

私人受託監管人資料單張

出售不動產

公共監護及受託人

作為產業受託監管人，你可決定出售該名由你代表的無行為能力成人(“該名成人”)所擁有的不動產。至於在作出售賣決定時要考慮的因素，請參閱《私人受託監管人手冊》(Private Committee Handbook)。本資料單張提供指引，讓你一旦決定了出售某個成人的不動產時可以依循，並且幫助你準備向公共監護及受託人 (PGT) 提出要求，批准出售受限制的不動產。

將不動產掛牌出售

- **尋求專業協助：**出售不動產可以是既複雜又費時的工作，需要有房地產經紀人從中穿針引線，以及律師或公證人安排物業易手。這方面的合理花費可以從交易收益中支付。
- **取得獨立估價：**想確定物業的公平市值，就要取得由指定、獨立的估價員提供的估價。(請注意，你的房地產經紀人不被視為獨立。)這會讓你可作出恰當的訂價，及在磋商期間考慮買家的出價時可作出知情的決定。
- **查看該名成人的遺囑是否有提到此不動產：**如果你想出售或轉讓在該名成人的遺囑裏指定作為饋贈的不動產，你應該保留顯示出得到收益金額或公平市值的文件證據，以符合《遺囑、遺產及繼承法》(Wills, Estates, and Succession Act) 第 48 條的規定。
- **審視法院頒令看看有沒有限制：**你能否處理此不動產，或會受到那項委任你的法院頒令所限制。如果是這樣的話，你將需要得到 PGT 的批准或法院頒令批准交易。任何獲接受的購買要約都應該包含“須得到公共監護及受託人批准”(subject to the approval of the Public Guardian and Trustee) 或“須得到法院頒令批准交易”(subject to a court order approving the sale) 這樣的賣方限制條款。注意：你需要有登記了的法院頒令委任你為受託監管人。

接受要約：不受法院頒令限制的不動產

你可隨意接受任何合理的購買物業要約。然而，如果你有意以低於估值出售物業，或者賣給並非公平獨立的人士(例如你自己或有關人士)，你事先要與PGT受託監管人審查主任(CRO)商討。要保留支持交易的文件證據及賣方調整聲明 (Vendor's Statement of Adjustments)，並於呈交帳目接受審查時包括在內。



PUBLIC GUARDIAN
AND TRUSTEE OF
BRITISH COLUMBIA

接受要約：受到法院頒令限制的不動產

假如物業是受限制的，你必須得到 PGT 的批准或法院頒令准許交易。

請注意：PGT 需要有至少五個工作天來審核及回應關於受限制不動產的批准要求。若未能提供所有必需的文件證據，將會令 PGT 延遲完成對你的要求的審核。

提交你的要求

想得到 PGT 的批准，你要用電郵、傳真或信件將書面要求送交 PGT，註明收件人是私人受託監管人服務 (“Attention: Private Committee Services”)，並包括：

- 須得到 PGT 批准的買賣合約 (Contract of Purchase and Sale) 的副本；
- 不超過六個月前的獨立 (並非房地產經紀人) 估價；
- 簡單解釋你出售物業的理由，扼要說明為何交易是符合該名無行為能力成人的最佳利益；以及
- 你的房地產經紀人及律師/公證人 (如有的話) 的聯絡資料。

請注意，如果 PGT 不再有責任監察你的受託監管權，例如當該名成人去世或永久居於卑詩省外時，你的要求不會受到考慮。

審核程序

CRO 將會審核你的要求，並可能需要有進一步的資料，以確認建議的交易是符合該名成人的最佳利益。如果你的要求獲得批准，PGT 將會提供一封信，告知是否有任何擔保要求，並要求一份經簽署的表格 A 轉讓 (Form A Transfer) 的副本。

擔保要求

當受限制的不動產出售時，PGT 將會要求有擔保，作為交易收益的保險。委任你為受託監管人的法院頒令可能已經包含這樣的限制。

- **如果淨交易收益是受到法院頒令限制：**
在批准交易之前，PGT 將會要求你確認，收到收益的財務機構已獲送達法院頒令的副本，並且已獲告知收益是受到限制的。
- **如果淨交易收益是不受法院頒令限制：**
在批准交易之前，PGT 將會要求你和收到收益的財務機構簽署不可撤銷指示信 (Irrevocable Letter of Direction)，表明未經 PGT 批准或另外的法院頒令，款項不會被使用。如需要不可撤銷指示信的樣板，CRO 可以提供。

業權轉讓

一旦收到表格 A 轉讓及(如適用)不可撤銷指示信或確認收到收益的財務機構已獲送達法院頒令的副本，PGT 將會提供一封以田土廳 (Land Title Survey Authority) 為收件人的信，同意業權轉讓。

支持交易的文件證據，包括賣方調整聲明，應予保留，並於呈交帳目接受審查時包括在內。

複雜並且不獲批准的要求

在大部分情況下，如果上述文件證據全部都已提供及擔保安排好了，PGT 將會批准出售受限制的物業。在某些情況下，將需要額外資料，審核程序可能會受到耽擱，以及 PGT 可能會不批准，包括有以下情況的建議交易：

- 低於估值的售價得到考慮；
- 售賣給並非公平獨立的一方；
- 沒有房地產經紀人；
- 有複雜的法律或擁有權問題；或
- 憂慮交易未必符合該名成人的最佳利益。

如果你的要求不獲批准，你可選擇根據《病人財產法》(Patients Property Act) 第 28 條申請法院頒令批准要求。PGT 必須獲送達你的申請通知，並會不持任何立場，或者(如有憂慮)會反對你的申請。

想知多點

本資料單張旨在用作一般意見和指示，幫助你與 PGT 有效和成功地合作。如有關於你的特定處境的問題，請隨時聯絡私人受託監管人服務 (Private Committee Services) 部門，要求與受託監管人審查主任商談。

如有其他關於受託監管權的問題，請參閱在 www.trustee.bc.ca 上的 Private Committee Services 網頁，或聯絡私人受託監管人服務部門。



私人受託監管人服務
公共監護及受託人
700-808 West Hastings Street
Vancouver BC V6C 3L3
電話：604.660.1500
網址：www.trustee.bc.ca
電郵：webmail@trustee.bc.ca

 PGT 辦公時間
星期一至五上午 8:30 至下午 4:30

致電免費長途電話

可通過卑詩政府服務處 (Service BC) 致電免費長途電話。撥打恰當的所在地區號碼 (見下文) 之後，要求轉駁到 **Public Guardian and Trustee**。

 溫哥華	604.660.2421
 維多利亞	250.387.6121
 卑詩省其他地區	1.800.663.7867