# 市民你要知

**經第7/2014號法律修改之第16/2012號法律
《房地產中介業務法》
市民須知**

**1. 《房地產中介業務法》於何時生效？該法律生效後，沒有持有中介人或經紀准照是否不能從事房地產中介業務？**
答：第16/2012號法律《房地產中介業務法》於2013年7月1日起生效。在《房地產中介業務法》生效後，只有持有有效准照的房地產中介人或房地產經紀方可從事房地產中介業務。

**2. 在《房地產中介業務法》生效後，業主及買家可否自行交易，而不透過房地產中介人？**
答：除了透過中介人進行交易外，市民亦可自行交易。透過房地產中介人進行的交易，方為《房地產中介業務法》規範的範疇。

**3. 車位及樓花買賣是否受《房地產中介業務法》的監管？**
答：根據《房地產中介業務法》第2條第1款(1)項的規定，"房地產中介業務：為着客戶的利益透過房地產中介合同，促成他人訂立以下法律行為的商業活動：（1）取得或轉讓不動產物權"。由於車位及樓花均為澳門的不動產，如買賣是在澳門地區透過中介人促成，則有關的"中介行為"受《房地產中介業務法》監管。

**4. 如何得知該名從事房地產中介業務者是持有有效的房地產中介人或房地產經紀准照？**
答：巿民可以通過以下途徑，查核房地產中介人或房地產經紀的准照是否有效：
(1)可透過張貼在商業營業場所內的房地產中介人准照或認證繕本及商業營業場所說明書確認該房地產中介人是否持有有效准照。如有疑問，市民可透過房屋局的網頁查詢房地產中介人的資料。
(2)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。如有疑問，市民可透過房屋局的網頁查詢房地產經紀的資料。

**5. 如我想透過房地產中介人促成交易，作為物業的業主，是否必須簽署房地產中介合同？**
答：在《房地產中介業務法》生效後，房地產中介人受客戶委託買賣或租賃不動產時，必須與客戶簽署房地產中介合同，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不在此限。

**6. 房地產中介合同於何時訂立較為恰當？**
答：《房地產中介業務法》第19條2款規定，房地產中介人於訂立房地產中介合同前不得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不在此限。故此，房地產中介人在提供房地產中介服務前，便須與客戶簽訂房地產中介合同。

**7. 房地產中介合同應該如何制定？**
答：房地產中介合同必須以書面方式訂立，並須載明《房地產中介業務法》第19條第3款所規定的事項，尤其是房地產中介人的名稱、准照編號及商業營業場所地址、客戶的名稱、聯絡方法、其它識別資料、擬促成的法律行為的標的物、佣金、不動產的識別資料、法律狀況及其他特徵說明、倘有的由一個中介人代表雙方的情況等資料，以提高交易的透明度，並保障雙方的利益。另外在符合該法律及其他法律的情況下，房地產中介人與客戶可根據合同自由原則訂定其他內容。

**8. "房地產中介合同"是否等同於"預約買賣合同"？**
答：不同。"房地產中介合同"為房地產中介人與客戶訂立房地產中介範疇內的有償提供勞務合同，當中尤其訂定雙方的權利及義務，須於房地產中介人向客戶提供涉及房地產中介業務的服務前訂立，訂立的主體是房地產中介人及客戶。而"預約買賣合同"訂立的主體是預約買方及預約賣方，該合同並非《房地產中介業務法》所規範的範圍。

**9. 如果買方及賣方均委託同一個房地產中介人作代表，如何保障我作為買家／賣家的利益？**
答：如果房地產中介人同時代表物業交易的雙方，該房地產中介人必須在房地產中介合同列明由一個中介人代表雙方的情況（《房地產中介業務法》第19條第3款）。而該中介人應首先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，其後，在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，最後，以書面方式將該代表關係及已收取或將收取首位被代表人的佣金數額通知第二位被代表人（第19條第4款）。以保障和促進客戶的利益，並對交易各方公平公正。否則，會導致房地產中介合同無效，但房地產中介人不得主張該無效（第19條第6款）。

**10. 房地產中介合同的有效期有多長？房地產中介合同有效期到期後，能否以"補充合同"的形式延續效力，還是需重新簽立一份新的房地產中介合同？**
答：根據《房地產中介業務法》第19條第3款及第5款之規定，合同雙方在房地產中介合同中如未有訂明有效期，則視之為6個月。基於房地產中介合同是一份提供勞務合同，房地產中介合同之各條款應在合乎雙方意願情況下訂定。倘須補充或更改有關的條款，只要其內容不抵觸《房地產中介業務法》第19條及其他相關法律法規之規定便可。

**11. 我可否與多個房地產中介人簽訂多份房地產中介合同？**
答：客戶可根據個人的需要，與一個或多個房地產中介人簽訂房地產中介合同。

**12. 《房地產中介業務法》有否訂明佣金為樓價的百分之一或半個月租金？**
答：為了保障合同自由原則，並使合同的制定更具彈性，《房地產中介業務法》並沒有規定佣金的收費，具體的金額應由房地產中介人及客戶自行協商，並將佣金及其他約定的費用、以及其支付方式及條件載於房地產中介合同內。否則，會導致中介合同無效，且房地產中介人不得主張該無效。

**13. 何時要支付佣金予房地產中介人？**
答：《房地產中介業務法》第18條規定，房地產中介人僅在其按房地產中介合同的規定促成客戶訂立相關的法律行為後，方有權收取佣金，但房地產中介合同訂明的其他情況除外，尤其客戶須就該合同的標的物所指法律行為訂立預約合同後支付佣金。

**14. 如客人已訂立臨時買賣合約，在未落大訂前客人取消該合約，負責該合約之經紀有權收取佣金嗎？**
答：根據《房地產中介業務法》第18條的規定，房地產中介人僅在按房地產中介合同的規定促成客戶訂立相關的法律行為後，方有權收取佣金，但房地產中介合同訂明的其他情況除外。因此上述個案中的經紀有沒有權收取佣金，主要視乎房地產中介合同的條款規定。

**15. 倘客戶不滿意經紀的服務或中介人違反房地產中介合同的規定，客戶可否不支付佣金？**
答：由於房地產中介合同為具法律效力的合同，雙方簽署後，應遵守合同的規定。倘客戶不滿意經紀的服務，可向其所屬公司反映。倘中介人違反房地產中介合同的規定而產生爭議的，雙方可循民事途徑處理有關爭議。

**16. 客戶作為業主與中介人簽署房地產中介合同，委託房地產中介人出售該單位。但其後客戶直接將該單位出售予其朋友（並非由中介人促成），請問客戶是否仍須支付佣金？**
答：根據《房地產中介業務法》第18條及第19條的規定，中介人須促成客戶訂立相關的法律行為後，方有權收取佣金，除非中介合同內另行規定。由於該單位的買賣並非由中介人促成，故在沒有其他特殊規定的情況下，中介人無權收取佣金，客戶亦無須支付佣金。

**17. 如果客戶同意將自己轉介予其他房地產中介人，及同意作為房地產中介合同標的物的不動產的資料披露於其它房地產中介人或其房地產經紀，需要以書面方式為之嗎？**
答：為保障雙方權利，及免除以後可能出現之爭議，建議以書面方式為之。

**18. 房地產中介人若與其客戶發生爭議，房屋局作為監管房地產中介人及房地產經紀的公共機構，該客戶可否針對經紀或中介人就其認為不合理之事向房屋局投訴？如果中介人或經紀的行為構成行政違法行為而導致客戶有所損失，應如何追討有關賠償？**
答：若客戶認為房地產中介人或經紀的行為構成《房地產中介業務法》第29條規定的行政違法行為，可向房屋局作出投訴或檢舉，行政當局將會依法辦理。但如果不屬於《房地產中介業務法》及《房地產中介業務法施行細則》所規範的，建議從法律途徑追討其損失。

**19. 如出現"一屋兩賣"的情況，客戶是否有權藉著《房地產中介業務法》第21條指稱房地產中介人未有履行對客戶的法定義務而提出申索？**
答：上述提及之情況，房地產中介人可能已構成了行政違法行為，客戶應向房屋局提出檢舉，倘經調查，證實中介人違反房地產中介業務法或相關義務的規定，房地產中介人將受到房地產中介業務法規定的處罰。另外，"一屋兩賣"是涉及欺詐的買賣行為，該行為可能已抵觸澳門現行的其他法律法規，如客戶要追討損失，應循司法途徑追討。

**20. 可透過何種途徑檢舉違反《房地產中介業務法》的行為？檢舉時是否需出具證據或其他合乎法律規定具證明性的文件？**
答：如發現有潛在違規行為，應作出舉報。舉報方式一般可以透過電話、信函及親臨方式向房屋局進行檢舉，如能提供詳細資料可更有助於進行調查及取證。

**21. 如果個人資料被房地產經紀不當使用，可否向房屋局作出投訴？**
答：個人資料是受法律保護的，且《房地產中介業務法》第24條亦規定房地產中介人及其全體僱員有保密義務。若個人資料被房地產經紀濫用，且違反該法律的規定，受害者可向房屋局作出投訴。