

啟蒙篇之「簽署地產代理協議須留意事項」

[2010] HKIEA C1

I. 引言

1.1 鑑於香港錯綜複雜的物業買賣程序及過時的土地註冊制度¹，所以當你購買或出售物業時，應當委託地產代理為你服務。本篇所述的地產代理泛指持牌地產代理或營業員，他們職能上的分別對客戶而言是無甚不同。文中的「他」亦包括「她」。除非你想進一步探究有關問題，否則你可省略註解。

1.2 有關住宅物業的地產代理工作是由一項普遍稱為「常規規例」的附屬法例²所規管(亦是本篇所討論的焦點)。你的地產代理在為你服務前必須填妥和向你解釋某些法定表格³。有關詳情亦公告於地產代理監管局(「EAA」)網頁⁴，因此本篇只討論數個主要要點。

¹ 於 2004 制訂的土地業權條例(Cap 585)，將以業權註冊制度取代現時已有世紀遠的契約註冊制，業權註冊制度是相類似澳洲的托倫斯(Torrens)制度。但未有實施日期。

² 香港法例 511 章《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》

³ 根據常規規例訂定的地產代理協議 <http://www.eaa.org.hk/practice/standard.htm>

⁴ <http://www.eaa.org.hk/consumers/index.htm>

1.3 法定表格包括：

- 表格 1 物業資料表格 規定向業主及買方提供的物業詳情 (通常由代表業主方(也就是賣方)的地產代理填寫)。
- 表格 3 業主(也就是賣方)用的地產代理協議 規定委託條約及責任等等 只適用於業主(也就是賣方)。
- 表格 4 買方用的地產代理協議 規定委託條約及責任等等，並附有買方視察物業附表 -只適用於買方。

1.4 本篇有關買賣物業的討論基本上亦適用於出租及承租樓宇。租賃的相對法定表格分別為表格 2、5 及 6。

1.5 如果你經地產代理的努力下同意出售或購入物業，下一個步驟是要簽署一臨時買賣合約，請先參閱本學會的啟蒙篇之「三方臨時買賣合約之探索」，另外你亦可參閱上述兩篇所提及的「報告」(The Provisional Agreement for Sale and Purchase - R.I.P [2009] HKIEA 1)(只有英文本)，這些刊物均登於在本會網頁 www.hkiea.hk

2 表格 1 物業資料表格

2.1 在一般情形下，業主對買方須負上一些披露責任，雖然不同的國家對該項披露責任的範圍的要求有所不同⁵，但多數的國家仍採納「買方自慎」原則(*caveat emptor*)。

2.2 在香港亦有某些披露責任，但與多數國家不同，這那些責任落於業主的地產代理而非業主，業主只被要求填寫物業資料表格(表格 1)中的「業主陳述」部份，而且他可以拒絕填寫，因為這並不是強制的。

2.3 在「業主陳述」中，一項重要的聲明為業主是否得悉物業存有違例建築工程(Unauthorised Building Works) (「UBW」) 它亦稱為「不合法建築物」，正因為是違例而經常不被披露。而地產代理亦不可能只憑查閱公開的紀錄冊便可得知物業內的所有 UBW。

⁵ 在澳洲維多利亞省，業主須提供通常由業主的律師或房產員編制的「業主陳述」(有別於香港所用的)予買方。在英國，業主亦曾須要提供一「樓房資料冊」(Home Information Pack)予買家，但此項要求於 2010 年 5 月 20 日撤銷。

2.4 那些若能引致有關當局採取執法行動的 UBW⁶，可能構成業權瑕疵而

阻礙甚至使物業的交易無效。但實際上，倘若有關風險已被適當地討論及在臨時買賣合約中說明，存有 UBW 的物業仍可被出售。如果你的地產代理未有有關知識或訓練，最好先行諮詢律師或測量師的意見。

2.5 如果買方未有取得表格 1 的副本，或其「業主陳述」部分均為空白，買方便應加以留意和警惕。

2.6 地產代理亦須向買方提供一份有關物業的「土地查冊」，該查冊會顯示所有有關該物業的註冊文件。除非你很熟識香港的物業買賣運作，否則你會對該份查冊不明所以。你可要求你的地產代理向你解釋那些仍然影響該物業的登錄(memorials)。已失效的登錄可不須理會。

3 表格 3 地產代理協議 (業主)

⁶ 香港法院認知 UBW 是香港住宅的常見事項及其效用性，惟必須完全披露。

3.1 須要注意的事項

3.1.1 當你作為業主，在委託地產代理出售你的物業時，你須注意四項事

情：

- (i) 委託的有效期限；
- (ii) 支付佣金的期限；
- (iii) 獨家代理；及
- (iv) 雙邊代理。

3.2 委託的有效期限

3.2.1 若你的地產代理在委託的有效期內為你找到一名買家，他便能賺取

佣金⁷。在填寫表格 3 條款 1 時，你需給他一段合理時間以進行其放售工作。在表格 3 中，並無任何建議有效期限，而表格 4(買方使用的地產代理協議)則有列明為 3 個月⁸，這個可能成為表格 3 有效期的參考指標。你通常可以在期滿時伸延有效期限。

3.2.2 可是，若你委託你的地產代理為獨家代理，你必須考慮給他較短的

有效期限。

⁷ 表格 3 附表 2 條款 1

⁸ 表格 4 條款 1「注意」

3.3 支付佣金時限

3.3.1 在表格 3 附表 2 條款 1 你會被要求去釐定一個支付佣金的期限，它可以是：

- (i) 簽署買賣協議時；或
- (ii) 買賣協議指明的物業交易完成日期。

3.3.2 在法律上，當地產代理為業主找到一名「就緒、願意及有能力(履行合約)」(ready, willing and able)的買家(反之對買方的地產代理亦是一樣)，他便能賺取佣金。但業主往往須在交易完成時取得樓價餘款的時候，才能得知該買家是否為一「就緒、願意及有能力(履行合約)」的買家，因此交易完成時便是最佳的支付佣金日期⁹。

3.3.3 在某些情況下，地產代理應可在交易完成日期之前收取佣金，其中一個例子為業主同意給予買家一個不尋常的冗長交易期¹⁰。地產代理須提出因上述或類似情況的出現而需要提早收取佣金的理據。基

⁹ 表格 3 附表 2 條款 2 - 如因買方犯錯而令物業交易未能完成，地產代理則退還賣方已支付的佣金(就如於簽署正式買賣合約時已提前支付)。同樣條款亦於表格 4 附表 3 條款 2 出現。

¹⁰ 如果買家意圖將在完成交易前轉售該物業(於其他國家，這是不慣常的做法。)，他可能要求一個長成交期，如 6-12 個月，以替代慣常的兩個月行事期限。

本上，有關佣金事宜都可以由地產代理與其客戶互相商議以取得共識。

3.4 獨家代理 (與唯一代理比較)

3.4.1 業主通常能夠將物業放盤予多過一間的地產代理，他只須向能夠為他找到買家的地產代理(即是非獨家代理)支付佣金。你若在表格 3 條款 1 選擇‘非獨家代理’便是這樣意思。

3.4.2 當一間地產代理向你提供超越那些日常標準的服務及條款時¹¹，你可考慮授予該地產代理「獨家代理」，但你必須在決定選擇前認清「獨家代理」(exclusive agency)與「唯一代理」(sole agency)的不同之處。

3.4.3 在「獨家代理」的情況下，雖然你的物業不是透過該地產代理售出，你仍須要向他支付佣金¹²。因此，你即使自行售出該物業，並無經過你的獨家地產代理找到買家，你仍須向他支付佣金。你親自出售

¹¹ 表格 3 附表 1。注意代理佣金是可商議的。在雙邊代理的情形下，代理通常會獲得樓價款 1 巴仙作為佣金，即意思為代理從買賣兩方各收取 1 巴仙，共 2 巴仙。

¹² 表格 3 條款 1「注意」

自己物業的權利就此被限制。

3.4.4 另一方面若你授予該地產代理為「唯一代理」，即同意該地產代理是唯一為你服務的代理。當你在有效期限內，透過另一地產代理售出該物業予買家，該唯一代理便有權向你追討佣金¹³。可是，若你自行售出該物業，你便不須要向你的唯一代理支付佣金。你親自出售自己物業的權利沒有被限制。

3.4.5 這便是「獨家代理」及「唯一代理」的普遍定義¹⁴。這個「唯一代理」的名詞並無在表格 3 中被提及但其實質內容卻在表格中述明¹⁵。如果你於表格 3 條款 1 中選擇「獨家代理」，你的地產代理須在該表格條款 13 中表明，若你自行售出該物業，你是否須要向他支付佣金。他亦須在該處記錄你授予他「獨家代理」後，你能夠享有那些真正的額外權益。

¹³ 表格 3 附表 4 註釋(3) 被分類為「獨家代理」

¹⁴ 就如昆士蘭省政府將此分別匯入它們的 *Property Agents and Motor Dealers Act 2000*「地產代理及汽車經紀法 2000」第 19 條。

http://www.austlii.edu.au/legis/qld/consol_act/paamda2000355/s19.html

¹⁵ 表格 3 附表 4 註釋(3) 同上

3.4.6 地產代理與其客戶可互相協商代理的委託條款，他有權利向你提出只會被委為「獨家代理」或「唯一代理」時才會為你服務。反之，你可以接受、拒絕、或進一步商議其要約。

3.5 雙邊代理 (與單邊代理的比較)

3.5.1 在香港，一般而言，一間地產代理會在同一的物業交易中同時間代表買賣雙方，並從每一方收取佣金。這只需你在表格 3 條款 2 表示同意，雖然無可避免地會因地產代理同時侍奉雙方主事人而導致利益衝突¹⁶，這利益衝突更因香港獨特使用的三方臨時買賣合約 (3p-PASP) 而更沉淪¹⁷。

3.5.2 你若准許你的地產代理代表另外一方，並無明顯的好處。但壞處卻十分多，包括(i) 被不合理地索取雙倍的違約佣金及(ii) 有被刑事檢控的危機。

¹⁶ 於紐西蘭，地產代理因此被禁止向物業交易的雙方收取佣金：

<http://www.reaa.govt.nz/sites/default/files/u49/REAA%20Fact%20sheet%20Buyers%20Agent.pdf>

¹⁷ 如報告中的討論。

3.5.3 首先，若你合法地根據三方臨時買賣合約的條款而退出交易¹⁸，你可能須向該雙邊代理支付你方及買方所須繳付的佣金。在法律上，賣方的地產代理在此情形下無權取得買方的佣金¹⁹。

3.5.4 此外，地產代理監管局曾作出警告，若業主因其雙邊代理遊說買方提出較高的樓價而向他支付額外佣金作為報酬，該地產代理及業主均有可能觸犯防止賄賂條例第 9(1)條。買方及其雙邊代理亦會在相對的情形下，觸犯同樣罪行²⁰。根據上述條例，提供和接受利益同樣觸犯法例，雖然廉政公署擁有酌情權作檢控或不檢控提供利益的客戶。

¹⁸ 報告附件條款 9 中的典型例子。

¹⁹ 表格 4 附表 3 條款 2

²⁰ 地產代理監管局執業通告 07-01 (CR)以下述兩個例子解釋賄賂罪行：

http://www.eaa.org.hk/practice/documents/07-01_CRE-pdf

- 一名地產代理同時代表賣方及買方，在未曾得到賣方客戶允許的情況下，該名地產代理索取及/或接受買方客戶額外佣金，作為游說賣方客戶降低售價的報酬。
- 一名地產代理同時代表賣方及買方，在未曾得到買方客戶允許的情況下，該名地產代理索取及/或接受賣方客戶的額外佣金，作為游說買方客戶提高買價的報酬。

- 3.5.5 你當然絕對有權要求你的地產代理去為你爭取最佳的價錢，而向其支付高於議訂數額的佣金，作為你認為他工作傑出而應得的報酬。一個單純的代理關係只涉及你和你的地產代理，任何人不應影響你作為主事人(Principal)的權益。
- 3.5.6 為避免這單純的關係因你的雙邊代理未有取得買方的同意去收受額外佣金，而令你干犯向代理提供賄款的刑事罪行，你只須在委任代理之初，不容許他同時為買方服務，你便可放下干犯賄賂罪行的憂慮。在填寫表格 3 條款 2 時你必須小心考慮選擇單邊代理(single agency)是否最合乎你的利益(而非「雙邊代理」或「有可能雙邊代理」)。
- 3.5.7 根據代理法，無論你是否容許你的地產代理同時為買方服務，他必須向你提供一貫的忠誠服務。而若你的地產代理設定條件才向你提交買方的要約²¹，他可能已經違反條例²²、代理委託條款²³及服務

²¹ 他有責任安排所有準買家視察該物業(表格 3 附表 1)，因此他不能夠拒絕該些不委任他作雙邊代理的準客戶(就如那些已有其單邊代理或並無委託任何代理)。他亦有責任提交所有要約，及安排物業視察，否則要約便會毀掉。

²² 常規規例第 11(e)及(f)條。

²³ 表格 3 附表 1

指引²⁴。

3.5.8 若一地產代理只作為你的單邊代理，他須忠心耿耿及全心全意為你服務，相對雙邊代理的雙傭而言，他會賺取較少的佣金，所以他有理由要求你付出較高的佣金數額。你可以自行選擇是否支付較高費用以換取完全的忠心全意的服務²⁵，或者願意接受被瓜分的忠誠²⁶。

4 表格 4 買方的地產代理協議

4.1 須留意事項

4.1.1 若你委託地產代理為你找尋物業，上面提及表格 3 內的有效時限與雙邊代理事項亦是適用。

4.1.2 這部分將簡短地講出兩個論點：(i)放棄收取物業資料表格的風險及(ii)經第三者購買你會視察的物業的佣金責任問題。

²⁴ 執業手冊第 II 部分第 1.10 段

²⁵ 參閱本啟蒙篇註腳 30

²⁶ 參閱報告註腳 31 的典型例風險

4.2 放棄收取物業資料表格

4.2.1 在表格 4 附表 1，買方將被問及他是否放棄收取表格 1。買家普遍都會視察多個物業，才選定幾層符合自己要求的物業再深入考慮，在環保角度而言，大家應明智地不要在此階段索取每一個視察物業的土地查冊。

4.2.2 就如前面第 II 部份所述表格 1 的賣方陳述可能包含一些有關僭建物 (UBW) 及其他透過物業查核未能得知的事項，所以你在積極考慮購買某個物業前，應小心閱讀表格 1；若在決定簽署任何購買協議之前，你更必須詳細閱讀該表格。如果你之前曾放棄收取表格 1 的權利，這時你應索取一份並加以詳閱。

4.3 支付代理佣金的責任

4.3.1 如果在代理協議有效期內表格 4 中所列的物業經(i)買方自行購買或(ii)與買方有關係的人士(例如其配偶或代名人)購買²⁷，則買方有責任支付代理佣金。

²⁷ 表格 4 附表 3 條款 5

4.3.2 這條款的目的是保障該地產代理的合約權益。因此一名買家不能假借其配偶或代名人的名義買入該物業，以逃避其支付佣金的責任。

4.3.3 另一方面，為避免日後爭議該物業是否透過某地產代理而非其他人的介紹而購入，因而須向該其地產代理支付佣金，買家應只在實際視察過物業後才在表格 4 附表 1 內的有關方格位置簽署²⁸。

5. 總結備註

5.1 香港《基本法》第五條保留香港的資本主義制度的落實，但香港的物業市場相對其他西方國家比較缺乏監管，尤其就發展商的新售樓盤而言²⁹。在一般情況下，發展商將不容許其地產代理為買方服務³⁰，

²⁸ 雖不普遍，在以下的情節，有可能引發爭議：買家在視察物業之前，簽署由甲地產代理填寫的表格 4 附表 1 內的一列表物業，基於某些原因，他未有視察物業 X。在不知情下，他透過乙地產代理買入該物業 X，其後，他被甲地產代理追討佣金(這可爭議為一真誠的錯誤，因為其處理該視察的營業員忘記將附表 1 內的物業 X 刪除)。若已簽署物業 X，買家便很難證明甲地產代理不是介紹物業 X 的有效源頭 (effective cause)。

²⁹ 在某些國家，這稱為「無圖則消售」(off the plan sale)，因為該樓盤未有完成，你只能夠視察離開實地的虛構示範單位，不是實際樓房。希望財政司司長於 2010 年 4 月 21 日公佈對新售樓宇的 9 項措施能夠發揮作用。

<http://www.info.gov.hk/gia/general/201004/21/P201004210173.htm>

因此，買方需學習自我保護³¹。

5.2 無論你在二手市場購買或出售物業，一名忠誠而專業的地產代理是難能可貴的，所以你在委託地產代理前，應先理解自己的權益。

學會研究部

2010年5月

承蒙希義達君 LLB (Hons), MA (Lang. & Law) 義務翻譯本篇，本學會謹此致謝。

重要聲明

(1) 本學會發表的任何論說或資料均只作參考之用。在任何情況下，不應將該等論說或資料視為法律意見。若有需要，必須諮詢你的律師。本學會歡迎你的寶貴意見：research@hkiaa.hk (因為翻譯資源有限，請盡量以英文書寫。)

(2) 你可以下載、列印及複製本單張作私人(非商業)用途，但須作出以下

³⁰ 通常發展商會給予其單邊代理高於 1% 的佣金。

³¹ 有別於其他國家，這裏並無規定單邊代理仍須對另一方(消費者)負上指明的責任。



註明「版權為香港地產代理學會所擁有。經其同意下轉載」。