶備公司的公章及橡膠圖章，在律師辦事處簽署所有相關文件。
73. 賣方必須：
- 確保於成交之時，向買方交付出售予買方的家具及裝置以及物業的空置管有權；
  - 在成交前，向其律師出示管理按金和最近期管理費的收據，以及差餉及地稅催繳通知書（如有），以便擬備分攤帳目；及
  - 在成交時，在其律師的辦事處簽署轉讓契及其他相關文件。如果賣方是一間有限公司，則應帶備公司的公章及橡膠圖章以簽署轉讓契，並製備公司董事會會議的書面決議，授權一名或多名董事或其他人士根據公司組織章程細則簽署轉讓契。賣方應將物業鎖匙交予其律師或地產代理，以便於成交時轉交買方。
74. 轉售亦稱為「確認人出售」，這是指買方在臨時買賣協議或買賣協議訂立之後、但在成交之前將物業轉售予轉購人，而轉售人則稱為「確認人」。
- 確認人應確保主協議（即他向賣方購買物業的協議）中並無禁止轉售的規定。禁止轉售在香港極為罕見，一般的主協議會規定，物業成交時將轉讓予買方「或其代名人或轉購人」。
  - 即使轉購人未能完成購買物業的交易，確認人仍須根據主協議完成交易。
  - 轉售交易應於同一成交日期完成，但應較主協議的成交時間略早。例如，如果主協議的成交時間為下午5:00或之前，轉售協議的成交時間通常則為下午2:30或之前。這樣可使確認人的律師有足夠時間，於下午2:30或之前收到轉購人律師支付的購買價餘額後，在下午5:00或之前將購買價餘額交予賣方律師。
75. 轉購人在與確認人訂立轉售協議之前，未必有機會視察物業。轉購人應獲告知，轉售協議中的慣常條文規定轉購人被視為已視察物業，並「按現狀」接受物業的實際狀況。
76. 轉售協議的條款通常受主協議條款所規限，轉購人會受到確認人已接受的任何主協議條款所約束。例如，如果根據主協議，確認人已接受物業的違例改動，轉購人一經簽署受到主協議規限的轉售協議，即表示轉購人亦接受該違例改動。轉購人於訂立轉售協議之前，應獲提供主協議的副本及所有賣家與確認人的書信來往。
77. 轉購人於成交時應付的購買價餘額，應足以支付確認人根據主協議應付的購買價餘額。如果不足夠，轉購人應將付予確認人的訂金交由律師保管。

### 第三章： 其他規管地產代理實務的法律及物業轉易程序

78. 轉購人可要求確認人簽署一份不可反悔的授權書（irrevocable power of attorney），以保障如確認人因任何原因不能完成交易，轉購人亦可以其授權人身分簽署樓契以完成買賣。

#### 按揭

79. 在《物業轉易及財產條例》中，按揭的定義是「作為金錢或金錢等值的償還保證的土地抵押」。按揭是借款人提供物業作為貸款抵押品或擔保物的一項交易。提供按揭的借款人是 *按揭人*，而接受按揭的貸款人是 *承按人*。

80. 按揭可以是法定押記，或者是衡平法押記或按揭。

《物業轉易及財產條例》第44(1)條規定，「任何法定產業權的按揭，包括該法定產業權的第二次或其後按揭，在法律上只可藉明訂為法定押記的契據作出」。在法定押記下，按揭人不會將土地業權轉讓予承按人，亦不需要任何衡平法權益（稱為衡平法贖回權）來收回土地，但根據第44(1)條，按揭已改為對業權附加產權負擔，讓承按人在按揭人拖欠還款或違反若干合約條款時，可以出售土地。

按揭人若償還貸款，即有權取消按揭。

大部分土地按揭都包含抵押「所有款項」條款，即承按人無須訂立任何其他文件，亦可增加抵押款項。

#### *按揭的主要條款*

81. 在香港，接受土地按揭的大多數是銀行。香港的大部分銀行都擁有自己的標準按揭表格，但對於住宅物業，多數銀行現時都採用香港按揭證券有限公司編製的標準按揭表格。
82. 按揭通常包含以下條文：
- *付款契諾*：根據此條文，按揭人契諾向承按人支付按揭下不時應付的所有款項。此契諾是按揭人的個人合約責任；只要他仍結欠承按人任何款項，即使在按揭物業因違約而出售後，此項契諾對按揭人仍然具有約束力。
  - *物業押記*：按揭人將物業抵押予承按人，作為償付可能結欠承按人的款項的持續抵押。若按揭內無註明任何限額，這項物業押記即形成一分「所有款項」按揭。
  - *按揭人的陳述及保證*：按揭人陳述及保證，他是物業的「實益擁有人」、擁有物業的妥善及可出售的業權、擁有物業的獨自管有權，而且物業不附帶任何產權負擔。
  - 按揭人的其他契諾：按揭人契諾，他將會：

### 第三章： 其他規管地產代理實務的法律及物業轉易程序

- 以銀行要求的方式為物業投保；
  - 保持及維持物業修葺良好；
  - 准許承按人及其職員於所有合理時間進入及查看物業；及
  - 履行該土地的政府批契及大廈公契中的所有條款及條件。
83. **負面抵押**：按揭人在大多數情況下亦會契諾，未經承按人的事先書面同意，不會放棄對物業的使用、佔用或管有權。因此，一旦物業已按揭，按揭人必須獲得承按人的事先書面同意，方可就物業訂立任何租賃協議。若未徵得承按人同意，則對承按人而言，租客是侵權者。
84. 在按揭人償付承按人的債項（包括「所有款項」條款下的任何款項）後，按揭人即有權要求承按人解除物業的押記，解除費用由按揭人承擔。
85. 按揭契據將列明一系列特定事件，稱為「違約事件」。如果發生任何此類事件，承按人即有權要求立即償還以按揭作抵押的所有款項，並接管按揭物業。部分此類事件包括按揭人破產或清盤、按揭人未能償還承按人的任何款項、違反按揭中的任何其他條文，以及按揭人於按揭中作出的保證或提供的任何資料不真實或不準確。
86. 倘發生任何違約事件，承按人將有權進佔管有物業、出租或出售物業以及行使有關物業的其他權利。承按人亦有權委任接管人行使上述權利。
87. 如果於違約事件發生後，承按人行使其出售權力，銷售所得款項將按下列方式運用：
- 首先用於支付接管人的薪酬及因出售物業而產生的所有費用及開支；
  - 其次用於支付按揭下結欠及應付的款項；及
  - 剩餘款項將支付予有權獲得款項的人（通常是按揭人）。
88. 關於按揭的多項文件和交易，通常均可約束按揭人或擔保人，這些文件包括：
- 銀行可能發出的「融通確認書」，該確認書經借款人簽署，載列按揭貸款的金額及利息、每月還款額，以及還款條款及條件等。
  - 若按揭人是一間有限公司，銀行通常會要求借款公司的董事或大股東，提供以銀行為受益人的擔保契據。
  - 如果按揭物業有現有的租約，銀行可能會要求按揭人簽署租金轉讓書，按揭人據此將租約下的租金權益轉讓予銀行，以增加銀行持有的抵押。

### 第三章： 其他規管地產代理實務的法律及物業轉易程序

89. *定息按揭*是在特定期間設有固定利率的按揭。固定利率期各有不同，可短至數月，亦可長至十年以上。選擇此類按揭，借款人不會受到任何利率波動的影響。無論利率升跌，借款人的每月還款額均保持不變。

銀行通常對定息按揭收取高於浮息按揭的利率，因為銀行須承擔定息期內利率上升的風險。當利率上升或預期於短期內上升時，定息按揭尤其受歡迎。

90. *浮息按揭*是在貸款期內利率不時改變的按揭。在香港，按揭貸款的利率通常與最優惠利率或銀行同業拆息掛鉤。借款人可能須支付最優惠利率或銀行同業拆息加減數個百分點的利率。例如，如果某按揭的貸款利率是「最優惠利率減兩厘」，當最優惠利率為6%時，按揭貸款利率則為4%。

浮息按揭的每月還款額不定。如果最優惠利率或銀行同業拆息上升，借款人就會吃虧；但如果下跌，借款人就可受惠。

91. 第三類按揭稱為 *固定調息按揭*，它是上述兩種按揭的結合。固定調息按揭會就指定年期訂明固定利率；於指定年期結束時，按揭人可選擇以銀行當時的現行固定利率就另一固定年期訂立的新按揭利率，或轉為浮息按揭。

92. 按揭申請通常採用以下方式：

- 通常，按揭人於視察物業後若有意購買，便向銀行提出按揭申請；
- 銀行會進行迅速物業估值，並告訴客戶按揭條款，包括有關按揭的最高貸款額；
- 按揭人於收到上述資料後，可於按揭申請獲得正式批准之前繼續購買物業，以及訂立臨時買賣協議，但須承受銀行不批准按揭貸款的風險；
- 然後，客戶連同稅單及其他入息證明文件的副本提交正式申請；
- 銀行可委任估值師實地視察物業；
- 銀行對客戶進行信貸評估；及
- 如果申請獲得接納，銀行將通知客戶，並指示律師製備物業按揭文件。

93. 銀行於批核按揭貸款之前，通常會考慮以下事宜：

- *貸款與估值比率*：銀行墊付按揭貸款的金額，通常不高於物業市值（由銀行釐定）的70%或買賣金額的70%（以較低者為準），但若申請人參加香港按揭證券有限公司的按揭保險計劃，則可能獲得更高的貸款與估值比率。視乎相關的貸款與估值比率、貸款年期及按揭保費的支付方法，按揭保費由超出物業市值70%的貸款部分的1%至4%不等。此外，70%的貸款與估值比率亦不適用於特別種類的物業，例如「居者有其屋計劃」物業。

## 第三章： 其他規管地產代理實務的法律及物業轉易程序

- **還款能力：**於評估申請人的還款能力時，銀行會全面考慮申請人的收入、職業或業務、教育程度、財務背景及前景、信貸記錄及與銀行的關係（如果他是現有客戶）。
- **負債與收入比率：**銀行可能會規定按揭每月還款額不得超過申請人收入的某個百分率（例如50%）。
- **樓齡：**概括而言，舊樓比新樓較難銷售，因此舊樓的貸款與估值比率可能較低。
- **貸款年期：**按揭貸款的最長還款期通常是二十五至三十年。有些銀行要求 (i) 樓齡與 (ii) 貸款年期的總和不得超過四十至六十年。
- **借款人年齡：**貸款予年長借款人的風險，明顯高於貸款予年輕借款人的風險。有些銀行要求 (i) 借款人的年齡與 (ii) 貸款年期的總和不得超過六十五年。

### 物業相關稅項

#### 印花稅

94. 印花稅是就文件徵收的稅項。印花稅根據《印花稅條例》就條例附表1中的四類指定文件徵收，其中有些文件徵收定額稅項，有些徵收從價稅，即金額是根據文件所涉交易的價值而釐定的。大致來說，以下文件須繳納印花稅：
- **第1類：**(1)及(1AA) 不動產售賣轉易（轉讓）契，(1A)及(1B) 住宅物業的銷售協議，以及 (2) 不動產的租約；
  - **第2及第3類：**與香港股票有關的若干文件及若干香港不記名文書；
  - **第4類：**須繳付印花稅的任何文件的複本及對應本（例如租約複本）。
95. 若文件逾期加蓋印花，則會被罰款。若逾期不超過一個月，一般罰款額為印花稅的兩倍；逾期超過一個月但未超過兩個月，罰款額為印花稅的四倍；在其他情況下，罰款額為印花稅的十倍。
96. 根據《2011年印花稅(修訂)條例》，由二〇一〇年十一月二〇日起，在現有的從價印花稅之上，就買賣或轉讓住宅物業加徵「額外印花稅」。除非有關交易獲豁免，或「額外印花稅」不適用於有關的交易，任何以個人或公司（不論在何地註冊）名義，在二〇一〇年十一月二〇日或以後取得住宅物業，並在取得後二十四個月內將其轉售，均須繳交「額外印花稅」。財政司司長於二〇一二年十月二十六日宣布，政府將修訂《印花稅條例》，調高「額外印花稅」的稅率及延長須繳交「額外印花稅」的物業持有期。相關的條文現已載於二〇一二年十二月廿八日刊憲的《2012年印花稅（修訂）條例草案》內。

### 第三章： 其他規管地產代理實務的法律及物業轉易程序

任何以個人或公司（不論在何地註冊）名義，在二〇一二年十月二十七日或以後取得住宅物業，並在取得後三十六個月內將其轉售，於相關法例完成修訂後，均須按新的稅率，計算和繳交「額外印花稅」。在二〇一〇年十一月二十日至二〇一二年十月二十六日期間的交易，則按原有的「額外印花稅」機制處理。

97. 財政司司長於二〇一二年十月二十六日亦宣佈，政府將修訂《印花稅條例》，以引入由二〇一二年十月二十七日起生效的「買家印花稅」。相關的條文現已載於二〇一二年十二月二十八日刊憲的《2012年印花稅（修訂）條例草案》內。待相關法例完成修訂後，「買家印花稅」適用於香港永久性居民以外的任何人士（包括公司）購入住宅物業；除現有印花稅及「額外印花稅」（如適用）外，所有住宅物業亦受限於劃一15%的「買家印花稅」。
98. 財政司司長於二〇一三年二月二十二日宣佈，政府將修訂《印花稅條例》，調高「從價印花稅」的稅率及推前向非住宅物業交易徵收「從價印花稅」，由向售賣轉易契徵收改為向買賣協議徵收。任何以個人或公司名義，在二〇一三年二月二十三日或以後取得的住宅物業（除非該住宅物業是由香港永久性居民取得而該香港永久性居民在取得有關住宅物業時，在香港沒有擁有其他任何住宅物業）和非住宅物業，均須按新的稅率徵收「從價印花稅」。在二〇一三年二月二十三日之前的交易，則按原有的印花稅機制處理。

#### 物業稅

99. 位於香港的土地或建築物的擁有人須繳納物業稅，金額以有關土地或建築物的應評稅淨值按標準稅率計算。自2008/2009評稅年度起及其後，標準稅率為15%。土地或建築物的應評稅價值，是就該土地或建築物的使用權而應支付予擁有人的代價；而應評稅淨值是指應評稅價值減去《稅務條例》訂明的以下扣除項目：
- 差餉（若由擁有人繳付）；及
  - 應評稅價值（經扣除所有人已繳付的差餉）的20%，作為修葺及支出方面的「粗略」免稅額。
100. 任何法團如在香港經營任何行業、專業或業務，則可於以下情況下，申請豁免繳納物業稅：
- 來自物業的利潤屬於該法團所經營行業、專業或業務的利潤的一部分；或
  - 該法團是為了產生應繳納利得稅的利潤而佔用物業的。

#### 地稅

101. 在香港，私有土地是以租借形式持有的，這種租契須向政府繳付地稅。自一九八五年五月二十七日起，以下類別的土地須繳付相等於土地應課差餉租值3%的地稅：



### 第三章： 其他規管地產代理實務的法律及物業轉易程序

- 根據於一九九七年六月三十日屆滿的租契持有、位於新界及界限街以北的新九龍的土地。這些租契已根據《新界土地契約（續期）條例》延續至二〇四七年六月三十日；及
  - 根據一九八五年五月二十七日或以後批出的租契持有的土地。這些租契全部要求承租人每年支付相等於土地應課差餉租值3%的地稅。
102. 上述類別土地的地稅現時受《地租（評估及徵收）條例》所規管，根據條例，政府可要求處所的租客或有責任支付差餉的人士繳納地稅。因此，如租客在租約協議中與業主同意支付差餉，於業主拖欠地稅時，租客則有責任繳付。

#### 差餉

103. 差餉是間接物業稅，按物業的應課差餉租值的一定百分率徵收。2013/2014財政年度的差餉徵收百分率為5%。

物業的應課差餉租值是於指定估值參考日，假設物業當時空置且可予出租，而對物業估計的全年租值。

104. 一般而言，香港所有物業均須進行差餉評估。在2013/2014年度的估值冊中，當局共進行約240萬項物業估值，涉及約308萬個物業單位。
105. 根據《差餉條例》，擁有人及佔用人均有繳交差餉的責任；若無相反協議，差餉應由佔用人繳交。因此，如果業主與租客訂立的租約協議並無加入有關繳交差餉責任的條文，政府可向租客追討差餉。在《差餉條例》中，「擁有人」的定義包括承按人或承押記人。因此，物業的承按人或承押記人亦須負責物業的差餉。
106. 新樓宇應於以下日期開始繳交差餉及／或新地稅：
- 如屬住宅處所，應自入伙紙／地政署批出轉讓同意書／地政署批出租賃同意書／滿意紙（以適用者為準）簽發日期起計九十日開始，不論該日是否首次佔用處所之日；及
  - 如屬非住宅處所，應自入伙紙／地政署批出轉讓同意書／地政署批出租賃同意書／滿意紙（以適用者為準）簽發日期起計一百八十日或首次佔用處所之日（以較早者為準）開始。
107. 即使物業無人佔用，亦不表示豁免繳交差餉，但無建築物（停車場除外）且無人佔用的土地例外；在這種情況下，則可申請退還任何已繳交的差餉。

### 第三章： 其他規管地產代理實務的法律及物業轉易程序

#### 利得稅

108. 法團、個人、合夥商行及不屬法團的團體如在香港經營任何行業、專業或業務，則應就該行業、專業或業務產生或所得的應評稅利潤交利得稅。香港的利得稅制度具有以下特徵：

- 僅產生於「在香港經營的任何行業、專業或業務」的利潤須繳納利得稅；
- 香港並無資本增值稅，且僅對「收入利潤」徵收利得稅，而不會對具有資本性質的收入徵收利得稅；
- 一般而言，只要是在產生應評稅利潤的過程中招致的開支及支出不具有資本性質，即可用作扣稅。

自2008/2009評稅年度起及其後，企業利得稅稅率為16.5%；而不屬法團團體的業務，自2008/2009評稅年度起及其後，利得稅稅率為15%。