



通告

通告編號 13-01(CR)

- 倘若物業的現時土地查冊顯示賣方作為物業的現任註冊業主少於五年，持牌人應就該物業進行過往及現時的土地查冊。
- 查閱土地查冊以確定是否有任何送讓契／無償轉讓契的註冊紀錄。
- 倘若該物業的土地查冊顯示有送讓契／無償轉讓契的註冊紀錄而該送讓契／無償轉讓契的日期與土地查冊的日期相距少於五年，持牌人應：
 - (i) 告知客戶該送讓契／無償轉讓契的存在；
 - (ii) 提醒客戶該送讓契／無償轉讓契可能會影響物業的業權及買方可能有無法取得足夠的按揭貸款以購買該物業的風險；及
 - (iii) 建議客戶在簽訂任何該物業的買賣協議前，就買賣該物業的風險尋求法律意見。

送讓契／無償轉讓契

地產代理監管局（下稱「監管局」）接獲投訴，指持牌人未有適當地提醒客戶有關購買涉及送讓契／無償轉讓契物業的風險。持牌人應留意物業的土地查冊顯示有送讓契／轉讓契的註冊紀錄可能會導致的問題，並採取適當的措施保障其客戶的利益。

透過饋贈轉讓物業

- (2) 送讓契是一份由業主（贈與人）以饋贈方式將物業的法定擁有權轉讓予受贈人的文書。在某些情況下，物業擁有人可藉簽立無償轉讓契將物業的擁有權以饋贈形式轉予受贈人。例如，在香港房屋委員



會（下稱「房委會」）居者有其屋計劃下的單位若仍受制於《房屋條例》（第283章）附表所載之條款、契諾及限制的情況之下，根據房委會的現行政策，業權變更只可藉沒有金錢代價的轉讓契據形式辦理（破產個案的情況除外）。

《破產條例》對饋贈的影響

- (3) 根據《破產條例》（第6章），倘若贈與人／轉讓人被判定破產，並在有關的破產呈請的提出當日起計之前的五年內作出饋贈或訂立一項沒有代價的交易，破產受託人可將有關的送讓契／無償轉讓契作廢，除非該人士（不論是否與贈與人／轉讓人訂立交易的人士）真誠地並付出價值取得該物業。因此，若賣方／賣方之前的業權人曾藉送讓契／無償轉讓契形式接受物業的轉讓，而破產受託人基於上述的情況將該送讓契／無償轉讓契作廢，則該物業的業權或會受到不良影響。購買此類物業的風險包括買方可能無法取得任何或足夠的按揭貸款以完成購買該物業及／或在轉售該物業時無法證明其良好業權。

土地查冊

- (4) 若現任註冊業主是憑送讓契／無償轉讓契的形式取得物業，該已註冊的送讓契／無償轉讓契或會在該物業的現時土地查冊中顯示。然而，涉及賣方之前的業權人所簽訂的送讓契／無償轉讓契的註冊記錄則只可能會在該物業的過往及現時的土地查冊中顯示。
- (5) 由於購買涉及送讓契／無償轉讓契的物業有潛在問題，持牌人在安排雙方訂立物業買賣協議前應採取以下步驟以保障其客戶的利益：
- (a) 倘若該物業的現時土地查冊顯示賣方作為該物業現任註冊業主由土地查冊日期起計少於

五年，持牌人應進一步就該物業進行過往及現時的土地查冊。

- (b) 持牌人應仔細查閱土地查冊，以確定該物業是否有送讓契／無償轉讓契的註冊紀錄。
- (c) 倘若該物業的現時或過往及現時的土地查冊（按情況而定）顯示該物業有送讓契／無償轉讓契的註冊紀錄，而該送讓契／無償轉讓契乃於土地查冊日期起計之前的五年內訂立，則持牌人應：
 - (i) 告知客戶該送讓契／無償轉讓契的存在；
 - (ii) 提醒客戶該送讓契／無償轉讓契可能會影響該物業的業權，並可能令買方無法取得足夠的按揭貸款以購買該物業的風險；及
 - (iii) 建議客戶在簽訂任何該物業的買賣協議前，就該送讓契／無償轉讓契的影響及買賣該物業的風險尋求法律意見。
- (6) 假若儘管有送讓契／無償轉讓契的註冊紀錄及持牌人已提醒客戶以上所述的風險後，客戶仍決定進行有關買賣及訂立買賣協議（不論是否已取得法律意見），持牌人為保障在發生糾紛時的自身利益，宜向客戶取得書面確認，說明客戶已獲告知(i)有關物業的查冊有送讓契／無償轉讓契的註冊紀錄；(ii)該送讓契／無償轉讓契可能會影響物業的業權；(iii)買方可能無法取得足夠的按揭貸款以購買該物業；及(iv)他們應尋求法律意見。

為免生疑問，上文第(5)段所載列的指引屬附加指引及無損持牌人須提醒客戶任何其他顯示在土地查冊的產權負擔（例如該物業的土地查冊紀錄可能顯示註有遺產稅押記）及建議客戶在適當情況下尋求法律意見的責任。



地 產 代 理 監 管 局
ESTATE AGENTS AUTHORITY

監管局提醒持牌人，根據監管局發出的《操守守則》第3.4.1段，持牌人應保障及促進客戶的利益。未能遵守本通告所載的指引的持牌人或會遭受監管局的紀律處分。

本通告將於2013年4月1日生效。

2013年3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