

# 私人受托监管人的资料说明

# 出售不动产

## 公共监护及受托人

作为产业受托监管人，您可以决定出售该名由您代表的无行为能力成人（“该名成人”）所拥有的不动产。至于在作出售决定时要考虑的因素，请参阅《私人受托监管人手册》（Private Committee Handbook）。这份资料说明可为您提供指导，您一旦决定出售某个成人的不动产，即可依循其中的指南，该说明还可帮助您准备向公共监护及受托人（PGT）提出请求，要求批准出售受限制的不动产。

### 将不动产挂牌出售

- **寻求专业协助：**出售不动产的工作可能既复杂又费时，需要有房地产经纪人从中穿针引线，以及律师或公证人安排物业易手。这方面的合理花费可以从交易收益中支付。
- **获得独立估价：**要确定物业的公平市值，就要取得由指定、独立的估价员提供的估价。（请注意，您的房地产经纪人不被视为具有独立性。）这可使您作出恰当的订价，及在讨价还价的过程中，对考虑买家的出价作出知情的决定。
- **查看该名成人的遗嘱中是否提到此不动产：**如果您想出售或转让在该名成人的遗嘱里指定作为馈赠的不动产，您应该保留显示出得到收益金额或公平市值的文件证据，以符合《遗嘱、遗产及继承法》（*Wills, Estates, and Succession Act*）第48条的规定。
- **查看法院命令中的限制：**您能否处理此不动产，可能受到那项委任您的法院命令的限制。如果是这样的话，您将需要得到PGT的批准或法院命令批准交易。任何获接受的购买报价都应该包含“须得到公共监护及受托人批准”（subject to the approval of the Public Guardian and Trustee）或“须得到法院命令批准交易”（subject to a court order approving the sale）这样的卖方限制条款。注意：您必须有登记了的法院命令委任您为受托监管人。

### 接受报价：不受法院命令限制的不动产

您可随意接受任何合理的物业购买报价。然而，如果您有意以低于估值出售物业，或者卖给并非公平独立的人士（例如您自己或有关人士），您事先要与PGT受托监管人审查主任（CRO）商讨。要保留支持交易的文件证据及卖方调整声明（Vendor's Statement of Adjustments），并在呈交账目接受审查时要将其包括在内。



PUBLIC GUARDIAN  
AND TRUSTEE OF  
BRITISH COLUMBIA

## 接受报价：受到法院命令限制的不动产

如果物业是受限制的，您必须得到PGT的批准或准许交易的法院命令。

**请注意：**PGT需要有至少五个工作日来审核及回应关于受限制不动产的批准要求。若未能提供所有必需的文件证据，将会令PGT延迟完成对您的要求的审核。

### 提交您的要求

若要得到PGT的批准，您要通过电邮、传真或信件将书面要求送交PGT，注明收件人是私人受托监管人服务（“Attention: Private Committee Services”），并包括：

- 须得到PGT准的买卖合同（Contract of Purchase and Sale）的副本；
- 不超过六个月前的独立（并非房地产经纪人）估价；
- 简单解释您出售物业的理由，扼要说明为什么交易符合该名无行为能力成人的最佳利益；以及
- 您的房地产经纪人及律师/公证人（如有）的联系信息。

请注意，如果PGT不再有责任监察您的受托监管权，例如当该名成人去世或永久居于不列颠哥伦比亚省（即BC省）之外时，您的要求不会受到考虑。

### 审核程序

CRO将会审核您的请求，并可能需要有进一步的信息，以确认建议的交易符合该名成人的最佳利益。如果您的请求获得批准，PGT将会提供一封信，告知是否有任何担保要求，并要求一份经签署的“表格A转让”（Form A Transfer）的副本。

#### 担保要求

当受限制的不动产出售时，PGT将会要求有担保，作为交易收益的保证。委任您为受托监管人的法院命令中可能已包含这样的限制。

- **如果净交易收益受到法院命令的限制：**  
在批准交易之前，PGT将会要求您确认，接收收益的金融机构已收到法院命令的副本，并且已获告知收益是受到限制的
- **如果净交易收益不受法院命令的限制：**  
在批准交易之前，PGT将会要求您和接收收益的金融机构签署不可撤销指示信（Irrevocable Letter of Direction），表明未经PGT批准或另外的法院命令，款项不会被使用。如需要不可撤销指示信的样板，CRO可以提供。

## 业权转让

一旦收到“表格A转让”及（如适用）不可撤销指示信或接收收益的金融机构已收到法院命令的确认函副本，PGT将会提供一封以土地注册和测量局（Land Title Survey Authority）为收件人的信，同意业权转让。

支持交易的文件证据，包括卖方调整声明，应予保留，并于呈交账目接受审查时将其包括在内。

## 复杂并且不获批准的请求

在大部分情况下，如果上述文件证据全部都已提供且安排好了担保，PGT将会批准出售受限制的物业。在某些情况下，将需要有额外的信息，审核程序可能会受到耽搁，而且PGT可能会不批准，其中包括有以下情况的售卖计划：

- 低于估值的售价得到考虑；
- 售卖给并非公平独立的一方；
- 没有房地产经纪人；
- 有复杂的法律或所有权问题；或
- 担心交易未必符合该名成人的最佳利益。

如果您的请求不获批准，您可选择根据《病人财产法》（*Patients Property Act*）第28条申请法院命令批准请求。PGT必须收到您的申请通知，并且要么不持任何立场，要么（如有忧虑）会反对您的申请。

## 了解详细信息

这份资料说明旨在用作一般建议和指示，帮助您与PGT有效、成功地合作。如果您有特定处境下的问题，请随时联系私人受托监管人服务（Private Committee Services）部门，要求与受托监管人审查主任商谈。

如有其他关于受托监管权的问题，请参阅网站 [www.trustee.bc.ca](http://www.trustee.bc.ca) 上的Private Committee Services页面，或联系私人受托监管人服务部门。



Private Committee Services  
Public Guardian and Trustee  
700-808 West Hastings Street  
Vancouver BC V6C 3L3  
电话：604.660.1500  
网址：www.trustee.bc.ca  
电邮：webmail@trustee.bc.ca

 **PGT办公时间**  
**星期一至星期五上午8:30至下午4:30**  
**致电免费长途电话**  
可通过BC省政府服务处（Service BC）  
致电免费长途电话。拨打恰当的所在地区号码  
（见下文）之后，要求转接到  
**Public Guardian and Trustee。**

 温哥华	604.660.2421
 维多利亚	250.387.6121
 BC省其他地区	1.800.663.7867