

裁定理由 (摘要)

I. 序言

1. 本案之答辯人乃一名主婦，與身為持牌地產代理的申索人（她的地產代理）因購買有關物業但告吹而產生佣金爭議。
2. 整個聆訊過程申索人由獲授權人王先生代表及答辯人由親屬周小姐代表。由於答辯人不能閱讀或書寫，故需要周小姐從旁協助。
3. 我經已將裁定的理由詳細向雙方解釋過，概括如下。

II. 考慮要點

4. 關於申索的考慮要點如下：
 - a. 申索人有否履行其約定的責任以賺取其申索的佣金？
 - b. 如有，答辯人是否有責任支付所申索的佣金？
 - c. 如是的話，我有什麼事項須要考慮以決定答辯人應付的適當數額？
5. 關於反申索的考慮要點，是答辯人所付出的\$6,000 和解金額，是否因為身為她的地產代理的申索人疏忽職守所引致？

III. 地產代理的責任

6. 地產代理的責任可以以口頭或書面形式於地產代理協議中指明，或已隱含在代理法中。部分的隱含責任現已明列於《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》（《常規規例》），或地產代理監管局（“監管局”）發出的《操守守則》內。

IV. 買方須付的佣金

- a. 申索人有否履行賺取佣金的責任？
7. 答辯人指示申索人為她物色合適的單位，而雙方很清楚倘若申索人成功促成答辯人購得物業便可賺取佣金。
8. 有關條款是地產代理協議（證物 C3）的附表 3 第 1 條所規定：「除附表 2 及 5 條另有規定外，如買方在有效期內經由代理與賣方就一項或多於一項物業

訂立具約束力的買賣協議，則買方須於簽署買賣協議時向代理支付佣金。」
雙方同意佣金為成交價的 1%。

9. 申索人在地產代理協議有效期內向答辯人介紹有關物業，並促成答辯人與賣方簽立有約束力的買賣協議。
10. 因此，申索人原則上已賺取買方佣金。

b. 答辯人應否支付買方的佣金？

(i) 答辯人是否知悉所簽立的是一份有約束力的協議？

11. 雖然答辯人和她丈夫並非有良好的教育背景，對閱讀及理解法律文件可能有困難，但答辯人未能說服我她對所簽立的是一份臨時買賣協議一事毫不知情，我亦已向雙方解釋引致我以上結論的觀點。
12. 簽署人要證明自己不知道所簽署的乃一協議，必須提供有力證據，但答辯人提出的證據並不足夠。

(ii) 房屋署貸款是否臨時買賣合約的先決條件？

13. 另外，答辯人又提出房屋署對貸款申請的批核，乃她簽署任何臨時買賣合約的先決條件。
14. 即使答辯人曾於較早時曾向陳小姐提及房署貸款為買樓之先決條件，我認為她其後的舉止，顯得她已改變立場並有意採用房署貸款以外的其他方式來購買樓宇。
15. 我由此得出的結論是答辯人在自願及知情的情況下簽立有約束力的買賣合約，故此，答辯人有責任支付佣金給申索人。

c. 申索人應得到多少的買方佣金？

16. 地產代理若為委託人覓得合適的物業並促成具約束力的買賣協議便已履行其最基本的責任。但他還有其他訂明或隱含的責任。審裁員須考慮以上所有的因素來衡量地產代理應得的佣金金額。
17. 在聆訊的過程中，我留意到以下事項：
 - a. 陳小姐未有向答辯人解釋臨時買賣合約的條文。這違反了《常規規例》

第 13(1)(a)條所規定的「地產代理在客戶訂立買賣協議前須向客戶解釋該協議的每項條文的涵義。」

- b. 由於答辯人被要求於深夜時匆匆完成合約，而未得到充足時間去考慮各項細節，尤其有關按揭貸款問題，因此，很難相信申索人有遵守《操守守則》第 3.4.1 條規定：「地產代理應保障和促進客戶的利益」
 - c. 申索人未能出示有關的物業資料表格。這令我相信申索人沒有向答辯人及其丈夫透露他們有收取該等表格的權利，甚至在簽署地產代理協議時，申索人根本未有預備該等表格。
 - d. 申索人只能提供一份於 2000 年 6 月 22 日取得的土地查冊紀錄，我依證據認為此為申索人所做的唯一土地查冊，而答辯人因此被剝削在簽署臨時買賣協議前取得物業重要資料的權利。這樣，申索人明顯是失職，使答辯人冒上重大危險。
18. 考慮到申索人一方面已履行答辯人所委託的主要任務，即物色物業及協助訂立臨時協議，而另一方面申索人卻沒有盡力照顧答辯人利益，以及多處違規。我裁定申索人只能收取買方佣金的 30%。答辯人在這方面須向申索人支付\$4,650（即\$15,200 x 30%）。

V. 賣方的佣金

a. 申索人有否履行賺取賣方佣金的責任？

19. 申索人與賣方簽立的「地產代理協議」（下稱“賣方代理協議”）的附表 2 第 1 條規定：「除本附表第 2 條另有規定外，如賣方在有效期內經由代理與買方就物業訂立具約束力的買賣協議，則賣方須於簽署買賣協議時向代理支付物業成交價的 1%作為代理佣金。」
20. 臨時買賣協議（證物 C4）第 8 條亦有說明：「基於代理在促成物業買賣所提供之服務，代理有權向賣方收取港幣\$15,200 該等佣金之繳付不得遲於 2000 年 7 月 3 日。」
21. 申索人在委託的有效期內介紹一買家（答辯人）購買該物業，申索人因此經已賺取賣方佣金。答辯人對此亦無異議。

b. 答辯人是否有責任支付賣方佣金？

22. 臨時協議第 9 條說明「無論在任何情況下，若賣方或買方未能履行本合約之條款賣出或買入該物業，則悔約的一方須即時付予代理港幣\$30,400 作為賠償代理的一切之損失」。

23. 由於第 9 條不是一項普通而效力輕微的條款，而王先生亦承認陳小姐沒有向答辯人解釋。雙方並未能就此條款達成共識，所以我不認為答辯人已接受了這條款。

24. 因此，答辯人無責任支付賣方的佣金。

VI. 有關反申索

25. 根據上文，我認為答辯人在知情下簽立買賣協議，但最後決定悔約。縱然申索人有不是，答辯人付出\$6,000 和解金額乃出於答辯人不欲繼續購買該物業的決定。申索人無須對該項損失負責，因此，反申索不成立。

VII. 有關審裁程序費用

26. 根據有關法例的基本原則，審裁程序費用將由雙方平均承擔。

27. 應申索人的要求，雙方可在 7 天內即 2000 年 9 月 11 日或以前繳付審裁程序費用。

VIII. 其他觀察

28. 我亦藉此向申索人提出我裁定以外的另一觀察所得。

29. 申索人與賣方訂立的地產代理協議（證物 C6）的委託期為「由 2000 年 4 月 8 日起生效直至出售為屆滿」這樣的不確定期限的委任期有違地產代理監管局所建議，亦可能因此而失效。

30. 我敦促申索人以後須與客戶商議及訂定合理的委任期。

地產代理監管局
審裁員
(杜嘉敏先生)