



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

## 第一常設委員會

### 第 3/IV/2012 號意見書

事由：《房地產中介業務法》法案

#### I

#### 引言

1. 標題所示法案由澳門特別行政區（以下簡稱特區）政府於二零一一年二月十七日提交，立法會主席根據《立法會議事規則》第九條c)項規定，透過二零一一年二月二十一日第 198/IV/2011 號批示接納該法案，於同日將該法案派發。

2. 上述法案於二零一一年二月二十八日舉行的全體會議上引介，並經一般性討論後正式獲一般性通過。

3. 立法會主席透過二零一一年二月二十八日第 236/IV/2011 號批示，將上述法案派給第一常設委員會進行審議和編製意見書，並要求於二零一一年三月三十一日前完成有關工作。隨後，鑒於需處理的立法工作不少，委員會申請延長審議期限至二零一一年八月十五日。

鑒於法案的複雜性以及影響法案的一些重大問題，尤其是（但不僅限於）由《基本法》和第 13/2009 號法律所確立有關內部規範淵源制度的問題，因此需要

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top and several smaller ones below.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

再次申請延期以便尋求解決不同問題的方法以及令提案人接受法案有必要引入的適當的修改。因此，委員會曾多次申請了延長審議期限直至二零一二年八月三十一日。

4. 在完成法案第一階段的立法程序後，緊接著即進入委員會的細則性審議階段。

5. 委員會於二零一一年三月十一日、四月七日、十三日、二十七日、五月十六日、七月十三日以及二零一二年一月三日和十六日、五月二十九日、八月十六日、二十日、二十四日、二十七日 and 三十日舉行正式會議以分析法案，特別是有關法案的中心思想以及法律技術方面，其中政府代表八次列席委員會的會議。

委員會在二零一一年三月十一日舉行會議後，向提案人送交一份名為“立法會第一常設委員會就《房地產中介業務法》法案之意見摘要”的文件，在文件中提出許多重要的問題並提供了一系列的建議，鞏固了當時，無論從立法政策角度抑或在技術審議層面上就法案的相關規定進行的一般性和細則性的分析工作。

6. 須指出的是，除了上述的正式會議外，立法會的顧問與政府代表還舉行了多次工作會議，為審議過程中出現的多個法案文本帶來多項技術層面的改善，而部分經修繕的內容亦已保留在法案最後文本內。

7. 還需要指出，委員會於二零一一年五月十六日與業界多個團體的代表舉行了會議，這些團體均提出了很多值得委員會深思的建議和意見。

美  
A  
B  
C  
D  
E  
F  
G  
H  
I  
J  
K  
L  
M  
N  
O  
P  
Q  
R  
S  
T  
U  
V  
W  
X  
Y  
Z



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

另外，鑒於立法會所推行的開放政策，即“如市民對法案有任何意見，可用書面或電郵方式向立法會提出”<sup>1</sup>的政策，委員會也在這段期間收到了市民的意見和貢獻。

8. 在上述第五點和第六點所指的會議中，不但討論了多個涉及法案不同方面的重要問題，還提出了不少建議。

值得強調的是，委員會認為，相對於法案的最初文本，法案的最後文本在立法技術層面上有多方面的改善。此外，委員會提出的一些建議亦於法案的最後文本中有所反映。

另外一點需要注意的是，法案由最初只有二十九條條文，大幅增至四十四條條文。

需要強調的是，之前委員會也曾收到過一份共五十七條條文的法案工作文本，顯示對全面規範這個重要事項曾達成統一（及理解），並吸納了一些良好的立法技術原則。

然而，隨後政府又決定刪除不少條文，最後更刪除了有關主管實體的內容。

也就是說，最初文本已指明房屋局是主管實體，而在全體會議中也已再次確定這一點，但該提述隨後被刪除了。

<sup>1</sup> [http://www.al.gov.mo/cn/cn\\_main.htm](http://www.al.gov.mo/cn/cn_main.htm)

美  
A  
A  
A  
3  
A  
A  
A  
A



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

9. 儘管委員會與政府就本法案的若干規定與 13/2009 號法律的規定，存在不同看法，而政府又用了很長的時間才對上述問題作出回應，但考慮到本法案在社會上的重要性，及其對規範房地產中介人和經紀的資格和保護消費者的重要性，委員會與政府仍希望通過努力，爭取於月底前完成對法案的審議工作，以便將法案提交全體會議，使其獲得細則性的通過。

二零一二年八月二十日的傍晚經第 595/D141/IV/GPAL/2012 號公函收到法案正式的最終文本。

為完成意見書，不論是顧問團還是翻譯人員都付出了極大的努力。還需要強調的是，除了 A 工作組和 H 工作組所盡的努力之外，戴保祿顧問、畢華盛顧問和馬永茹顧問也自願為意見書的編制提供協助。<sup>2</sup>

## II

### 引介、背景和概括性審議

10. 政府於法案的理由陳述中說明了起草及提出法案的動機，這將有助於更清楚理解法案中所涉及的某些問題，因此在此引述幾段相關的內容。

在引介和背景部分主要以理由陳述作為參照。

<sup>2</sup> 提供協助的還有譚妙梨、姜燕、梁麗平和羅敏思。此外，自然也少不了翻譯辦公室在本意見書簽署前幾天，全力集中本意見書的翻譯工作而付出的極大努力。

美  
A  
B  
C  
D  
E  
F  
G  
H  
I  
J  
K  
L  
M  
N  
O  
P  
Q  
R  
S  
T  
U  
V  
W  
X  
Y  
Z



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

11. 提案人通過以下陳述說明提出法案的理由：“作為普羅大眾生活及經濟發展不可或缺的元素，不動產一直在本澳被視為甚具價值的資產而在市場流通，而基於其本身的重要性，在本澳的法律體系已存有一套公證及物業登記制度，規範不動產的交易程序，有效保障不動產交易的穩定性、安全性及高透明度。”

然而，理由陳述指出：“不可忽視的是，大多數不動產的交易均由房地產中介從業人員促成，他們在交易中發揮橋樑的作用。作為專業的房地產中介從業員，應該了解本澳涉及不動產交易的法律制度，並告知當事人涉及交易本身的問題和訊息，讓當事人作出正確的決定。此外，直至現時為止本澳仍未存有一套規範房地產中介行業的法規，不利於保障消費者的權益及有關行業的有序發展。”

12. “有見及此，在比較中國內地、香港特別行政區、台灣及葡萄牙等國家和地區對房地產中介行業所制定的法規後，隨之研究本澳須領取准照方可從事業務的行業的法規。”

並且，“根據上述的研究結果，特區政府編製了相關的諮詢文本，並進行為期三個月的公開諮詢。此外，特區政府亦於諮詢期間，舉辦了相應的說明會，以便業界及有興趣的市民更易於瞭解諮詢文本中所闡述的草案內容、原意及其依據。”

13. 提案人在理由陳述中列出一系列在上述諮詢中所收集的意見及建議，並將之納入法案當中：

美 A  
A  
A  
3  
J  
H  
W  
M



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

“一、從業人員的分類。按照從事有關行業的人員的不同性質，法案將該等人員定性為房地產中介人和房地產經紀，以及相應的從業要件。

二、訂定申領准照制度。主管部門將根據法案的規定向該兩類不同人員發出相應准照，並規定任何人士或實體必須在領取相應准照後方可從事房地產中介業務。

三、訂定從事房地產中介業務的實體所享有和應遵守的權利義務。

四、確立監察機制。法案賦予主管部門在執行監察職務時享有公共當局的身份及權力，規範主管部門在調查違法行為程序內可適用的保全措施和對違法行為可科處的附加處罰。

五、訂定適用於現時已從事房地產中介業務的實體的過渡性制度。”

14. 在介紹完理由陳述後，隨即需要在引介、背景和概括性審議的部分指出，按本委員會的意見，在土地和房地產對經濟和社會起著舉足輕重作用的這一個地方，絕對有必要訂立一部針對房地產中介業務的法律，以便確保消費者的權益，以及為從事這個如此重要的專業活動訂定必須的規範。

還需要指出的是，房地產中介的商業合同不是任何新鮮的事物，也並非澳門法制未有規範的事宜。

美 A  
OK  
J  
H  
Ca  
M



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

事實上，《商法典》第七百零八條至第七百一十九條就訂定了中介合同的一般制度<sup>3</sup>。例如第七百零八條（居間人）規定的是：“居間人係指充當兩個或兩個以上利害關係人之媒介以訂立法律行為，但與彼等無任何合作、從屬或代理之法律關係之人。”；第七百零九條（佣金）規定：“一、如法律行為因居間人之介入而訂立，居間人有權向訂立合同人收取佣金。二、佣金金額及各當事人應承擔之比例，如無約定、行業價目表或習慣可依，由法院按衡平原則確定。”；第七百一十三條（就法律行為情況作出通知之義務）規定：“對於與法律行為之評價及安全有關且能影響法律行為之訂立之情況，居間人有義務就其所知通知當事人。”；而第七百一十九條（特別法律）則規定：“本編之規定適用於所有居間合同，但不影響特別法律之規定之適用。” 我們現正審議的正是一部特別法律。

基本上，可以說“從廣義而言，中介是指促使兩個或以上的人自願地走在一起，並使他們之間建立協商關係，透過磨合而希望最終可訂立確定性合同的行為或結果。從技術或狹義而言，中介人不得在中介活動中代表任何一方，以及不能與任何一方存有從屬關係。”<sup>5</sup>

此外，“屬於一種預備合同，以促成雙方達成交易為前提。商業交易之發展使得中介人有其存在之需要。(.....)是一種有償合同，因涉及中介者尚有之報酬，

<sup>3</sup> 需要指出的是，在《商法典》引入中介合同一般制度的明確規定是立法會建議的成果，可參閱立法會出版的《大法典彙編 - 商法典》中所載的跟進及參與制定民法典、民事訴訟法典及商法典草案的臨時委員會第 1/99 號意見書，以及由簡天龍撰寫的“關於澳門商法典的備忘錄”。

<sup>4</sup> “所謂”的中介人是幫助（不具有穩定合作關係的）其他主體建立聯繫以便促成雙方訂立法律行為的主體（可以是自然人或法人），見 JORGE COUTINHO ABREU, Curso de Direito Comercial, 第一冊, 2009, 第 143 頁。

<sup>5</sup> MENEZES CORDEIRO, Do contrato de mediação, O Direito, 2007, 第 517 頁。參看同一作者的 Manual de Direito Comercial, 2007, 第 584 頁及續後數頁，以及 CARLOS LACERDA BARATA, Contrato de Mediação, Estudos do Instituto do Direito de Consumo, vol.I, 2002.

美 A  
B  
C  
D  
E  
F  
G  
H  
I  
J  
K  
L  
M  
N  
O  
P  
Q  
R  
S  
T  
U  
V  
W  
X  
Y  
Z



但存在偶然性，要依賴某事實發生才可獲得報酬，亦即是要促成主交易。可以說是取決於停止條件的達成，而中介人要承擔未能達成這條件之風險。至於能否拉近或促成有關交易則存有不確定性，因始終取決於第三者本身之意願”。<sup>6</sup>

該定義可以將中介區別於其他相似的概念，諸如委託、代理和勞務合同，以避免與這些概念相混淆。<sup>7</sup>

中介活動的一般概念<sup>8</sup>逐漸往專業化方向發展，如房地產中介活動這一概念。<sup>9</sup>

對此，可舉例闡述，葡萄牙法律規定“房地產中介是指一家企業基於所訂立的合同，承擔尋找有意進行交易者的責任，以設定或取得不動產物權為目的，又或旨在進行交換、轉讓、租賃或合同地位的讓與，而該合同的標的物為不動產”。

10

15. 除了在法案的引介及背景部分提到的基本問題及提案理由之外，介紹法案最初文本與最後文本之間的主要修改也是必要的。接著要進行的就是這項工

<sup>6</sup> Sílvia Venosa, *Contrato de corretagem no novo Código Civil*, Valor Económico, 2012 (注要，在原巴西葡語，mediador 等同於 corretor)。

<sup>7</sup> 參看 MENEZES CORDEIRO, *Do contrato de mediação*, O Direito, 2007, 第 545 頁及續後數頁。

<sup>8</sup> 事實上，“所有合法的業務均容許有中介的存在。不合法和不道德的當然就不可能，正如其他法律行為一樣”，SÍLVIO VENOSA, *Contrato de corretagem no novo Código Civil*, Valor Económico, 2012。

<sup>9</sup> 當中的概念有諸如動產中介、保險中介和金融中介。對此可參看 MENEZES CORDEIRO, *Do contrato de mediação*, O Direito, 2007, 第 529 頁及續後數頁。

<sup>10</sup> 經六月十五日第 69/2011 號法令修訂後的八月二十日第 211/2004 號法令第二條第一款。與此定以相同的還可見於安哥拉五月四日第 14/12 號法律，可參見 PAULO ANJO/ISABEL PINHEIRO TORRES, *Mediação imobiliária em Angola vs. Mediação imobiliária em Portugal*, *Confidencial Imobiliário*, 2012, 第 36 頁。

美  
A  
[Handwritten signatures and initials]



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

作。

首先需說明的是，除非另有注明，以下引述的條文將以法案的最後文本而非最初文本為依據。

16. 在此值得提及，其中的一項別具意義的修改內容是關於落實（雖然未完全落實）第 13/2009 號法律《關於訂定內部規範的法律制度》中對訂定規範的權限分配模式，而這部法律旨在具體充實《基本法》中所確立的相關制度<sup>11</sup>。

事實上，不論就本地法律體系的法律淵源及其秩序的問題，或是有關行政違法行為的問題——眾所周知，在第 13/2009 號法律的規定及限制下，該等事項既可載於法律亦可載於獨立行政法規——法案的最初文本存在一些問題並引起多種疑慮，其中的部分問題已於最後文本中獲得解決<sup>12</sup>。

事實上，基於第 13/2009 號法律的規定，法案最初文本第四條及第七條是備受質疑的。總的來說，這些條文規定准照的發給和續期必須符合本法律及補充法規所規定的要件。然而，准照的發給涉及對選擇工作的基本權利和自由的限制，因此應由法律而非補充法規包括行政法規所規範<sup>13</sup>。此外，法案最初文本亦欠缺

<sup>11</sup> 就此事宜，必然需參閱第一常設委員會有關為制定內部規範提供準則的法律的第 3/III/2009 號意見書。喬曉陽於 2010 年在“深入學習研討基本法，努力提高公務員質素”一文中稱：“如澳門回歸後，由於歷史的慣性，行政機關制定行政法規的權力比較大，去年，澳門特區立法會制定了《關於訂定內部規範的法律制度》，比較好地處理了這方面的問題。”除上述意見書引述的學說及《關於訂定內部規範的法律制度的法律彙編》

([http://www.al.gov.mo/colect/col\\_lei-10/cn.htm](http://www.al.gov.mo/colect/col_lei-10/cn.htm)) 中載有的資料外，尚可參閱 JOÃO ALBUQUERQUE, *Regime geral das leis e regulamentos administrativos*, 《澳門大學法學院學報》，第 77 頁及續後各頁；簡天龍/鄭偉即將於《澳門公共行政雜誌》刊登的“關於在由基本法確立並由第 13/2009 號法律落實的內部規範淵源制度下行政違法行為問題的探討”。

<sup>12</sup> 而 2011 年 7 月 8 日的文本則能解決全部問題。

<sup>13</sup> 見第 13/2009 號法律：

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large 'A' and several illegible marks.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

某些應載於法律而非補充性行政法規的事宜，例如准照中止的取消。一如前述，這些問題有部分已獲圓滿解決。

另一方面，法案最初文本第十五條規定房屋局可發出具約束力的指引，但卻沒有就指引可規範的事宜訂出任何限制，此外，亦使人質疑是否應容許設立一種新的規範性文件。這個問題同樣已獲圓滿解決，現根據第二十五條的規定，有關權限已適當地賦予行政長官。

17. 另一個重要的問題涉及行政違法行為的問題，因根據法案最初的規定，有關事宜僅部分由本法案規範，其餘的都交由補充性行政法規處理。

對於這個問題，有必要在此重申，根據第 13/2009 號法律第六條（六）項及第七條第一款（六）項的規定，行政違法行為屬法律保留事項，而在某些情況下，即罰款金額不超過澳門幣\$500,000.00（五十萬元）的行政違法行為，得由獨立行政法規而非補充性行政法規規範。亦即，法律得規範任何有關行政違法行為的事宜，這都屬法律保留的事項，包括所有非金錢性質處罰（例如關閉場所或禁止從事業務）的行政違法行為，以及罰款超出五十萬元的行政違法行為。另一方面，金額不超過五十萬元的行政違法行為則可由獨立行政法規規範。

需注意，即使屬金錢性質且罰款不超過五十萬元的行政違法行為，也不能由補充性行政法規訂定<sup>14</sup>。還要提醒的是“法案第十三條符合《基本法》及第 13/2009

“第六條 法律

下列事項須由法律予以規範：

（一）《基本法》和其他法律所規定的基本權利和自由及其保障的法律制度；”。

<sup>14</sup> 這是第 13/2009 號法律確立的制度。不論就法律與行政法規所處理的事宜或就兩類行政法規之



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

號法律(《關於訂定內部規範的法律制度》), 並符合行政違法行為不會以補充性行政法規加以規範的一般原則。有關行政違法的事宜全部應由立法會的法律訂定。”<sup>15</sup>

18. 如上所述, 法案的最初文本存在多個問題, 雖然 2011 年 7 月曾有一份能全面回應這些問題的文本, 但法案的最後文本又有所刪減, 僅解決了部分的問題。亦即, 最後文本能對房地產中介業務的法律制度給予若干所需的規範, 比最初文本有所改進, 但仍欠缺該制度所必須的某些適當的規定, 而刪除對房屋局的提述就使情況變得更不理想。

19. 對於刪除具體負責的相關實體之名稱, 即房屋局, 這個選擇沒有什麼益處。而對於有指這樣會對將來倘需更換相關實體帶來更大的靈活性時, 這亦是不可接受的, 因可隨時以緊急程序提交法案並優先在議會審議。

需要指出的是, 按照第二十五條之規定, 訂定相關指引的有權限實體是行政長官。

此外, 要強調的是, 眾多的法案亦正確地指出了主管實體, 不論是指的是行政長官還是任一局級部門。正如所指, 可舉出的例子很多, 例如, 同樣訂定由房屋局主管的新頒佈的法律有第 10/2011 號法律, 即《經濟房屋法》, 而正在審議中

間的區別而言, 又或從在同一規範性文件中集中規範對某事宜的處罰制度這一良好立法技術角度上看, 這種制度的確立也是不難理解的, 因此才恰恰僅允許在獨立的行政法規中為某些行政違法行為訂立“獨立”的處罰制度。例如, 可參閱簡天龍/鄭偉, “關於在由基本法確立並由第 13/2009 號法律落實的內部規範淵源制度下行政違法行為問題的探討”, 將發表於《澳門公共行政雜誌》。<sup>15</sup> 第一常設委員會第 2/IV/2012 號意見書。

Handwritten notes and signatures on the right margin, including the characters '美' and several illegible signatures.



美 An  
[Handwritten signature]  
[Handwritten signature]  
[Handwritten signature]  
[Handwritten signature]  
[Handwritten signature]  
[Handwritten signature]  
[Handwritten signature]

的法案亦有《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》。<sup>16</sup>

### III

#### 細則性分析

由於時間所限，這次的細則性分析有別於慣常的做法，將僅對一些較為重要的事宜作闡述，不會對所有的規定進行逐條分析。

然而，對於引入的多項技術上的改善，包括行文方面的改善，將作一般性的說明。此外，亦會盡可能提供一些有助日後落實執行本法律，尤其是與最重要、革新或複雜的規定有關的解釋性說明資料。

#### 第一條 (標的)

這條條文的行文在技術上得以完善，以更好地界定法律之標的。

法案最初文本所界定之標的十分模糊及不簡要，僅指出法律之標的是為訂定在澳門特別行政區從事房地產中介業務的規則。

要指出的是，新行文相對理想，因以較明確之方式規定法律之標的，以規範準入及從事涉及位於澳門特別行政區的不動產的房地產中介業務。

<sup>16</sup> 該法案第十四條對房地產中介作出規範，要求為得到可促成訂立該法律規定的法律行為的許可，就必須在土地工務運輸局進行預先登記。房地產中介人還需要把簽訂的合同送交土地工務運輸局。



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

而從比較法角度作分析，可見到本制度與其他地區或國家之相關制度對比，有其與別不同之處<sup>17</sup>。

## 第二條 (定義)

這條文所羅列的定義經過調整及完善後，變得更為明確及簡要。

在第一款第(一)項，關於房地產中介業務之定義，新增了其“商業”特點，強調商業中介合同“為着客戶的利益”的特色，並按法案第十九條之規定強制訂定“房地產中介合同”<sup>18</sup>。

而關於第一款第(一)項第(1)、(2)、(3)及(4)目所羅列的透過有關商業活動而促成之法律行為，亦在法律技術上得到完善。

第(1)目加入了取得或轉讓不動產物權。房地產中介人因此就可向買賣雙方提供服務。

<sup>17</sup> 例如，香港的《地產代理條例》(香港法例第 511 章)亦揭露這些問題，而當中的第 36 條規定“每名持牌地產代理須已就其訂立地產代理協議的每項不論是位於香港或其他地方的物業...”，即有些規範適用於處於香港特別行政區以外之不動產。

葡萄牙經 6 月 15 日第 69/2011 號法令修改的 8 月 20 日第 211/2004 號法令確立了從事房地產中介及經紀業務制度，規定“第一條 範圍 -- 一、在本國內所從的房地產中介及招攬業務受本法規範，但不影響下款規定。

二、從事房地產中介及招攬業務之實體的主要住址或總部在其他歐洲經濟體國家亦受本法規範，只要活動所涉及的不動產在本國並屬以下任一情況：

a) 客人或利害關係人之住址或總部設於葡萄牙境內；  
b) 有關交易是在葡萄牙境內促成。”

<sup>18</sup> 這些情況，中介人往往是一名商人，中介活動具有商業性質。見 Menezes Cordeiro, *Do Contrato de mediação*, O Direito, 2007, 第 542 頁。



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

美 A  
at  
J  
3  
J  
ca  
M

第(2)目則刪除了原文本所規定的不動產交換，僅保留了不動產租賃<sup>19</sup>。事實上，不動產交換不應納入房地產中介所從事商業活動之職能，特別是交換往往全部或部分充當著不動產買賣合同中價金給付之功能。要知道的是，不動產買賣合同所規定之給付方式乃屬締約雙方合同自由的範圍。

在第(3)目，原文本“頂讓”一詞被改為“取得或轉讓”，使其更清晰並明確指出了是針對商業或工業場所。

第(4)目規定，當該合同的標的物為不動產，則合同地位的讓與，不論其形式為何，同樣可作為房地產中介活動之標的。

這款第(二)項，關於房地產中介合同之定義方面，規定了這種提供勞務合同是有償的，並應羅列雙方的權利及義務。

第(三)項，關於房地產中介人之定義方面，在葡文行文上曾作了修改，將原本“devidamente credenciado”改為“possuidor de licença”，使之更為明確及清晰。

第(四)項，強調房地產經紀相對於房地產中介人之法律從屬性，規定前者是“為房地產中介人的利益及以其名義”從事業務。

<sup>19</sup> 關於租賃合同的概述、概念、內容等，見 Delfim Aguiar, *Manual dos Senhorios e Inquilinos*, Elcla, 第15及續後頁數。



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

Handwritten notes and signatures on the right margin, including the characters '吳' and 'A', and several illegible signatures.

第(五)項，賦予了房地產中介人之營業場所“商業”性質的法律資格。

第(六)項，由原來界定客人為“實體”更改為“自然人或法人”，而這個調整亦看似更為合適。

關於房地產廣告是否屬於本法案規範的範圍，政府代表持否定態度，政府代表解釋，樓宇廣告事項一向由第 7/89/M 號法律第十七條規範<sup>20</sup>，樓宇廣告並不僅由房地產中介人發佈，也可以由房地產發展商、業權人發佈，而本法案只規範房地產中介人。

此外，監管樓宇廣告一向屬於經濟局的職權範圍，政府無意改變一貫做法，因此曾在法案修改文本中將原法案中本條第二款第一、二項的“刊登廣告”改為“公佈”。

<sup>20</sup> 該法律規定：

“第十七條  
(樓宇)

一、樓宇廣告應遵守下列條件：

- a. 應清楚說明交樓期限及售樓條件；
- b. 必須公佈業權人及建築公司名稱；
- c. 必須指明出售單位的實用面積；
- d. 必須指出交易所引致對買方的任何責任、地段性質及其所處之法律情況；
- e. 倘屬住宅單位及供辦公室用的室及樓層，而所推售單位的價格每層不同時，應清楚說明及指出每一單位的售價；
- f. 樓宇廣告的照片或圖則應忠實反映樓宇座落地點，並不得以欺詐手法或錯覺手段蒙騙買方；
- g. 必須指出樓宇工程准照的編號，以及樓宇在物業登記局的登記編號。

二、電視及電台的廣告均豁免載於 c、d、e 及 g 項的規定。

三、藉投資地產或出售任何形式的證券以從事融資活動之廣告應遵守一款的有關規定，並不得對所提供的保證、金額、利潤、增值及特別付款辦法等方面誤導大眾。”

還需要提醒的是，三月二十九日第 12/93/M 號法令有九月四日第 7/89/M 號法律第十七條第一款 c 項內所指之出售樓宇單位實用面積的解釋：“獨一條——九月四日第 7/89/M 號法律第十七條第一款 c 項所指「出售單位實用面積」一詞，其意義為總使用面積，即某一住宅或獨立單位專用面積之總和，該面積由單位之外牆界定，整幅外牆厚度均計算在內，而當牆壁與另一住宅或獨立單位共用時，則以整幅外牆厚度之中線起計；如住宅或獨立單位之面積包括露台面積者，則露台圍欄之厚度亦計算在內。”



美  
A  
A  
A  
3  
A  
A  
A  
A  
A

然而，作出該修改後，政府代表又表示希望再次採用刊登廣告一詞，並在某次會議中解釋，房屋局（或最後文本中的具房地產中介範疇職責的主管實體）應對房地產中介人和經紀利用廣告推介業務進行監管，但其他的房地產廣告事宜仍由經濟局負責監管，即由上述第 7/89/M 號法律賦予經濟局的權限不受影響。正因如此，法案的最後文本在本條也重新使用了“刊登廣告”這一用語。

委員會認為房地產中介人通過廣告推介業務是房地產業務的一個必要且重要的內容，因此本法案應該規範這類行為，因此對政府最後採取的立場表示認同。

第二款規定，房地產中介活動包括推介及搜尋不動產。由於被認為不合適，原先在該規定的視察不動產被刪去。事實上，房地產中介人雖然有義務去核實有關不動產之狀況是否如其客人所宣稱的那樣，但是這種核實行為並不同視察，亦不似檢驗或審查。為此，將這個詞刪去亦為合適。

### 第三條 (專屬性)

這條規定僅房地產中介人及房地產經紀可從事房地產中介業務。亦即，涉及商業性質的房地產中介活動是專屬由房地產中介人及房地產經紀從事。

當然，因為買賣不動產合同屬於私人性質，並受民法典第八百六十五條及續後條文所規範，所以任何人如欲出售或購買某一不動產，並不是強制要委託或聘請房地產中介人及房地產經紀。



亦即，法律要求僅可由持准照之合資格人士，以專屬之形式從事商業性質之房地產中介活動。

這條第二款則設置另一種專屬性：即房地產經紀僅可為唯一一名房地產中介人提供服務，但獲該中介人明示許可的情況除外。

就這規定之行文，是可以甚至應該更明確一點，規定該明示許可應以書面形式作出。這是為了避免將來可能出現爭議，尤其是考慮到澳門特別行政區的房地產市場之商業競爭是何等激烈。事實上，委員會亦不止一次提出這項建議。

#### 第四條（准照）

在技術層面上，改善了本條第一款的規定，以說明房地產中介人准照的發給要件全部由現制訂的法律訂定<sup>21</sup>。在法案的最初文本中，提案人本來另有意向，希望通過本法案及補充法規訂定該等要件。

委員會認為該原意未能如實體現第 13/2009 號法律第四條第二款所規定的法律完整性原則<sup>22</sup>，同時由於該意願涉及規範從事經濟活動和自由選擇職業的事項，而這是受《基本法》第三十五條<sup>23</sup>規範的基本權利，故亦未能符合法律保留事項的規定。此外，還應指出，自由選擇職業及工作的權利是受到《經濟、社會

<sup>21</sup> 在從事房地產中介人業務方面，法案對適用於自然人（第五條第一款）及適用於法人（第五條第二款）的要件作出區分。

<sup>22</sup> “法律應有確定、準確和充分的內容，應清楚載明私人行為應遵守的法律規範，行政活動應遵循的行為規則，以及對司法爭訟作出裁判所應依據的準則。”

<sup>23</sup> 規定：“澳門居民有選擇職業和工作的自由。”

美  
Am  
[Handwritten signatures and initials]



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

與文化權利的國際公約》第六條<sup>24</sup>的保障，且亦是《基本法》第四十條<sup>25</sup>所規定的基本權利。

同時亦應指出的是，法案的最後文本修改了本款的規定，包括刪去在技術上被認為不太恰當但載於法案最初文本中“實體”的表述。本款現規定，房地產中介人准照可發給自然人或法人。

上述改善同樣地體現於本條第二款，現按自然人及法人的性質來區分准照，即分別發給屬商業企業主和屬公司的房地產中介人准照。

法案最後文本於本條規定中新增了第五款，此款規定相當於最初文本第十六條第二款，但有些修改。增加此款的目的是強化房地產中介人准照不可移轉的規則（本條第四款），為此規定，如轉讓經營房地產中介業務的商業企業或將其租賃他人，有關取得人或承租人，不論是自然人或法人，均須持有房地產中介人准照。委員會曾對此表示關注，期望嚴謹的從業要件，尤其是適當資格（第六條），不會通過簡單的轉讓商業企業而被不當規避。

上述款項的行文中，採用了“轉讓商業企業”<sup>26</sup>的表述來取代法案最初文本

<sup>24</sup> “第六條：一、本公約締約各國承認工作權，包括人人應有機會憑其自由選擇和接受的工作來謀生的權利，並將採取適當步驟來保障這一權利。” 見第 15/2001 號行政長官公告：有關《經濟、社會與文化權利國際公約》將繼續適用於澳門特別行政區。

<sup>25</sup> “《公民權利和政治權利國際公約》、《經濟、社會與文化權利的國際公約》和國際勞工公約適用於澳門的有關規定繼續有效，通過澳門特別行政區的法律予以實施。

澳門居民享有的權利和自由，除依法規定外不得限制，此種限制不得與本條第一款規定抵觸。”  
<sup>26</sup> 法案最初文本第十六條第二款採用頂讓營業場所或將其經營讓與他人這樣的表述。在細則性分析時，認為適宜採用《商法典》中相關的技術用語，即轉讓商業企業或將其租賃他人，以使法案所採用的用語更為貼近《商法典》，因而捨棄了如《民法典》、核准《工業產權法律制度》的十二月十三日第 97/99/M 號法令、修改印花稅規章及印花稅繳稅總表的第 8/2001 號法律、《物業登記



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

中“頂讓場所”這個表述。須強調的是，此修改純粹涉及法律用語的問題，並無改變規定的內容。“頂讓”這一詞是過去澳門法律慣常採用的用詞，是經典的專門用語。然而，《商法典》卻採用了別的用詞，即現參照的用詞。事實上，根據本地學說，例如在述及“確定性企業轉讓”時，隨後會加上“（即一般所稱的頂讓）”<sup>27</sup>。因此，認為應利用是次機會，在法案文本中統一法律用語，使之配合現參照的法律規範。

#### 第五條（從業要件）

本條的行文也經過修改，以便清晰從事房地產中介業務所需的要件。本條略有修改。第一款現改為規範屬自然人的房地產中介人的情況，而第二款則對屬法人的房地產中介人作出相關規定。

如屬自然人商業企業主，須同時符合下列要件方獲發給及續發房地產中介人准照：

- 具有有效的房地產經紀准照；
- 未被宣告破產或無償還能力。當然，宣告破產的對象是商業企業主，而宣告無償還能力所針對的是非商人的自然人；
- 具備商業營業場所。場所的商業性質是在最後一次修改時才於本條加入

法典》、《商業登記法典》等法規所採用的“頂讓”表述。應說明，此技術上的改善並無改變本款規定的實質內容，純粹是基於文本的一致性。

<sup>27</sup> AUGUSTO TEIXEIRA GARCIA, *Lições de Direito Comercial, Macau, passim.*



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

的，目的是為了清楚確定場所的特性，從而避免錯誤或不正確的解釋，誤以為設於工業或住宅樓宇的場所亦可接受；

- 未因任何稅捐及稅項而結欠澳門特別行政區債務。這個較為清晰、準確和具體的行文，取代了之前“已履行稅務義務”的規定。眾所周知，已履行某項義務或責任，不一定就得以免除，因義務的履行可以只是部分履行甚至是瑕疵履行。因此，現採用的行文從法律技術角度看毫無疑問是較為適當的。

屬公司的情況，須同時符合多項要件方獲發給及續發房地產中介人准照。這裡（本條第二款）同樣出現重大修改，使條文在法律技術上得以改善，變得更加清晰、準確和簡潔。

這些同時須符合的要件包括：

- 住所或一名按法律委任的代表的常居地設於澳門特別行政區，以及符合在澳門特別行政區長期從事業務的其他法定要件——這能讓特區以外的專業人士進來從事此商業活動；
- 公司所營事業包括從事房地產中介業務；
- 至少一名行政管理機關成員、董事或經理具有有效的房地產經紀准照；



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

- 未被宣告破產；
- 公司機關據位人未被宣告破產或無償還能力，或該公司的行政管理機關成員、董事或經理不曾為導致宣告破產的行為而負責；
- 公司及其行政管理機關成員、董事或經理具備適當資格；
- 具備商業性質的商業營業場所；
- 未因任何稅捐及稅項而結欠澳門特別行政區債務。

在准照有效期內，房地產中介人須持續符合從業要件；自然人商業企業主須符合該條第一款所規定要件，而公司則須符合第二款所規定要件。

第四款對之前各款規定的一般制度訂定例外情況，亦即，如破產人或無償還能力人依法已獲恢復權利，破產或無償還能力的宣告便不能再作否定要件。

仍然就這個事宜必須指出的是，曾有議員對於法案中未限制僅由澳門特別行政區居民可獲得房地產經紀或中介人准照表示憂慮。政府解釋，無意規定僅本地居民可申請有關准照，並表示內地、香港、台灣和葡萄牙也都未在法律中對申請房地產中介人和經紀的資格作出限制。

委員會多數成員對持開放態度表示贊成，認為獲發中介人和經紀准照僅代表

美  
Am  
[Handwritten signatures and initials]



獲得從事房地產中介業務的專業資格，並非等同於就業，非本地居民若想在澳門從事房地產中介業務，仍需依照《聘用外地僱員法》<sup>28</sup>獲取逗留許可。

另一方面，不就申請准照者的身份設限對於實現區域經濟合作有好處。如果規定資格限制，對現有從事房地產中介業務的外地僱員怎麼處理也是一個問題。

### 第六條（適當資格）

第六條以“適當資格”作為標題，當中載有釐定從事房地產中介業務的適當資格的標準。

首先需強調此事宜在法案中的重要性，因為倘出現該條所指的任一情況——被確定裁判判處三年以上徒刑；被科處禁止從事房地產中介業務的附加處罰；曾三次或以上違反本法律規定的行政違法行為而被科罰款<sup>29</sup>——則有關中介人（或有意從事房地產中介業務者）視為不具備適當資格，因而不具備條件獲發給或續發相關准照，這是從法案的第六條結合第五條和第十二條後得出的結論。

自然人<sup>30</sup>或法人<sup>31</sup>（根據第六條規定）的適當資格是從事房地產中介業務不可或缺的条件。該制度的法理是不難理解的，這是基於有需要對尋求房地產中介人

<sup>28</sup> 第 21/2009 號法律。

<sup>29</sup> 見法案第六條第一款（一）至（三）項。

<sup>30</sup> 見法案第十二條第一款（四）項並同時參閱第五條第一款（一）項。

<sup>31</sup> 見法案第五條第二款（六）項。



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

協助的人提供保護，因透過中介合同<sup>32</sup>處理的是“作為普羅大眾生活及經濟發展不可或缺的”資產，且“一直在本澳被視為甚具價值的資產而在市場流通”<sup>33</sup>的不動產。

這種保護，體現於對房地產中介人（或有意從事房地產中介業務者）必須嚴肅及誠實的要求，換言之，彼等沒有作出不遵守規範房地產中介業務法律的行為（見法案第六條第一款（三）項並結合第二十九條的規定），更沒有作出處三年或以上徒刑的犯罪，又或沒有被科處禁止從事房地產中介業務的附加處罰且正處於禁止期內（見第六條第一款（一）項及（二）項）。

然而，立法者已尋求平衡各種利益。屬犯罪被判刑的情況，有關裁判必須已轉為確定，此外，一如前述，所科處的徒刑必須為三年或以上，因而排除了因較輕微的犯罪而被判刑的情況<sup>34</sup>。

至於被科處禁止從事房地產中介業務的附加處罰的情況，不具備適當資格應僅指在禁止的期間內所作出的准照批給或續期申請，亦即，倘這段禁止期已過，則該附加處罰的科處對中介人（或有意從事房地產中介業務者）的適當資格已不產生影響。

最後，因違反本法律而被科處行政違法行為罰款的情況（第六條第一款（三）項），僅屬多次（三次或以上）被罰的情況才產生影響，另外，如科罰產生的義

<sup>32</sup> 見於法案第二條。

<sup>33</sup> 參閱附同法案的理由陳述中文本第1頁。

<sup>34</sup> 法案採取的方案有別於其他的法律體系，例如對法案有重大影響的葡國法律（第211/2004號法令第六條），當中便具體列出對房地產中介業務的“適當商業資格”有重大影響的犯罪，而非透過所處量刑來釐定此資格。

美  
A  
B  
C  
D  
E  
F  
G  
H  
I  
J  
K  
L  
M  
N  
O  
P  
Q  
R  
S  
T  
U  
V  
W  
X  
Y  
Z



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

務已完全履行，且履行義務與申請之間的期間已超過五年，則有關的行政違法行為不予考慮（第六條第二款）。

關於以行政違法行為作為釐定適當資格的標準，尚有必要作一補充說明，因根據第六條第一款（三）項的最後文本，政府收窄了受這些違法行為影響的情況。事實上，從法案第六條第一款（三）項及第二十九條可見，在釐定中介人（或有意從事房地產中介業務者）的適當資格時，僅因違反本法律而被處罰的情況才予以考慮（需強調，這裡不包括違反補充法規或法案第二十五條所指指引的情況）。也就是說，在釐定適當資格時，僅考慮因違反本法律而產生的行政違法行為，因違反補充法規或法案第二十五條所指指引而產生的行政違法行為對此並沒有影響。

這是應委員會建議而引入的實質修改，從而降低了釐定適當資格的標準，但能加強法律的確切性，因為在這限定的範圍內——中介人或有意從事房地產中介業務者的適當資格的釐定——適用的法律制度全部由法案規範。在這點上，體現了對第 13/2009 號法律確立的法律完整性原則所需的、適當的和應有的尊重，這是委員會反覆表示關注的問題。

經闡述該條的實質內容並指出提案人於二零一二年八月二十日的法案文本中所引入的主要修改後，現需介紹的是一些形式上的修改。

首先，因應法案其他規定的更改，第六條準用的條文亦理所當然地需相應調整，該條第一款內文所準用的規定，已改為第五條第二款（六）項及第十二條第



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

一款（四）項<sup>35</sup>。

此外，葡文本中第六條第二款結尾部分“em conta”一詞改為“em consideração”，消除了該規定出現的口語化問題，配合立法工作所應依循的良好慣例。委員會強調，確保法律行文盡可能完善及嚴謹是很重要的。

### 第七條（中止准照）

本條的標題已改，即將房地產中介人的表述刪除，以免與第二章第一節的標題重複。

本條規定相當於法案最初文本第九條的規定，但略有修改。主要的修改集中在第一款（二）項。法案最初文本（第九條）完全援引第五條的規定，並只對中止（而非註銷）房地產中介人准照訂定例外情況，即其導致不再符合從業要件的瑕疵是可予補正的。但是，法案最初文本第十條第一款（二）項就註銷准照同樣規定第五條所指各種情況，但要件卻是這些瑕疵屬不可補正的。法案最後文本明確界定哪些不符合要件的情況視為不太嚴重，因而只導致中止准照（第五條第一款（一）項、（三）項及（四）項或第二款（一）項、（二）項、（三）項、（七）項及（八）項），以及那些是導致註銷准照的較嚴重情況（僅涉及被宣告破產或無償還能力的情況，以及欠缺適當資格的情況——第五條第一款（二）項或第二款（四）項、（五）項及（六）項）。

本條第一款（三）項（最初文本第九條）關於禁止從事房地產中介業務的附

<sup>35</sup> 法案的最初文本所提述的分別為第五條第二款（六）項及第八條第一款（四）項。



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

加處罰期間，由原規定的少於一年，改為現規定的一個月至九個月。

在該條（原文本第九條）第一款（四）項中，更新了對防範性停業措施的準用條文，該制度原載於第二十六條第三款（二）項，現載於第三十五條（二）項。

該條新增了第二款（與原文本第九條所載的不同），規定當房地產中介人准照是應其持有人提出申請而中止時，中止的期間不得超過十二個月。

該條亦新增了第三款，規定當房地產中介人准照的持有人獲通知其不再符合該條第一款（二）項規定的要件時，有關缺憾是可補正的，但補正期限僅為一個月，否則自然地將導致房地產中介人准照的註銷。

#### 第八條（取消中止）

這是一項新的規範，訂定房地產中介人准照的取消可應其持有人的申請而予以中止，但僅在以下三種情況下方得為之：

(i) 准照是應其持有人的申請而予以中止，且在其申請中止期滿後持有人欲再從事業務的情況；

(ii) 已補正導致(第七條第一款（二）項規定)中止的不當事宜的情況；<sup>36</sup>

<sup>36</sup> 似乎這裡所作的雙重援引是不必要的，首先援引第七條第一款（二）項的規定，然後再援引第五條第一款（一）、（三）和（四）項和第二款（一）、（二）、（三）、（七）和（八）項的規定。

美  
An



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

(iii) 中止期間已屆滿，即准照持有人被科處禁止從事房地產中介業務的附加處罰，且有關處罰的期間為一個月至九個月，或對准照持有人採用防範性停業措施的情況。

對於上述第一種容許取消中止的情況，雖然訂明只在中止期滿後方得為之，但對要求准照持有人要等到中止期滿後方可取消應有所保留。從事情的邏輯上，應容許准照持有人可在准照有效期間內隨時再從事業務，因准照持有人是可行使其中止權，而這並不應被視為可招來最後懲罰的後果。

#### 第九條（註銷准照）

對本條的標題作出了修改，並把“房地產中介人”這詞刪除了，以避免與第二章第一節的標題有所重疊。

對本條（最初文本第十條）作出了輕微修改。第一款（二）項列出法案第五條規定的嚴重過失，而這些過失會導致房地產中介人准照被註銷而非只被中止。此外，亦修改了第一款（七）項的內容，現規定被科處禁止從事房地產中介業務的附加處罰期間為九個月至一年，而非最初文本規定的一年處罰。最後，第一款（八）項現規定准照持有人未自願繳付按本法律所科的罰款，亦是導致准照被註銷的原因，但僅限於由本法律所規範的處罰事宜。

本條第二款規定房地產中介人如關閉其商業營業場所達一定的期限，即根據本條第一款（四）項的規定因在其准照有效期內終止業務而被註銷准照，而關閉

美 A  
D  
S  
3  
y  
H  
G  
M



該場所的期限在最後文本增至為連續一百八十日或間斷三百六十日，亦即是最初文本規定期限的一倍。

#### 第十條（中止和註銷准照的效果）

須強調本條第二款，即最初文本第十一條（隨法案第四條第一款而作修改）。如上所述，就房地產中介人准照的批給要件，本委員會決定僅能以現制定的新法律條文去作界定<sup>37</sup>。事實上，在法案的最初文本中有不同的取向，提案人擬將該等要件的內容分別定於新法律及補充法規內。

如上所述，委員會認為原先的取向不能完全反映第 13/2009 號法律第四條第二款<sup>38</sup>所引申出的法律完整性原則，也不遵守法律保留原則，因其內容涉及到從事經濟活動及自由選擇職業的權利，而因《基本法》第三十五條的規定，這些內容具基本權利的性質。再者，《經濟、社會與文化權利國際公約》第六條也保障職業及工作的選擇自由，而透過《基本法》第四十條的規定也將其提升至具有基本權利的層面上。

按照上述的修改內容，本條第二款的行文才能得以完善。

該條第三款規定：“中止或註銷房地產中介人准照，導致其已訂立的房地產中介合同失效”。

<sup>37</sup> 法案對從事房地產中介業務的自然人（第五條第一款）和法人（第五條第二款）的從業要件作區分。

<sup>38</sup> “法律應有確定、準確和充分的內容，應清楚載明私人行為應遵守的法律規範，行政活動應遵循的行為規則，以及對司法爭訟作出裁判所應依據的準則”。



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

美 An

在這條文加入這個規定是可以理解的。基於房地產中介之商業活動只可由持准照之中介人從事<sup>39</sup>，因此，當准照被中止或註銷時，也會導致已簽訂之中介合同失去效力。

3

中介合同因失效而被終止效力<sup>40</sup>。這法律效果的產生是因出現了一個狹義上的法律事實。例如，針對某一法律行為，當經過了一個特定期間，有一定期限的合同會失效，是因成就了狹義的法律事實——期間屆滿，合同再沒有任何效力<sup>41</sup>。

當然，失效僅針對將來，亦即在有效期內或失效前出現的所有因合同而生的效果均會保留。

因此，在中介合同的有效期內，房地產中介人可就其促成的合同而要求報酬。相反，針對在中介合同失效期間促成的合同，就不可索取報酬，理由是當時正處於不法從事中介業務之狀況。

顯然，不論是在中介合同生效期間還是合同失效後所促成之法律行為均保留應有之效力，維持不變且不受中介合同的瑕疵影響。亦即，一份買賣合同或一份租賃合同不會僅因促成合同的中介合同失效而帶有瑕疵。

<sup>39</sup> 見法案第三條（專屬性）。

<sup>40</sup> 關於失效的一般規定，可見民法典第三百二十條及續後條文。亦可參見 J. Dias Marques/Paulo Almeida, *Noções elementares de Direito Civil*, 第 112 頁及續後頁數。

<sup>41</sup> 例如，房地產中介同之有效期為六個月，除非雙方按法案第十九條第五款之規定訂定一個更長的有效期。



美  
A

還有，法案最初文本第十一條第四款規定：“勞動關係如因房地產中介人准照被中止或註銷而終止，則為一切法律效果，該終止視為由僱主解除勞動合同”。這是對一般原則的具體落實，即勞動關係在因客觀條件而不能維持時終止，這裡是指房地產中介人准照被中止或註銷。此外，雖然最初文本並沒有明確說明，但應理解為倘若僱主沒有合理理由主動解除合同，僱員有權根據一般規定獲取賠償<sup>42</sup>。在特區的法律制度中，相似的規定載於第 2/2006 號法律《預防及遏止清洗黑錢犯罪》<sup>43</sup>和第 3/2006 號法律《預防及遏止恐怖主義犯罪》<sup>44</sup>。

對該條文的刪除只意味著沒有明確援引該一般原則，而該原則仍繼續適用於房地產中介人因准照被中止或註銷而終止勞動關係的情況。

### 第十一條（准照）

本條文（最初文本第七條）修改了有關發給房地產經紀准照的規定，目的是與法案第四條第一款所作的更改相對應。如上所述，本委員會決定在第十一條第一款明確訂定發給房地產經紀准照的要件，猶如適用於發給房地產中介人准照的要件，均專門由現時擬制定的法律去規範<sup>45</sup>。事實上，在法案的最初文本中有不同的取向，提案人擬將該等要件的內容分別定於新法律及補充法規內。

如前所述，本委員會認為原先的取向不能完全反映由第 13/2009 號法律第四

<sup>42</sup> 參閱第三常設委員會關於《勞動關係法》法案第 1/III/2008 號意見書第 54 頁註腳 58。

<sup>43</sup> 見第五條第十款：“勞動關係如因有關實體被法院命令解散或被科第八款規定的任何附加刑而終止，則為一切效力，該終止視為屬僱主責任的無合理理由解僱。”

<sup>44</sup> 見第十條第十款：“勞動關係如因有關實體被法院命令解散或科處第八款所規定的任何附加刑而終止，則為一切效力，該終止視為屬僱主責任的無合理理由解僱。”

<sup>45</sup> 法案將自然人（第五條第一款）及法人（第五條第二款）從事房地產中介人業務需符合的要件分開作不同的規定。



條第二款<sup>46</sup>所引申出的法律完整性原則，也不尊重法律保留原則，因其內容涉及到從事經濟活動及自由選擇職業的權利，而因《基本法》第三十五條的規定，這些內容具基本權利的性質。再者，《經濟、社會與文化權利國際公約》第六條也保障職業及工作的選擇自由，而透過《基本法》第四十條的規定也將其提升至具有基本權利的層面上。

## 第十二條（從業要件）

該條（最初文本第八條）在細則性審議期間作了一些修改，尤其是在該條第一款（一）項內，將“capacidade legal”（法定行為能力）一詞以“capacidade de exercício de direitos”（法定行為能力）替代，從技術角度而言，後一用詞較為恰當。

政府在最後文本內決定刪除該條第一款（三）項所提及的舉辦房地產中介業務職業技能鑒定的主管實體，而在最初文本中則標明該主管實體為勞工事務局。最後文本同樣也刪除了在通過所指的職業技能鑒定之後，其有效期為一年，自獲發通過職業技能鑒定測試而可申領房地產經紀准照之日起計。事實上，適宜對通過房地產中介業職業技能鑒定的測試設定有效期。

另外需要注意的是，該條第一款第（三）項，法案中文本採用“鑒定”，而葡文本為“exame”，似乎中文本用“測試”更為恰當，因“測試”乃常見用語且與葡文本更加對應。

<sup>46</sup> “法律應有確定、準確和充分的內容，應清楚載明私人行為應遵守的法律規範，行政活動應遵循的行為規則，以及對司法爭訟作出裁判所應依據的準則”。

Handwritten notes and signatures on the right margin, including the letter 'A' and several illegible signatures.



吳  
A  
[Handwritten signatures]

### 第十三條（中止准照）

修改了該條的標題，為免與第二章第二節的標題有所重疊，故刪除了“房地產經紀”的提述。

與法案最後文本第七條一樣，在該條作了多方面的調整，例如：(i)在該條第一款（二）項明確了不繳納任何稅捐及稅項屬可補正的缺漏，其只會導致中止而非註銷房地產經紀准照；(ii)在該條第一款（三）項因被科處附加處罰而被禁止從事房地產中介業務期限改為一個月至九個月，而最初文本只提及相關期限少於一年；及(iii)在該條第一款（四）項則調整了對防範性停業措施所作的援引。

關於該條第一款（二）項的新行文，要注意最初文本對從事房地產經紀業的要件所定的中止制度較為靈活，即任何有關的要件均可補正。但是最後文本最終規定欠缺行為能力、未能完成高中學業、未能通過房地產中介業職業技能鑒定的測試或不具備適當資格，均作為註銷而非簡單中止房地產經紀准照的依據。

法案最後文本在該條附加了一新的第二款，其規定倘若房地產經紀准照的中止是由准照持有人申請，則中止期不得超過十二個月。

法案最後文本同樣在該條附加了新的第三款，其規定若中止的理由是因任何稅捐及稅項而結欠債務（如最後文本第十二條第一款（五）項所指），則應將中止准照理由通知其持有人，並給予最多一個月的時間予以補正。如前所述，法案



最後文本規定只有這個稅務要件可被已中止准照的房地產經紀補正，但這不算是最恰當的解決方案，按理從事該業務的其他要件也應可被補正。此外，關於中止原因的通知規則，按行政程序一般的規定，似乎亦應適用於任何中止房地產經紀准照的情況。

#### 第十四條 (取消中止)

此乃附加於法案最後文本的新條款，以規範取消中止房地產經紀准照，但僅限於下列情況為之：(i)中止是應房地產經紀根據本條(一)項規定的申請而獲得，且准照持有人仍欲再從事業務的情況，雖然准照持有人顯然只能在中止期滿後方可再從事業務；(ii)已按本條(二)項規定補正導致中止的欠繳稅捐及稅項的情況<sup>47</sup>；(iii)根據本條(三)項的規定，因被科處禁止從事房地產中介業務的附加處罰，或因採用防範性停業措施而被中止業務的期間已屆滿的情況。

正如在對第八條的說明中提到，對於上指第一種的情況，雖然容許取消中止，但只可在中止期屆滿後進行，故對要求准照持有人要等到中止期屆滿後方可取消中止可以提出疑問。從該事項的邏輯上看，應容許准照持有人在准照有效期間內隨時行使再從事業務的權利，因准照持有人乃自行中止其業務，中止不是處罰導致的後果。

#### 第十五條 (註銷准照)

<sup>47</sup> 似乎沒有必要在此作雙重的援引，即先援引第十三條第一款(二)項，之後由此規定再援引第十二條第一款(五)項。

美 A  
OK  
A  
3  
y  
4  
6  
A



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

修改了該條的標題，為免與第二章第二節的標題有所重疊，刪除了“房地產經紀”的提及。

如上對最後文本第九條的說明所指，引入了多方面的修改，法案最後文本第十二條規定從事房地產經紀須備的要件，當中不可補正的缺失包括：欠缺行為能力、未能完成高中學業、未能通過房地產中介職業技能鑒定的測試或不具備適當資格。參考就該等不當情事的嚴謹制度已作的說明，在法案最後文本中該等不當情事必定導致准照的註銷，而非中止。

也修改了該條第一款（七）項的內容，將禁止從事房地產中介業務的附加處罰期改為九個月至一年，而非法案最初文本所定的一年。最後，要指出的是，該條第一款（八）項的規定，現改為未自願繳付按本法律科處的罰款也是導致准照註銷的理由，而有關的處罰內容已在本法律作了詳盡的規範。

根據該條第一款(四)項的規定，房地產經紀人未有從事業務這一事實可促使准照因終止業務而被註銷，需要強調的是，在該條第二款，該(在准照有效期內)未有從事業務的期間被延長至連續一百八十日或間斷三百六十日，從而將法案最初文本所訂立的可導致准照被註銷的停業期增加了一倍。還應指出在該條第二款也附加了“‘有合理解釋’及獲具房地產中介範疇職責的主管實體接納的‘例外情況’除外”（相對於法案最初文本而言，最後文本並沒有明確指出有關的主管實體），即在此情況下房地產經紀未有從事業務的事實不會按一般規定那樣被視為註銷准照的理由。

美  
Am  
[Handwritten signatures and initials]



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

本法案沒有提供客觀標準，使主管實體在作出容許無限期拖延從事房地產經紀業務這個例外情況的自由裁量決定時缺乏依據，而這種拖延不會導致准照的註銷。

### 第十六條（中止和註銷准照的效果）

更新了本條（最初文本的第十四條）援引的條文。

須特別指出的是第二款，其行文經過修改。提案人原本規定，房地產經紀在被註銷准照後的一年內，如重新申請有關准照，可獲豁免法案最初文本第八條第一款（三）項所定的要件，即通過由勞工事務局開辦的房地產經紀業務職業技能鑒定。這意味著相關經紀在准照被註銷後的一年內，無須重新證明其職業技能。

此制度僅在導致註銷准照的以下情況下（即法案最初文本第十三條第一款（六）項至（八）項所指，提供虛假聲明或其他虛假資料、相關經紀被科處禁止從事房地產中介業務或准照持有人未自願繳付按處罰決定所科處的罰款），才屬例外。

在最後文本中，本條第二款規定的含意與原來的並無不同，在最後文本中，本條第二款規定的含意與原來的並無不同，因為現時所規定的僅是如果房地產經紀准照因以上所述處罰性註銷情況而被註銷，將導致由主管實體發出的通過房地產中介業務職業技能鑒定的證明文件失效。這樣的行文也間接地表示，如准照的註銷非因最後文本第十五條第一款（六）項至（八）項所指情況而導致，則相關

美  
A  
[Handwritten signature]  
[Handwritten signature]  
[Handwritten signature]  
[Handwritten signature]  
[Handwritten signature]  
[Handwritten signature]



的職業技能鑒定證明維持有效。

### 第十七條 (商業營業場所)

修改了本條的標題<sup>48</sup>，以說明相關場所的商業屬性，即經營房地產中介業務的商業場所。

在法案最初文本中<sup>49</sup>，該條的第二款實質上相應於法案最後文本中第四條經作出上述修改後新增的第五款。

該條第二款的行文經修改後，由原先張貼有關的證明改為張貼“商業營業場所說明書”。

### 第十八條 (佣金)

在開始之前需要對本條的標題作一個說明。實際上，房地產中介人不一定每次都能夠在提供服務後收取佣金<sup>50</sup>。佣金可理解為所給予的與提供之服務或所促成的行為的價值成比例的一種支付或酬勞<sup>51</sup>。

的確，有不少的情況房地產中介人並非是收取所提供服務的與所促成的法律

<sup>48</sup> 法案最初文本第十六條。

<sup>49</sup> 法案最初文本第十六條。

<sup>50</sup> 另一方面，“中介，存在一結果義務。未履行其結果義務就沒有權利收取報酬。”，因此，“中介的標的不是某具體行為，而是一個服務的結果。” SILVIO VENOSA, *Contrato de corretagem no novo Código Civil*, Valor Económico, 2012年。(注要，在原巴西葡語，mediador 等同於 coretor)。

<sup>51</sup> 關於房地產中介人佣金的問題，可參閱 DELFIM AGUIAR, *O direito à comissão do mediador imobiliário*, A.M.I.N.每兩個月出版的刊物，第四期。

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large 'A' at the top and several other illegible marks.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

行為的價值成比例的佣金，而是收取與客戶預先訂定的一個款項。例如，為不動產放租時，房地產中介人與客戶之間可就訂定酬勞的金額達成協議，或以首月的租金的金額作酬勞。因此，以“酬勞”一詞代表對房地產中介人在提供服務後的支付，似乎是更加恰當。

經過說明後，必須指出的是，本條所作的修改是重要且深遠的，因最初文本內容較混亂，規定了支付房地產中介人的佣金的幾種不同情況、簽立屬或非屬獨家制度的房地產中介合同、客戶不遵守房地產中介合同等情況。

現在第十八條的行文比之前的寫得更明確和簡潔。本條訂定了一個一般原則：房地產中介人僅在促成客戶訂立的法律行為後，方有權收取佣金。然而，雙方（房地產中介人和他的客戶）可不按該一般規定，即透過房地產中介合同訂定其他任何異於本條所規定的一般制度的佣金支付制度或形式。

法案討論過程中曾有一個重要的焦點，即是否應規定佣金的上下限。

曾有議員認為，鑒於房地產中介市場上各種做法很多，應在法律中訂定佣金的下限，以防止不良競爭，保障業界的權益，同時指出業界也希望訂定佣金的下限。

有議員認為在考慮是否訂定佣金的上下限時也應該考慮其他地區的法律。

因此，指出例如，香港和葡萄牙對於佣金並沒有設定任何限制。中國內地為

美  
Am  
[Handwritten signature]  
[Handwritten signature]  
[Handwritten signature]  
[Handwritten signature]  
[Handwritten signature]  
[Handwritten signature]  
[Handwritten signature]



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

不同業務分別規定了佣金的範圍或者最高限額<sup>52</sup>。台灣為收費訂定了報酬的上限，中介人再依據自由市場公平競爭原則具體訂定收費標準，但不得超越該上限。<sup>53</sup>

但政府強調其立場是不希望干預市場，將佣金留給自由市場調整，同時如果在法律中規定有關佣金的上下限，也必然會訂定相關的罰則，中介人違反有關規定應受處罰，但實際上很難監管及執行。因此並未在法案中規定佣金的上下限，佣金的具體金額和支付方式由雙方約定，並在中介合同中載明。

委員會多數議員認同這一立場。

### 第十九條 (房地產中介合同)

本條第一款規定房地產中介合同必須以書面方式訂立，以便確保不動產交易的安全和透明度<sup>54</sup>。

第二款規定，在訂立房地產中介合同前，禁止向客戶提供涉及房地產中介業務的服務，但屬諮詢、提供或使了解市場狀況及可供參觀的不動產的資訊者除外。

<sup>52</sup> 根據《國家計委、建設部關於房地產中介服務收費的通知》，房屋租賃代理收費，按半月至一月成交租金額標準，由雙方協商訂定，房屋買賣代理收費，按成交價格總額的 0.5%-2.5%計收，獨家代理，最高不可超過成交價格的 3%。

<sup>53</sup> 根據《不動產中介經紀業報酬計收標準》，不動產經紀業或經紀人員經營中介業務者，其向買賣或租賃之一方或雙方收取報酬之總額合計不得超過該不動產實際成交價金百分之六或一個半月之租金。然台灣擬將目前採取的不動產買賣定額報酬比例上限，改為比例逐級累退計收方式。

<sup>54</sup> 當然這是制度上的一種（合理的）特例，即與合同形式自由的原則相反，可參閱 CARLOS LACERDA BARATA, Contrato de Mediação, Estudos do Instituto do direito de Consumo, 第一冊, 2002, 第 210 頁和第 211 頁。

美  
Ar  
at  
H  
3  
J  
H  
ca  
JAS



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

本條第三款列出房地產中介合同須載明的事項和條款。除了雙方協議訂定的條款外，房地產中介合同的內容必須包括：

- 房地產中介人名稱、准照編號及商業營業場所地址 - (一) 項；
- 客戶名稱和聯絡方法 - (二) 項；
- 擬促成的法律行為的標的物和不動產的識別資料 - (三) 和 (五) 項；
- 佣金及其他約定的費用，以及其支付方式和條件 - (四) 項；
- 倘有的由一個中介人代表雙方的題述 - (六) 項。

本條第三款(六)項是委員會和政府共同採納的修改，這是由於法案最初文本並沒有規定從事房地產中介業務，可為雙方的利益或代表雙方。因此，需要為房地產中介人在同一個法律行為時，同時代表雙方利害關係人的情況訂定一些義務。該等義務已列在本條第四款內。基此，每當出現第三款(六)項的情況，房地產中介就必須：得到首位被代表人的明示同意與第二位被代表人訂立房地產中介合同；以書面方式將收取第二位被代表人的佣金數額通知首位被代表人；以書面方式將該代表關係及已收取首位被代表人的佣金數額通知第二位被代表人。

當然，這些都是為提高地產中介人從事商業活動透明度而設的義務，以免有利益衝突或最低限度避免客戶和被代表的雙方不會不知道有關的事宜。

本條第五款額外規定，當雙方均沒有為房地產中介合同訂立有效期時，則視之為六個月。

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a vertical list of names and a signature at the bottom right.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

對於該條第六款，要說明的是，不遵守第一款、第三款及第四款的規定，導致房地產中介合同無效，而該無效不可由房地產中介人主張。

要注意，除《民法典》所規定的關於提供資訊的一般義務<sup>55</sup>外，這裡還規定了一項建基於善意原則<sup>56</sup>之上的提供資訊的特別義務。“在所有的中介法律關係中，都必須遵守善意原則……，履行所有因此而衍生的從屬義務。”<sup>57</sup>

關於該條，應值得一提的是，關於合同因欠缺某些強制要件而導致不完全有效的一種民事制裁，即無效。民法不完全有效的典型模式有無效和可撤銷。前者後果較為嚴重、具正當性主張的範圍較廣和沒有時間上的限制；後者則後果較輕、具正當性主張的範圍較狹窄和受時間上的限制。此外，在不完全有效的範圍內，還存在一系列混合的無效和混合的可撤銷<sup>58</sup>。

<sup>55</sup>如：“第五百六十七條  
(提供資訊之義務)

如擁有權利之人有理由懷疑其權利是否存在或懷疑其內容，且他人能夠提供所需之資訊者，即存在提供資訊之義務。”

特別法的九月二十八日第 17/92/M 號法律(制定合約的一般條款法律制度)

“第五條  
(通知的義務)

一、合約的一般條款，應完整通知限於贊成或接受的人。  
二、通知應以適當方式於必需的提前時間進行，以便鑑於合約的重要性及條款的範圍與複雜性，令一般使用者能完全及實質地理解。  
三、按照以上各款規定進行合約的一般條款的通知證明，由主動提出者負責。”

<sup>56</sup>“提供資訊及出示物和文件的義務是因善意原則而生的以事實給付為標的之義務，這項義務是法律明文規定在權利人行使其權利時與之合作的義務”，Manuel M.E. Trigo,《債法的初步課程(二)》，澳門，第 28 頁。也可參見，如 Mário Almeida Costa 的《債法》，Almedina 出版社，第 669 頁。

<sup>57</sup> MENEZES CORDEIRO, *Do contrato de mediação*, O Direito, 2007, 第 549 頁。

<sup>58</sup> 更詳細的資料及例子可參見 Oliveira Ascensão 的《民法總論》，第二冊，Coimbra 出版社，第 315 頁及續後數頁；António Katchi 的《葡萄牙民法典總論詞典》，Almedina 出版社，第 13 頁和續後數頁及第 147 頁和續後數頁。

Handwritten signatures and initials on the right margin.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

民法一般<sup>59</sup>將法律行為的無效作如下的描述：“無效可隨時由利害關係人主張，也可由法院依職權宣告。其效果導致返還一切已受領的給付或在無法返還有關給付時以等價返還”<sup>60</sup>，且帶有無效瑕疵的法律行為不產生任何法律效力。

然而，還有一些特別制度在各方面都不同程度地例外於一般規定，例如所謂的格式合同或一般條款合同等範疇<sup>61</sup>，當中尤其強調保護消費者，而這裡正是其中一種情況。

當然，規定無效的民事效果並不影響承擔其他責任和後果的可能性。導致合同不完全有效的行為也可以是一種行政違法行為而受處罰，猶如本條所指的情況。兩者的性質及目的不同<sup>62</sup>。

## 第二十條 (房地產中介人的權利)

<sup>59</sup> 參見《民法典》第 279 條、第 282 至第 287 條及第 212 條。

<sup>60</sup> Manuel M.E. Trigo、《債法的初步課程(二)》，澳門，第 43 頁。更詳細的資料可參見：Oliveira Ascensão 的《民法總論》，第二冊，Coimbra 出版社，第 320 頁及續後數頁。

<sup>61</sup> 9 月 28 日第 17/92/M 號法律，尤其是：

### “第十四條 (效力)

- 一、按照本法律的規定，被禁止的合約一般條款是無效的。
- 二、無效得根據一般規定提出。

### 第十五條

#### (確實簽署合約的繼續存在)

- 一、倘若合約一般條款無效時，贊成或接受該等條款者可選擇保持確實簽署合約。
- 二、該等合約的維持引致受影響部分可引用現行的規則，倘有必要時，採用法律行為的補充規則”。

有關無效、消費者的保護等重要問題的概述，可參見 Ana Prata 的《格式合同及合同一般條款》第 309 頁和續後數頁及第 590 頁和續後數頁，以及 J. Sousa Ribeiro 的探討澳門制度的 *Regulations on unfair contract terms in Macanese and Portuguese Law: a comparative analysis*，載於 *Studies on Macau civil, commercial, constitutional law*，Jorge Godinho 主編，香港 LexisNexis 出版社 2010 年版，第 121 頁和續後數頁。

<sup>62</sup> “無效是法律行為因固有無能而產生法律賦予 *fattispecie* (典型效果) 的法律後果，故不排除其可能會產生若干異於其典型法定規格的效果，例如：參與有關法律行為者的民事、刑事或紀律責任的效果”，參見 J. Dias Marques/Paulo Almeida，*《民法概論》*，第 96 頁。



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

本條相當於法案最初文本第十七條，但對條文作了修訂。

委員會認為更多地列出房地產中介人享有的權利是非常重要的。據此，引入了兩項新的規定，即（四）及（五）項，這兩項新的規定明確訂定房地產中介人可保留由其支配的款項及文件以確保收取佣金款項，拒絕不法或有損其業務的委託，尤其是帶來道德譴責或違反職業道德的委託。

有議員認為應羅列出更多的權利，但政府認為沒有這個需要。

### 第二十一條（房地產中介人對客戶的義務）

房地產中介人對客戶的義務是委員會尤其關注的事項。因此，在政府的協助下，對載於法案最初文本中的相關規定作出了重大的修改。

現規定，除本法律、未來的補充法規及第二十五條所指的指引所規定的義務外，房地產中介人尚須履行下列義務：

- 合法性義務（第一款（一）項），即須採取一切必須的措施，以核實客戶是否具備訂立擬促成的法律行為的能力及正當性；
- 誠信義務（第一款（二）項），即須以清楚、客觀及適當的方式，向其客戶提供關於不動產的法律資訊、特徵、價格及付款條件；

美  
An  
OK  
A  
V  
g  
H  
W  
H



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

美 A  
[Handwritten signature]  
[Handwritten signature]  
[Handwritten signature]  
[Handwritten signature]  
[Handwritten signature]

- 監察義務（第一款（三）項），即須核實不動產的特徵是否與客戶提供的一致，以及不動產是否設有任何責任或負擔；

- 忠誠義務（第一款（四）項），即須以不使人誤解的方式，將其負責促成的法律行為清楚及準確地告知客戶；

- 合作義務（第一款（五）項），即須向客戶匯報有關與房地產中介合同所指法律行為有利害關係的事實及任何影響訂立該法律行為的事實。

法案的一份工作文本中曾就本條規定訂定另一個義務：房地產中介人須儘快將代客戶收取的款項交給客戶（工作文本中關於本條第一款（六）項）。對此義務規定，委員會認為，有關事宜應取決於雙方的意願。在合同自由的原則下，雙方可通過協議，於房地產中介合同內訂明中介人代其客戶收取款項的方式及條件。因此，委員會及政府均同意刪除該工作文本中第二十一條第一款的（六）項。

在尊重法案第三條所訂立的專屬原則下，本條第二款不允許轉介客戶，除非得到客戶的同意。

此外，第二款亦訂有房地產中介人另一個須履行的義務——保密義務，即不得將客戶及不動產的資料披露予其他房地產中介人或其房地產經紀。

## 第二十二條（房地產中介人的其他義務）



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

本條所規定的義務不同於上一條所列舉的具合同性質的義務，這是因為上一條所述之義務是因房地產中介合同而生的。猶如之前所述，直至簽訂中介合同前，中介人只負有作解釋或提供資訊及參觀的義務。本條所列出的義務具有行政性質，對房地產中介業務本身具有約束力，而且是法案第四條關於房地產中介牌照發出而衍生的義務。

房地產中介人有義務將下列事實通知相關的主管實體：

- 第五條第一款及第二款所規定的要件有變更之情況下，須自獲悉變更之日起十日內作通知。

- 僱用房地產經紀及終止其勞務聯繫的事實，須自發生事實之日起十日內作通知。

- 從事房地產經紀業務的任何一項要件有變更之情況下，須自獲悉變更之日起十日內作通知。

- 確定終止業務，須自終止之日起十日內作通知。

本條（二）項規定，如中介人屬公司的情況下，當公司合同、章程或公司機關有變更時，須自發生變更之日起十日內作出通知；

美  
Ar  
[Handwritten signatures and initials]



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

根據本條(三)項的規定房地產中介人須將已訂立的房地產中介合同存檔及保存五年。房地產中介人亦須應要求提供資料及受上述實體及其工作人員的監察。

最後，房地產中介人僅可以僱用持有有效房地產經紀准照的人員從事房地產中介業務。

### 第二十三條 (房地產經紀的義務)

與法案最初文本的行文對比，本條引入了很大的修改。除了補充法規及第二十五條所指的指引規定的義務外，現在的條文訂定了以下四種房地產經紀的義務：

- 協助義務：協助其所屬的房地產中介人履行第二十一條第一款所規定的義務；
- 合法性義務：如從業要件的遵守情況有變更，須自發生變更之日起十日內通知其所屬的房地產中介人；
- 忠誠及保密義務：不得將所屬的房地產中介人的客戶轉介予其他房地產中介人，亦不得披露客戶或不動產的資料，但獲明示同意者除外；
- 識別身份義務：房地產經紀在從事業務時，須佩帶由房地產中介人發出的工作證，因此，推定如有要求時，須出示工作證。

美  
A  
B  
C  
D  
E  
F  
G  
H  
I  
J  
K  
L  
M  
N  
O  
P  
Q  
R  
S  
T  
U  
V  
W  
X  
Y  
Z



因此，由法案最初文本訂定的房地產經紀的部分義務被刪除了，尤其是接受房地產中介範疇的主管實體監察，讓該實體的公務人員進入營業場，及向其提供資料及文件等義務。這些都成為房地產中介人的義務，而不是依照房地產中介人的命令、指示及指引工作的房地產經紀的義務。

#### 第二十四條（保密義務）

本條相當於法案最初文本第二十三條，但對條文引入了修訂。

就保密義務方面，法案擴大了這項義務主體的範圍，現在除了房地產經紀及房地產中介人外，也包括房地產中介人的全體僱員，行政管理機關成員、董事、經理或輔助人員（這部分內容載於法案最初文本同一條的第二款內，但卻因遺漏而只對公司作出規定）。另外，保密事宜的涵蓋範圍也擴大了，現在從事業務時直接或間接所知悉的事實、資訊及個人資料均受保密義務約束。

但是法案將需遵守保密義務的主體的範圍擴大至全體僱員包括輔助人員之後，並沒有相應修改條文中的行文，因為除持有准照的房地產經紀和房地產中介人以外，其他僱員和輔助人員並不從事業務，而依勞動合同執行其職務，在其執行職務時可能直接或間接知悉有關事實、資訊及個人資料，因此，同樣需要遵守保密義務。

另一方面，也應該考慮將一些情況納入本條需要遵守保密義務主體的範圍

美  
A  
[Handwritten signatures and marks]



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

內，即不僅在直接執行職務的情況才需要遵守保密義務，只要所執行的職務會令任何人獲取資料，便需要遵守該義務。<sup>63</sup>

因此正如第四十條（個人資料）所規定的那樣<sup>64</sup>，適宜將“從事業務時”改為“執行職務時”，後者的範圍更大，可適用於全部須遵守保密義務的主體。還有，就算本條的行文沒有任何的修改，也應該按現在的這個理解去解釋本條的規定，這不但是立法會的也是提案人的立法取向。

本條第二款現規定，保密義務僅在司法當局行使職權或具房地產中介範疇的主管實體執行監察職務時而中止。

## 第二十五條（指引）

最初文本第十五條本來規定房屋局可發出具約束力的指引。然而，對於指引可規範哪些事項，法案則沒有任何規限。對此，希望提出如下這個重要的問題，即根據《基本法》和第 13/2009 號法律，是否容許某實體發出並創設新型的規範性文件？

這個問題同樣得到解決，就是將權限賦予行政長官，使該制定指引的權限可按照第二十五條的規定得到限制。

## 第二十七條（公共當局的權力）

<sup>63</sup> 例如房地產中介公司負責清潔的員工在進行清潔的時候獲取了某文件。

<sup>64</sup> 關鍵的部分載於第四十條第二款：“於執行職務時（……）所知悉的個人資料”。



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

第四章的標題現改為“監察及處罰制度”。有關房地產中介範疇主管實體的“公共當局的權力”現以獨立一條作規範。法案最初文本透過第二十四條第二款訂定該主管實體享有的“公共當局的權力”並且將一部分的事宜交由補充法規予以處理，而法案的最後文本改為以獨立及完整的一條作規範，即新的第二十七條。因此，這裡所指的“公共當局的權力”變得非常清楚，該權力僅限於執行監察職務時才能享有，在執行此職務時遇到反對或抗拒的情況，可根據本法請求警察當局及行政當局提供所需的協助，以消除執行監察職務時遇到的障礙。

委員會認為這個解決辦法有助於在公共當局的監察權及警察本身的權限之間取得平衡，而且符合澳門法律體系對這種情況一貫的規定。

### 第二十八條（違令罪）

僅需指出的是，違令罪的規定及處罰載於《刑法典》第三百一十二條。<sup>65</sup>

本條的行文有稍微的修改，這是由於刪除了主管實體的名稱，令行文變得有些不足。

### 第二十九條至三十八條（行政違法行為制度）

<sup>65</sup> 第三百一十二條（違令）

一、不服從由有權限之當局或公務員依規則通知及發出之應當服從之正當命令或命令狀者，如符合下列情況，處最高一年徒刑，或科最高一百二十日罰金：

a) 有法律規定，告誡在該情況下係以普通違令罪予以處罰者；或  
b) 雖無法律規定，但該當局或公務員有作出相應告誡者。

二、如有法律規定，告誡在該情況下係以加重違令罪予以處罰者，則刑罰最高為二年徒刑或二百四十日罰金。

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a vertical signature and several initials.



這些條文規定行政違法制度。正如本意見書前一章節所述，由於法案最初文本幾乎完全欠缺相關規定，這缺陷在許多方面已得到糾正。例如，法案具體訂定了行政違法行為，且不僅訂定了附加處罰和保存措施，也對法人的責任、連帶責任和累犯的情況加以規範。

### 第二十九條（行政違法行為）

該條文規定違反本法律、補充法規，以及第二十五條所指的指引，構成行政違法行為，而其第二款也規定科處行政違法行為的處罰屬具房地產中介範疇職責的主管實體的領導的職權。法案條文這樣的規定表面上看似簡化，但其實是存在疑問和令人困惑的。

從表面看，該規定一律同等看待違反法律、行政法規以及所謂指引的規定。由於此規定的處罰針對尚未確定的行為，委員會無法衡量該規定行政違法行為的嚴重性、重要性以及是否公平，所以在實施上存有風險。換言之，有關處罰與其所針對的行為須合乎道德和社會的評定標準。

另一方面，條文沒有指定負責執行本法的實體。

### 第三十條（未持有有效准照而從事業務）

本條規定未持有有效准照而以房地產中介人身份從事房地產中介業務者，

美  
A  
B  
C  
D  
E  
F  
G  
H  
I  
J  
K  
L  
M  
N  
O  
P  
Q  
R  
S  
T  
U  
V  
W  
X  
Y  
Z



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

科澳門幣五萬元至三十萬元罰款。而未持有有效准照而以房地產經紀身份從事房地產中介業務者，科澳門幣二萬元至十萬元罰款。

第三款規定違反第二十二條（七）項規定者，按其所僱用的每一未持有有效房地產經紀准照的人，科澳門幣三萬元至十五萬元罰款。

政府解釋，罰款金額之高是因為房地產中介活動所牽涉的交易金額較為龐大。

### 第三十一條（其他違法行為）

該條文不僅為違反本法律的其他規定的行為，也為違反補充法規或不遵守相關指引的行為訂定了罰則，而後者的內容現時尚未明晰且有待落實。

### 第三十二條（法人的責任）

這條文明確規定法人，即使其屬不合規範設立者，須對其機關或代表以其名義且為其集體利益而作出本法律所定的行政違法行為承擔責任。

該條文是應委員會建議所增加的。根據法律，法人須負起法律義務並履行相關責任，這等於法人也有可能違反這些義務<sup>66</sup>。另外，澳門現行法例已有法律規

<sup>66</sup> 參看第一常設委員會第 1/IV/2010 號意見書。以及 Gonçalo Sopas de Melo Bandeira, "Responsabilidade" Penal Económica e Fiscal dos Entes Colectivos", Almedina, Coimbra, 2004, 第 366-367 頁。引自《勞動關係法》法案的第三常設委員會第 1/III/2008 號意見書。

美 An  
[Handwritten signatures and initials]



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

範法人實施行政違法行為所應負上的法律責任<sup>67</sup>。要注意的是，此規定不但包括享有法律人格並作為權利和義務主體之法人<sup>68</sup>，同時也包括沒有法律人格的社團和特別委員會。

該條文還規定，如行為人違抗有權者的明示命令或指示而作出行為，則排除上款所指的責任。而根據條文第三款，第一款所指法人的責任不排除相關行為人的責任。

### 第三十三條（連帶責任）

該條文明確規定，房地產中介人須對其房地產經紀在從事有關業務時所被科處罰款之繳納負連帶責任，但不影響求償權。

注意不要將此規定與民事責任中的連帶責任混為一談<sup>69</sup>。

### 第三十四條（附加處罰）

本條文規定，除罰款外，對於第三十條及第三十一條第一款及第二款所規定

<sup>67</sup> 例如：第 6/96/M 號法律《妨害公共衛生及經濟之違法行為之法律制度》第三條；第 7/2003 號法律《對外貿易法》第五十二條；第 21/2009 號法律《聘用外地僱員法》第二十九條；第 7/2008 號法律《勞動關係法》第八十二條。

<sup>68</sup> 根據《民法典》第一百四十一條規定，法人若要取得法律人格，其社團之設立必須根據法定形式之要求作出。

<sup>69</sup> 要注意的是，法律並沒有明確規定，當違法者為法人，且因行政違法被判處繳納罰款時，其行政管理機關成員(或其透過任何方式之代理人)須以連帶責任承擔繳納相關罰款之義務。例如可參見第 3/2010 號法律(禁止非法提供住宿)第十三條、第 21/2009 號法律(聘用外地僱員法)第三十條、第 7/2008 號法律(勞動關係法)第八十三條。也可參見由第一常設委員會的第 1/IV/2010 號意見書。



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

的行政違法行為，尚可按行政違法行為的嚴重性及其行為人的過錯程度單獨或一併科處以下附加處罰，為期一個月至一年：（一）關閉商業營業場所；（二）禁止從事房地產中介業務。

須注意，由於本條文內容涉及基本權利，所以應按照比例原則和與行政違法行為的嚴重性及其行為人的過錯程度相適應的原則實施附加處罰。

### 第三十五條（保全措施）

本條文規定，如有跡象顯示存在毀壞或滅失證據的風險或繼續作出違法行為，經考慮違法行為的嚴重性及其行為人的過錯程度後，可對違法者單獨或一併適用以下保全措施：暫時關閉商業營業場所；防範性停業。

不得不強調的是，與其他曾啟發本法律的類似法例不一樣<sup>70</sup>，又正如委員會建議，本條文沒有訂定保存措施的實施期間，此外，也沒有指明及後在什麼情況下可終止實施這些措施。倘若能夠在這未來的法律中明確地一一訂明這些尚未規範的情況，將有助於法律條文得以清晰、準確和安全地實施。

保存措施在性質上屬於行政程序過程中所採取的臨時和附加性措施，而措施的實施不可超越為保障該程序能達致有關效力而必需的期間。此外，採取保存措

<sup>70</sup> 前述的葡萄牙法律，標題為保全措施的第四十三條規定：“二、上款規定的措施，根據下列情況生效至：a) InCI, P.I. 的領導委員會主席提出撤銷或存有司法判決；b) 開始實施禁止從業務或關閉營業場所之附加處罰。三、在不影響上述之規定，第一款所指的保全措施的最長執行期為一年，由決定實施之日開始計。”之前提及的安哥拉法律亦有類似規定，可參見 Paulo Anjo/Isabel Pinheiro Torres, Mediação imobiliária em Angola vs. Mediação imobiliária em Portugal, Confidencial Imobiliário, 2012, 第 40 頁。



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

施還須因應其對私人利益所造成的犧牲和公共利益兩者之間作考量，並且須合乎必要原則、適當原則和適度原則<sup>71</sup>。

### 第三十六條（累犯）

在違法行為的行政處罰決定已轉為不可申訴後兩年內，再作出相同性質的行政違法行為者，視為累犯。另外，如違法者為累犯，須將最低罰款額提高四分之一，最高罰款額則維持不變。

在完成對行政違法行為制度的分析之後，需要繼續對法案其餘的規定進行研究。

### 第三十九條（通知方式）

這是法案第五章（最後及過渡規定）後來加上的條文，是關於具房地產中介範疇職責的主管實體所作的行政決定的通知制度。首先須注意的是，條文準用行政程序法典第六十八條及續後條文規定的有關通知的一般制度。

其後，又規定通知可以單掛號信作出，並推定被通知人自信件掛號日起第三日接獲通知，而通知的一般制度卻未就行政決定的通知設有推定的規定。此外，通知的地址有三，任擇其一：（一）房地產經紀的住所；（二）房地產中介人的

<sup>71</sup> 參看 LUÍS PESSANHA, *Algumas notas soltas sobre a tutela cautelar no contencioso administrativo de Macau*, BDFM, 第八期, 2009, 第 145 至 188 頁。作者認為，“值得一提的是，近來各界開始重視用衡量各方利益作為決定採取保存措施的準則。可以看到近期受到倍加重視的為需要衡量各方利益作為決定採取保存措施的準則。這是由於以往很多情況過於嚴格遵守形式化的準則而導致其結果欠缺平衡和公正。”，第 155 頁。

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large 'A' and several illegible signatures.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

住所；（三）被通知人曾在本法律所定的行政違法行為程序中指定的通訊地址或住址。

當被通知人表示希望在某一地址接獲通知時，具房地產中介範疇職責的主管實體則應當在該地址作出通知，而並非其他法律容許的通知地址。最後，條文規定，“僅因可歸咎於郵政服務的事由而令被通知人在推定接獲通知的日期後方接獲通知的情況下”，方可由被通知人推翻通知的推定。

對此，需要闡明這個通知制度不僅適用於遲延情況，也適用於通知的欠缺的情況。欠缺通知方面，除了歸咎於郵政服務的原因之外，被通知人不可以其他理由解釋沒有及時接獲通知，而即使沒有接獲通知的原因可歸咎於郵政服務時，被通知人也是難以對此證明或提供證據的，因為他需要郵政部門協助去證明錯誤歸咎於該部門本身。由此可見，對被通知人而言，本法案規定的通知制度較一般性制度的保障薄弱，因在許多情況下即使實際上未接獲通知。

#### 第四十條（個人資料）

這是委員會建議增設的條文，毫無疑問該條文在理論和實踐上對所有市民的生活都非常重要。因此，必須強調這一點。

#### 第四十一條（過渡性規定）

本條規定房地產中介行業現有從業人員的過渡制度。

Handwritten signatures and initials on the right margin, including the characters '美' and 'A' at the top, and several illegible signatures below.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large 'A', a signature, and several other initials.

委員會對此十分重視，因涉及到數以千計的現有從業人員。委員會強調應該設立適當、便於執行的制度，從而不妨礙現有從業人員的行業准入。

根據本條文，在本法律公佈之日，以類似房地產經紀身份從事房地產中介業務者，如具有法定行為能力，具有適當資格及未因任何稅捐及稅項而結欠澳門特別行政區債務，則可獲發有效期為三年的房地產經紀臨時准照。

在本法律公佈之日，以類似屬自然人商業企業主的房地產中介人身份從事房地產中介業務者，如未被宣告破產或無償還能力、具備商業營業場所且未因任何稅捐及稅項而結欠澳門特別行政區債務，並已獲發房地產經紀臨時准照，則可獲發屬自然人商業企業主的房地產中介人臨時准照。

在本法律公佈之日，以類似屬公司的房地產中介人身份從事房地產中介業務者，如符合第五條第二款（二）及（四）至（八）項規定的從業要件，且至少一名行政管理機關成員、董事或經理已獲發房地產經紀臨時准照，則可獲發屬公司的房地產中介人臨時准照。

以上臨時准照持有人需在三年有效期內獲發正式准照，方可繼續從事房地產中介業務。需要注意的是，這裡有關臨時准照的規定並不妨礙在本法律公佈之日以類似房地產經紀身份或房地產中介人身份從事房地產中介業務者，在符合本法律規定的要件的前提下直接申請正式的准照。



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

本條第六、七款為現職未曾合格完成高中教育的房地產經紀臨時准照持有人獲取正式准照設立特殊機制，即在三年有效期內，房地產經紀臨時准照持有人可以參加有關培訓課程<sup>72</sup>並通過考試後，可以豁免高中畢業的從業要件。

已連續從事房地產中介業務達五年且年滿四十周歲的房地產經紀臨時准照持有人，在參加有關培訓課程<sup>73</sup>以後，可以同時豁免具備高中學歷以及通過職業技能測試的從業要件。

委員會對此表示認同，認為這回應了業界向立法會反應的意見，即業界希望減少法案對高齡低學歷從業員帶來的影響。

委員會建議調換原法案的第一款和第三款の次序，因為在邏輯上房地產中介人臨時准照取決於已獲發房地產經紀臨時准照，故應將規範獲發房地產經紀臨時准照的條款置於第一款。

委員會並建議對第四款至第七款做出行文上的調整。政府採納。

第八款的關於從事房地產中介業務的期間，原法案文本規定可透過公共或私人實體發出的證明文件證明，委員會憂慮對於證明文件的要求過於寬鬆和不明確，似乎任何相關的私人實體都可以以文件證明從事房地產中介業務的期間，例如業界的協會甚至房地產中介人。

<sup>72</sup>根據政府提供的資料，該補充培訓課程“房地產經紀資格考試補充課程”的授課時數預計約為96小時。

<sup>73</sup>該培訓課程—“房地產經紀准照補充課程”的授課時數預計約為30小時。

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top and several smaller ones below.



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

提案人接受委員會的建議，改為應透過公共實體發出的文件或者任何其他適當的證明文件證明，需要注意的是，應由主管實體即負責發給准照的實體來判定該證明文件是否適當。

委員會曾多次向政府代表索要現行從業人員的人數，政府代表指出，根據財政局提供的資料，目前以類似房地產中介人身份從事業務的有 4920 間，以類似房地產經紀身份從事業務的有 16474 人，但政府指出並非每個都是從事房地產中介業務人員，有可能一些是兼職人員。政府也曾承認，根據統計局的數據，現時以類似房地產中介人身份從事業務的有 1723 間，以類似房地產經紀身份從事業務的有 2400 人。

委員會對於出現多個不同的數據表示憂慮，認為這會影響執行法律的公平性和有效性。

有議員希望政府在法律中明確規定按照哪些標準來判定在本法律公佈之日以類似房地產經紀或房地產中介人身份從事業務的人員，政府多次解釋是根據財政局出示的納稅資料，但最終都未在法律中明確訂定。

但是有議員認為按照納稅資料來判定從事房地產中介業務的標準太過寬鬆，擔心三年無法安排足夠的課程給如此龐大的群體，從而影響真正的從業者就讀培訓課程。

政府代表強調會按照財政局提供的人數安排培訓課程，保障現有從業人員順

美 A  
[Handwritten signatures and initials]



美 A  
[Handwritten signature]  
[Handwritten signature]  
[Handwritten signature]  
[Handwritten signature]  
[Handwritten signature]  
[Handwritten signature]  
[Handwritten signature]

利過渡。

#### 第四十二條 (補充法規)

委員會建議的新行文雖簡單但有象徵性，能更準確地表現《基本法》和第13/2009號法律所規定的制度。因此，把“充實”法律這詞刪除了，並維持“執行”的表述，同時亦刪除了“除為實施本法律所需的其他規定外”的部分。

#### 第四十四條 (生效)

委員會認為提案人只是因為遺漏的緣故，而在法案最後文本上未在本條第一款具體訂明生效日期以及第二款所指本法案第四十一條和第四十二條隨後的生效日期。最初文本規定待生效期限為一百八十日，委員會認為這已足以給行政當局及個人為本法律制度的生效做好準備。

對此，應在全體會議進行細則性審議、討論和表決時，就遺留部分給予解釋和提出解決方案，以便最終能共同明確訂出該等生效日期。

## IV

### 結論

本法案的審議時間，歷經年半之久，就法案內容而言，並無太大爭議，技術



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

問題也不難解決。然而，一直困擾著委員會和政府的問題，是對 13/2009 號法律《關於訂定內部規範的法律制度》的理解，亦即法律的保留事項、對行政違法行為的規定和權屬問題，以及獨立行政法規與補充性行政法規所能規範的事宜等問題。

這已成為政府和立法會在法案審議中最大的障礙，在本法審議期間，也曾因此爭議而導致法案審議工作幾近停頓。

之後，鑒於本法案對社會的重要性，經多方努力，才能擱置爭議，盡量尋找共識，以完成本法案的審議工作。

我們期望今後立法會和政府能盡最大努力，就 13/2009 號法律《關於訂定內部規範的法律制度》的規範尋求最終共識，以消除對法案審議工作所帶來的妨礙。

鑒於該法所規範的是一種新的制度，委員會建議在其生效後，針對執行過程中所遇到的問題對該法適時地進行檢討。




委員會經細則性審議及分析《房地產中介業務法》法案後認為：

- 1) 該法案具備在全體會議作細則性審議及表決的必需要件；
- 2) 有必要邀請政府委派代表列席有關的全體會議，以提供必需的解釋。

美  
A  
[Handwritten signatures and marks]

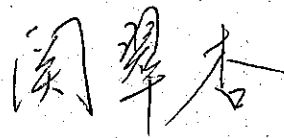


澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

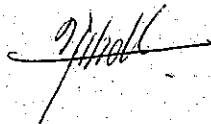
美  
  
  


二零一二年八月三十日於澳門。

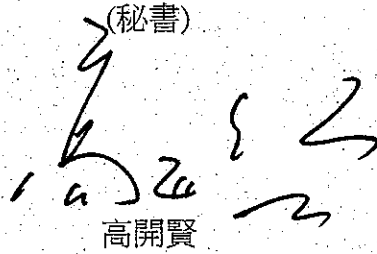
委員會



關翠杏  
(主席)



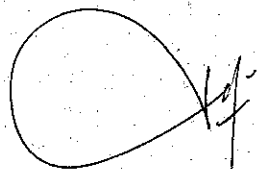
吳在權  
(秘書)



高開賢



歐安利



徐偉坤



澳門特別行政區立法會  
 Região Administrativa Especial de Macau  
 Assembleia Legislativa

美  
 新  
 偉  
 生  
 儀

*區錦新*

區錦新

*蕭志偉*

蕭志偉

*何潤生*

何潤生

*陳美儀*

陳美儀