

通告

通告編號 15-02 (CR)

- 在買賣及租賃交易中委任授權代表須有授權書。
- 授權書須妥為簽立及核簽。
- 發放訂金予業主代表前須確保該代表已獲業主授權收取訂金。

缺席的訂約方作出妥當的授權

地產代理監管局（下稱「監管局」）持續接獲有關在出售／購買／租賃物業時，由於相關人士的授權代表欠缺妥當授權而產生問題的投訴。

(2) 大部份的上述個案涉及持牌人沒有取得缺席的訂約方（無論其代表是否物業的其中一名業主）的妥當書面授權，以授權其代表代其進行交易，以致其後缺席的訂約方否認責任。由於缺乏妥當的書面授權，關於聲稱為缺席訂約方的代表是否獲授予足夠的權力行事，以約束缺席訂約方的爭議便經常出現。

須有授權書

(3) 為保障客戶的利益，持牌人必須留意，在接受獲授權代表的委任及／或任何人士聲稱是缺席的訂約方的獲授權代表（下稱「該代表」）進行一項買賣或租賃的交易時，該代表必須出示授權書。該授權書須由缺席的訂約方妥為簽立並授權該代表為其進行有關交易及簽立有關文件，例如地產代理協議及／或臨時買賣協議／臨時租賃協議。

(4) 授權書應妥為簽立及核簽¹。持牌人應確保缺席的訂約方的姓名／名稱以及（如適用）授權書所述的物業及地址與

¹ 授權書的核簽並非法律上的要求。但為免爭議，監管局建議授權書應由律師核簽。

有關物業的土地查冊紀錄所顯示的相符。如有任何差異，或對該代表是否有權限進行所涉交易有任何疑問，持牌人應在安排訂約各方訂立臨時買賣協議或臨時租賃協議前，建議客戶尋求法律意見。

(5) 倘若只是要求該代表（不論該人是否物業的其中一名業主）簽署一份聲明書，聲稱他已獲得或將會獲得缺席的訂約方的妥當授權，並承諾他個人負責所有後果，這是不足夠和具高風險的。此類聲明書在進行有關交易時對於缺席的訂約方不具約束力，亦不能減輕持牌人為保障客戶的利益而須在安排該代表在進行交易前取得缺席的訂約方的妥當授權的責任。持牌人採取這種做法可能被視為漠視物業交易應採取的適當步驟，並可能令其客戶蒙受損失。持牌人必須避免此種執業方式。

發放訂金予代表

(6) 為保障訂約各方的利益及避免因該代表是否有足夠權限代表有關物業的業主收取訂金而引致爭議，持牌人應建議買方（或租客）不要向該代表的個人（不論以支票或其他方式）繳付訂金，而是把訂金繳付給業主或其律師（視屬何情況而定）。然而，倘若訂金須繳付給該代表，則持牌人須確保該代表已獲業主授權收取該款項，才可發放任何訂金予該代表。

持牌人違反上述指引，可能遭受監管局的紀律處分。

本通告取代第01-12 (CR)號及第06-02 (CR)號通告。

2015年6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