

2018 年 4 月網上個案研習

參加者注意事項:

1. 此「網上個案研習」的內容大部份採納自 2016 年 4 月推出的「網上個案研習」。
2. 請在答題前細閱案情及附件(如有)。案情的背景及人物皆為虛構的。
3. 根據持續專業進修計劃指引第 5.2 段，在考慮頒發嘉許證書時，持續專業進修學分的計算方法將受到以下的限制：
“為鼓勵從業員採用更多的學習模式，部份模式的活動將設有學分上限、監管局不會計算超出上限的學分。以監管局舉辦之網上個案研習為例，在每一持續專業進修時段(以 12 個月為計算)的上限為 4 個學分;因此，即使從業員在該 12 個月的持續進修時段完 4 個以上的網上個案研習(每一個網上個案研習可獲 1 個持續專業進修學分)，在學分計算方面，亦只能獲取 4 個學分。”

合格要求：是次「網上個案研習」共有 10 條問題，如答對 5 條或以上，參加者將會獲得 1 個持續專業進修學分。

備註：在此個案研習的問題中，以下詞彙的意義為：

《監管局》指地產代理監管局；
《條例》指《地產代理條例》；
《常規規例》指《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》；
《發牌規例》指《地產代理(發牌)規例》；
《操守守則》指地產代理監管局制訂的操守守則；及
《執業通告》指地產代理監管局制訂的執業通告。

案情

馬先生是一位持牌地產代理，以“馬氏公司”的名義在香港鴨脷洲租用一個地舖獨資經營地產代理業務。馬先生取得地產代理牌照已接近五年，他的地產代理牌照將於兩個月內屆滿。而他經營地產代理業務的地舖之租約尚餘三個月便到期。在過往的數年，馬先生一直以較便宜的租金承租該舖位。但店舖的業主已向馬先生表示租約期滿後，如續租，新租約的租金將大幅增加。為了維持較低的經營成本，馬先生經已著手尋找新的舖位。

楊先生為馬先生的僱員，也是一位持牌地產代理，從事地產代理工作接近四年。之前，楊先生於一所名為「豐屋」的財務公司任職財務主任，「豐屋」的業務以香港為主，開業已接近五年。

楊先生的朋友美小姐在「豐屋」工作，她是該公司營業及市場推廣董事范先生的私人助理。美小姐經常在未知會范先生或未經他同意下靜悄悄地將「豐屋」有興趣投資香港物業的大客戶介紹給楊先生。而楊先生在每次促成該等客戶交易後均會贈送一件頗貴重的禮物予美小姐作為報酬。

近日，馬先生晉升了楊先生為馬氏公司根據《條例》第 38 條所委任的經理，負責有效和獨立控制該舖的業務。同時，馬先生亦有意增聘最少一位持牌地產代理，楊先生向他推薦其侄兒加利。加利現年 17 歲，剛剛中五畢業，他未嘗試投考地產代理資格考試，但他很有興趣投身地產代理行業。在閒談中，馬先生發現加利曾因在公眾地方拋垃圾而被票控。雖然馬先生對加利的表現很欣賞，但擔憂他承認於公眾地方拋垃圾會對他獲取地產代理牌照的資格有不良影響。儘管如此，馬先生亦決定在加利取得地產代理牌照前，暫時聘用他為助手，以減輕他的工作量。加利的工作只限於接聽一般的電話查詢或留言、安排印刷公司代客戶刊登樓盤宣傳廣告及將客戶所支付的佣金入賬。

某星期五的下午，雲女士走進馬氏公司的店舖，她有意委託馬氏公司為她的地產代理，出售她位於上環西營街西營大廈 4 樓 B 室的單位（“該物業”）。當時，馬氏公司只有楊先生在店舖內。雲女士表示她希望能儘早將該物業出售，因為西營大廈的業主立案法團最近已通過大廈外牆、公用地方及設施的全面修葺及改善工程。她告訴楊先生說每戶業主已收到有關修葺及改善工程的通知書，但其他資料如每戶須支付的款項則未有提供。雲女士亦解釋她出售該物業的另一原因是她的丈夫於去年逝世，她不想獨居於該物業。她已就有關出售該物業所須要辦妥的事宜諮詢律師，並準備好一切成交必須具備的文件。她願意接受 HK\$5,100,000 為單位的售價。

聽畢雲女士的陳述後，楊先生於土地註冊處進行了該物業的查冊，查冊顯示該物業由雲女士及一位夏先生以「聯權共有」方式持有。但查冊並未載有夏先生已逝世的紀錄。

楊先生於是草擬地產代理協議予雲女士簽署。同時，楊先生遞上一份空白的物業資料表格(表格 1)給雲女士填寫，唯雲女士說她要先閱讀該表格 1，所以要把它帶回家細閱，會於幾天內送回。

萬先生及萬太太看到馬氏公司就出售該物業所刊登的廣告後，對該物業有興趣，並於同日晚上到訪馬氏公司詢問該物業的資料。這時只有馬先生在場。他同意作為萬先生夫婦的地產代理，與業主磋商購買該物業的條款。雙方遂簽署地產代理協議。因應萬先生夫婦的要求，馬先生陪同他們視察及查看該物業。在視察及查看該物業時，萬先生夫婦特別詢問馬先生西營大廈在不久的將來會否進行任何修葺及/或改善的工程。他們表示對大廈公用地方及設施維修的計劃非常關注，因為他們想避免出現這些情況。萬先生夫婦向馬先生坦言他們正放售位於銅鑼灣的居所，因為該大廈的業主立案法團最近通過大廈外牆、公用設施的大型修葺及改善工程，而有關工程需時最少 10 個月。他們不能忍受因進行修葺及改善工程所引致的噪音、灰塵及不便，故決定另覓居所。馬先生遂致電正在店舖的加利，並著他查核該物業有否任何修葺及改善工程的計劃。加利翻查公司的檔案後告知馬先生公司的檔案並未載有該物業將會進行任何修葺及改善工程的通知。馬先生告知萬先生夫婦該物業將不會受任何修葺或改善工程計劃的影響。

萬先生夫婦聽過後鬆了一口氣，然後還價以 HK\$4,990,000 購入單位。而雲女士亦接受萬先生夫婦的還價，並簽署臨時買賣合約及收取訂金。

由於萬先生夫婦的律師與雲女士的律師未能就正式買賣合約的條款達成協議，雙方最終並沒有簽訂任何正式買賣合約。但萬先生夫婦仍根據臨時合約的條款，向雲女士加付訂金。在臨時合約訂明的成交日之前不久，萬先生夫婦收到西營大廈管理處的通知，指該大廈的業主立案法團已於萬先生夫婦簽署臨時合約的日期前通過進行大廈外牆、公用設施的大型修葺及改善工程，估計每戶須分擔的款項約 HK\$160,000，而修葺及改善工程即將於下一個月開始進行。

萬先生夫婦對馬氏公司未有向他們披露西營大廈維修工程一事感到憤怒。萬先生夫婦無奈地完成交易，但拒絕支付馬氏公司的佣金。他們亦決定向監管局投訴馬氏公司的操守。

事件發生後不久，馬先生決定辭退楊先生作為馬氏公司經理一職。

---完---

第1題

根據《條例》，馬先生經營他的地產代理業務時，

- (i) 須在更改登記地址起計 14 天內，以書面通知監管局有關更改
- (ii) 只可僱用擁有大學畢業資格的人
- (iii) 須確保其委任為經理以有效和獨立地控制其地產代理業務的人士是持牌地產代理
- (iv) 不得僱用並非牌照持有人的人作為營業員

- A. 只有(iii)
- B. 只有(iii)和(iv)
- C. 只有(i)，(iii)和(iv)
- D. (i)，(ii)，(iii)和(iv)

第2題

馬先生應在以下哪個時段就他的地產代理牌照提交續期申請？

- A. 於牌照有效期屆滿前六個月
- B. 於牌照有效期屆滿前 3 個月至屆滿前 1 個月的期間內
- C. 於牌照有效期屆滿前一星期
- D. 於牌照有效期屆滿後的一月內

第3題

在楊先生向美小姐贈送貴重禮物的事件中，他可能觸犯以下哪些法規？

- (i) 《操守守則》
- (ii) 《防止賄賂條例》
- (iii) 《條例》下有關入賬規例的條文
- (iv) 《常規規例》下有關備存帳目及紀錄的條文

- A. 只有(i)和(ii)
- B. 只有(i)和(iv)
- C. 只有(ii)和(iii)
- D. 只有(i)，(ii)和(iv)

第4題

目前，加利沒有資格獲批地產代理牌照，因為

- (i) 他因拋垃圾而被定罪
- (ii) 他未年滿十八歲
- (iii) 他未考獲地產代理資格考試合格成績
- (iv) 他只有中五學歷

- A. 只有(iii)
- B. 只有(ii)和(iii)
- C. 只有(i)，(ii)和(iii)
- D. 只有(ii)，(iii)和(iv)

第5題

當接受雲女士的委託為其地產代理出售該物業時，楊先生應該採取下述哪些行動：

- (i) 於土地註冊處進行物業查冊以填寫物業資料表格(表格 1)第 1 部關於物業的訂明資料
- (ii) 與雲女士訂立地產代理協議
- (iii) 向雲女士索取物業資料表格(表格 1)第 2 部「賣方的陳述」有關大廈維修的資料

- A. 只有(i)和(ii)
- B. 只有(i)和(iii)
- C. 只有(ii)和(iii)
- D. (i)，(ii)和(iii)

第 6 題

作為其中一位「聯權共有人」，雲女士必須出示甚麼文件證明她可自行出售該物業？

- (i) 稅務局長發出有關夏先生遺產的“已繳遺產稅證明書”或“遺產稅豁免證明書”
- (ii) 由夏先生生前簽定授權給雲女士可代他出售的授權書
- (iii) 夏先生的死亡證核證本

- A. 只有(ii)
- B. 只有(iii)
- C. 只有(ii)和(iii)
- D. (i)，(ii)和(iii)

第 7 題

當馬先生同時代表賣家時，下列哪項可構成萬先生夫婦於該物業買賣中蒙受損失或損害而向馬先生追討賠償或補救的訴因？

- (i) 馬先生沒有在他代賣方行事的期間，管有或控制物業資料表格(表格 1)所訂明的該物業的資料
- (ii) 馬先生應在合理的範圍內確保自己能信納其資料準確性
- (iii) 就對“不存在的修葺計劃”的說法，馬先生作出失實的陳述
- (iv) 馬先生違反了地產代理協議

- A. 只有(i)，(ii)和(iii)
- B. 只有(i)，(iii)和(iv)
- C. 只有(ii)，(iii)和(iv)
- D. (i)，(ii)，(iii)和(iv)

第 8 題

有關備存帳目及紀錄的責任，以下哪一項/些是對的？

- (i) 地產代理持牌人在發出收據後，將該收據的副本保留最少 3 年
 - (ii) 監管局的人員就有權無須事先通知而在正常辦公時間內隨時查閱地產代理持牌人向客戶收取的所有款項而備存的帳目及要求地產代理持牌人提供其就該項查閱而要求的任何資料
 - (iii) 地產代理持牌人就所收取的任何款項七天內向客戶發出書面收據
- A. 只有(iii)
 - B. 只有(i)和(ii)
 - C. 只有(ii)和(iii)
 - D. (i)，(ii)和(iii)

第 9 題

當監管局已考慮及信納投訴是有充分理據支持時，監管局可對被投訴的地產代理或營業員行使以下哪些權力？

- (i) 暫時吊銷該地產代理或營業員的牌照，為期可超過 3 年
 - (ii) 撤銷該地產代理或營業員的牌照
 - (iii) 向該地產代理或營業員判處\$1,000,000 的罰款
 - (iv) 更改附加於該地產代理或營業員的牌照上的任何條件
- A. 只有(i)和(iii)
 - B. 只有(ii)和(iii)
 - C. 只有(ii)和(iv)
 - D. 只有(i)，(ii)和(iii)

第 10 題

馬先生應怎樣向監管局申報有關已終止聘用楊先生為馬氏公司的經理？他應於哪時段作出申報通知監管局？

- A. 須在終止聘用楊先生為馬氏公司的經理起計的 21 天期間屆滿前，將該事以表格 9 通知監管局
- B. 須在終止聘用楊先生為馬氏公司的經理起計的 31 天期間屆滿前，將該事以表格 9 通知監管局
- C. 須在終止聘用楊先生為馬氏公司的經理起計的 21 天期間屆滿前，將該事以表格 10 通知監管局
- D. 須在終止聘用楊先生為馬氏公司的經理起計的 31 天期間屆滿前，將該事以表格 10 通知監管局

2018 年 4 月網上個案研習

答題指引

注意： 1. 此答題指引是由地產代理監管局專業發展部製作，對於 2018 年 4 月「網上個案研習」之問題，提供正確答案。

2. 在此答題指引中，以下詞彙的意義為：

《監管局》 指地產代理監管局；

《條例》 指《地產代理條例》；

《常規規例》指《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》；

《發牌規例》指《地產代理(發牌)規例》；

《操守守則》指地產代理監管局制訂的操守守則；及

《執業通告》指地產代理監管局制訂的執業通告。

2. 網上個案研習、答題指引及有關資料(統稱“該資料”)之版權皆屬於地產代理監管局所有，參加者只可下載或複印該資料作回答問題之用。未經地產代理監管局書面同意，嚴禁下載或複印作其他任何用途。

第 1 題

1. 根據《條例》，馬先生經營他的地產代理業務時，

- (i) 須在更改登記地址起計 14 天內，以書面通知監管局有關更改
- (ii) 只可僱用擁有大學畢業資格的人
- (iii) 須確保其委任為經理以有效和獨立地控制其地產代理業務的人士是持牌地產代理
- (iv) 不得僱用並非牌照持有人的人作為營業員

- A. 只有(iii)
- B. 只有(iii)和(iv)
- C. 只有(i)，(iii)和(iv)
- D. (i)，(ii)，(iii)和(iv)

答案

參考資料

《條例》第 39(1)條

任何持牌地產代理不得僱用或繼續僱用當其時並非牌照持有人的人作為營業員。

《條例》第 14(3)(a)條

凡任何地址終止作持牌人的登記地址，則持牌人須在該項終止起計 14 天內，將另一個可供送交所有通訊及所有通知的登記地址以書面通知監管局。

《條例》第 38(1)(a)條

持牌地產代理須確保在其主要辦事處或唯一辦事處以及(如有的話)在其每個其他的辦事處(不論該等其他的辦事處稱為分行、支行或其他名稱)的業務，是在一名由其委任的經理的有效和獨立的控制下；根據本款獲委任的人士須屬一名個人，而有關的持牌地產代理則須確保該人是持有地產代理牌照的。

答案是 C。

第 2 題

馬先生應在以下哪個時段就他的地產代理牌照提交續期申請？

- A. 於牌照有效期屆滿前六個月
- B. 於牌照有效期屆滿前 3 個月至屆滿前 1 個月的期間內**
- C. 於牌照有效期屆滿前一星期
- D. 於牌照有效期屆滿後的一月內

答案

參考資料

《條例》第 23(1) 條

持牌人可以訂明的方式向監管局申請將有關牌照續期。

《發牌規例》第 13 條

牌照續期申請須於該牌照有效期屆滿前 3 個月至屆滿前 1 個月的期間內提出，或於監管局以書面准許的在該牌照有效期屆滿前的較短期間內提出。

答案是 B。

第3題

在楊先生向美小姐贈送貴重禮物的事件中，他可能觸犯以下哪些法規？

- (i) 《操守守則》
- (ii) 《防止賄賂條例》
- (iii) 《條例》下有關入賬規例的條文
- (iv) 《常規規例》下有關備存帳目及紀錄的條文

- A. 只有(i)和(ii)
- B. 只有(i)和(iv)
- C. 只有(ii)和(iii)
- D. 只有(i)，(ii)和(iv)

答案

參考資料

《防止賄賂條例》第 9(2)條

任何人無合法權限或合理辯解，向任何代理人提供任何利益，作為該代理人作出以下行為的誘因或報酬，或由於該代理人作出以下行為而向他提供任何利益，即屬犯罪—

- (a) 作出或不作出，或曾經作出或不作出任何與其主事人的事務或業務有關的作為；或
- (b) 在與其主事人的事務或業務有關的事上對任何人予以或不予，或曾經予以或不予優待或虧待。

操守守則

3.1 符合法律的規定

3.1.1 地產代理和營業員在執業時必須避免從事可能觸犯法律的活動。

3.4 執業時應秉持的操守及道德標準及對客戶的責任

3.4.1 作為代理或受委託為代理的地產代理和營業員，應保障和促進客戶的利益、按照地產代理協議執行客戶的指示，並對交易各方公平公正。

持牌人應該對個別不妥當的行為有警惕意識，例如提供任何利益。《防止賄賂條例》第 9(2)條特別提及“無合法權限...向任何代理人提供任何利益.....作為該代理人作出任何與其主事人的事務或業務有關的事的誘因或報酬...”。在此個案研習中，美小姐乃范先生的代理人；在范先生不知情的情況下，楊先生向她提供貴重禮物(雖然不是金錢)作為介紹客戶給楊先生的報酬，楊先生可能已觸犯了第 9(2)條。同樣地，他可能已觸犯了《操守守則》。

答案是 A。

第 4 題

目前，加利沒有資格獲批地產代理牌照，因為

- (i) 他因拋垃圾而被定罪
- (ii) 他未年滿十八歲
- (iii) 他未考獲地產代理資格考試合格成績
- (iv) 他只有中五學歷

- A. 只有(iii)
- B. 只有(ii)和(iii)
- C. 只有(i)，(ii)和(iii)
- D. 只有(ii)，(iii)和(iv)

答案

參考資料

《發牌規例》第 6 條

任何個人除非在申請牌照當日已年滿 18 歲，否則無資格獲批給、持有或繼續持有牌照。

《條例》第 19 條

(1) 除非符合以下規定，否則任何個人均無資格獲批給、持有或繼續持有地產代理牌照—

(a) 該人已達到為施行本款而在當其時訂明的年齡；

(2) 在決定任何人是否持有地產代理牌照的適當人選時，監管局須顧及以下情況—

.....

(d) 該人因任何罪行(本條例所訂的罪行除外)在香港或其他地方被定罪，而該項定罪屬有需要裁斷該人曾有欺詐性、舞弊或不誠實的作為者；及

(e) 該人根據本條例被定罪，並已就此項定罪被判處監禁，而不論是否緩刑。

目前，加利獲取地產代理牌照資格唯一的障礙就是他未夠十八歲。

(註:加利必須於緊接他申請批給牌照的日期前的 12 個月內在有關的地產代理資格考試中考獲合格成績。)

根據《罪犯自新條例》(第 297 章)第 2(1B)條，凡個別人士根據《定額罰款(交通違例事項)條例》(第 237 章)、《定額罰款(刑事訴訟)條例》(第 240 章)或《定額罰款(公眾地方潔淨罪行)條例》(第 570 章)繳付或被命令繳付定額罰款或任何附加罰款，則—

(a) 除第 3(3)及(4)條另有規定外，在任何程序中均不得接納傾向顯示他在香港曾如此付款或曾被如此命令付款的證據；

(b) 就他以往的定罪、罪行、行為或情況而向他或向其他人提出的有關問題，或加諸於他或其他人的有關披露該等定罪、罪行、行為或情況的義務，均須視為並非指該付款或付款的命令；及

(c) 該付款或付款的命令或不披露該付款或付款的命令，均不得作為將他從任何職位、專業、職業或受僱工作撤除或排除的合法或正當理由，亦不得作為使他在該職位、專業、職業或受僱工作上在任何方面蒙受不利的合法或正當理由。

《公眾衛生及市政條例》包括亂拋垃圾及隨地吐痰的罪行。由 03 年 6 月 26 日開始，任何人士觸犯此條例會被要求繳付定額罰款\$1,500。

根據《定額罰款(公眾地方潔淨罪行)條例》第 3(3)條，任何人士接獲通知書並已悉數繳付該通知書上所示的定額罰款，則不得就該通知書指明的表列罪行而檢控該人或將他定罪。

根據《定額罰款(公眾地方潔淨罪行)條例》附表一，在《公眾潔淨及防止妨擾規例》第 4(1)條規定下扔棄物或廢物棄置在公眾地方的定額罰款為\$1,500。

如果加利支付定額罰款\$1,500，他對有關拋垃圾票控的認罪不會被列為罪行。故他的獲批資格將不會受影響。

答案是 B。

(註：除符合年齡、學歷及「適當人選」等的發牌條件外，根據《發牌規例》第 7(1)(a)條，牌照申請人須“於緊接他申請批給牌照的日期前的 12 個月內在有關考試中考獲合格成績”。)

第5題

當接受雲女士的委託為其地產代理出售該物業時，楊先生應該採取下述哪些行動：

- (i) 於土地註冊處進行物業查冊以填寫物業資料表格(表格1)第1部關於物業的訂明資料
- (ii) 與雲女士訂立地產代理協議
- (iii) 向雲女士索取物業資料表格(表格1)第2部「賣方的陳述」有關大廈維修的資料

- A. 只有(i)和(ii)
- B. 只有(i)和(iii)
- C. 只有(ii)和(iii)
- D. (i)，(ii)和(iii)

答案

參考資料

《常規規例》第6(1)條

為賣方行事的持牌地產代理須與該賣方訂立地產代理協議(表格3)(下稱「表格3」)；為租賃的業主一方(下稱「業主」)行事的持牌地產代理則須與該業主訂立地產代理協議(表格5)(下稱「表格5」)。

《條例》第36(1) (a) (i)條

每名為賣方(或業主)行事的持牌地產代理，在他代賣方(或業主)行事的期間，須就其已訂立的地產代理協議所涉及的每項物業管有或控制某些訂明資料。所須管有或控制的訂明資料為：

- (a) 倘屬買賣香港住宅物業的情況，所須的訂明資料為填寫「物業資料表格」(表格1)第1部分B部的物業的訂明資料；及
- (b) 倘屬出租香港住宅物業的情況，所須的訂明資料為填寫「出租資料表格」(表格2)B部的物業的訂明資料。

《條例》第36(1) (a) (ii)條

持牌地產代理須在合理範圍內確保自己能信納物業的訂明資料的準確性。

為符合上述規定，為賣方(或業主)行事的持牌地產代理，在他代賣方(或業主)行事的整段期間(自地產代理協議的有效期的開始日起計)，須管有或控制訂明資料。除非持牌地產代理已管有訂明資料而該資料仍屬準確，否則他須於地產代理協議的有效期的開始當日，就物業進行土地查冊，及(如有需要)：

- (a) 使用差餉物業估價署的網上服務進行查冊；或
- (b) 從其他的訂明來源獲取有關的訂明資料。

根據「表格1」第2部分的賣方的陳述，賣方可提供有關物業的額外資料，例如對物業進行的結

構上的加建、改動、修葺或改善。持牌人應盡力促請賣方提供「表格1」第2部分的相關資料。

倘持牌人未能遵守有關物業資料及填妥物業資料表格/出租資料表格的相關條文，則或會違反《地產代理條例》及/或《常規規例》及/或《操守守則》，並可能會遭受紀律處分。

答案是 D。

第 6 題

作為其中一位「聯權共有人」，雲女士必須出示甚麼文件證明她可自行出售該物業？

- (i) 稅務局長發出有關夏先生遺產的“已繳遺產稅證明書”或“遺產稅豁免證明書”
- (ii) 由夏先生生前簽定授權給雲女士可代他出售的授權書
- (iii) 夏先生的死亡證核證本

- A. 只有(ii)
- B. 只有(iii)**
- C. 只有(ii)和(iii)
- D. (i)，(ii)和(iii)

答案

參考資料

《物業轉易及財產條例》-尚存者的推定第 11 條

- (1) 在本條生效日期後，凡有 2 名或多於 2 名的人在不能確定其死亡先後的情況下去世，則就對財產業權有所影響的各方面而言，須推定上述的人是按年齡由長至幼的次序死亡，據此，較年幼者須當作在較年長者死亡時尚存。

根據「聯權共有人」(俗稱「長命契」)的定義，如果物業的持有人是兩位或以上的，當其中一位去世後，物業的利益便由仍生存者承受(若超過一位生還者，則平分)。

夏先生的死亡證乃證明他已逝世，從而顯示雲女士是唯一生存者及可獨自擁有該物業的一切權益。

根據已於 2006 年 2 月 11 日生效的 2005 年收入(取消遺產稅)條例，所有於該日或之後去世人士的遺產均不須繳交任何遺產稅。

答案是 B。

第 7 題

當馬先生同時代表賣家時，下列哪項可構成萬先生夫婦於該物業買賣中蒙受損失或損害而向馬先生追討賠償或補救的訴因？

- (i) 馬先生沒有在他代賣方行事的期間，管有或控制物業資料表格(表格 1)所訂明的該物業的資料
 - (ii) 馬先生應在合理的範圍內確保自己能信納其資料準確性
 - (iii) 就對“不存在的修葺計劃”的說法，馬先生作出失實的陳述
 - (iv) 馬先生違反了地產代理協議
- A. 只有(i)，(ii)和(iii)
B. 只有(i)，(iii)和(iv)
C. 只有(ii)，(iii)和(iv)
D. (i)，(ii)，(iii)和(iv)

答案

資料參考

《條例》第 36 條

- (1) (a) 在符合第 38(3)條的規定下，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—
- (i) 在他代賣方行事的期間，管有或控制為施行本段而訂明的資料；
 - (ii) 對為施行本段而訂明的資料，在合理的範圍內確保自己能信納其準確性；
- (4) 就某項物業而言，凡持牌地產代理沒有遵守適用於他的第(1)款的任何規定，而導致有關的客戶蒙受損失或損害，則沒有遵守該等規定即構成一項訴因，而基於該項訴因可在法律程序中追討或獲得損害賠償或任何其他濟助或補救。

《失實陳述條例》- 失實陳述的損害賠償第 3 條

- (1) 凡任何人在立約的另一方向他作出失實陳述後訂立合約，結果因此蒙受損失，又若該失實陳述是欺詐地作出，會引致作出失實陳述的人要承擔損害賠償的法律責任，則即使該失實陳述並非欺詐地作出，該人亦須承擔該損害賠償的法律責任，但如他證明他有合理理由相信，而且至立約時他仍相信所陳述的事為真實，則屬例外。
- (2) 凡任何人在別人向他作出並非欺詐地作出的失實陳述後訂立合約，而他是可以失實陳述為理由而有權撤銷合約的，則在該合約引起的法律程序中，如有聲稱指該合約應予撤銷或已遭撤銷，法庭或仲裁人在顧及失實陳述的性質，和顧及若維持合約效力，失實陳述會造成的損失及撤銷合約對另一方可造成的損失後，認為合約繼續生效並判給損害賠償以代替撤銷合約屬公正的，可宣布合約繼續生效，並如上所述般判給損害賠償以代替撤銷合約。

- (3) 根據第(2)款可判給損害賠償由任何人作出，不論該人是否須承擔根據第(1)款的損害賠償法律責任，但凡他須承擔該項法律責任，則在根據第(1)款評估他所須承擔的法律責任時須考慮到根據第 (2) 款而作出的任何判給。

表格 3 出售香港住宅物業用的地產代理協議第五條

物業資料

代理須向賣方提供《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》訂明並經代理填妥和簽署的物業資料表格(包括賣方的陳述)。

根據《條例》第 36(4)條，馬先生未有管有物業資料(表格 1)及對萬先生夫婦查詢有關該物業的修葺計劃沒有確保自己能信納其資料準確性，因而導致萬先生夫婦蒙受損失或損害而會遭追討賠償或補救。有關資料應該很容易地從賣家方面或表格 1 核實。就馬先生作出該物業“不存在的修葺計劃”失實的陳述，這可能導致萬先生夫婦根據《失實陳述條例》向馬先生追討賠償或補救。

答案是 D。

第 8 題

有關備存帳目及紀錄的責任，以下哪一項/些是對的？

- (i) 地產代理持牌人在發出收據後，將該收據的副本保留最少 3 年
 - (ii) 監管局的人員就有權無須事先通知而在正常辦公時間內隨時查閱地產代理持牌人向客戶收取的所有款項而備存的帳目及要求地產代理持牌人提供其就該項查閱而要求的任何資料
 - (iii) 地產代理持牌人就所收取的任何款項七天內向客戶發出書面收據
- A. 只有(iii)
- B. 只有(i)和(ii)**
- C. 只有(ii)和(iii)
- D. (i)，(ii)和(iii)

答案

資料參考

《常規規例》第 12 條

- (1) (a) 持牌地產代理須就其為客戶或代客戶收取或持有或支付的所有款項，備存妥善的帳目。
- (b) 獲監管局為此而以書面授權的監管局的人員，有權無須事先通知而在正常辦公時間內隨時查閱根據(a)段備存的帳目。
- (2) 持牌地產代理須—
- (a) 就所收取的任何款項立即向客戶發出書面收據；及
- (b) 在發出收據後，將該收據的副本保留最少 3 年。

所有地產代理持牌人應該嚴謹遵守及採取優良的備存帳目系統；他們亦應熟識監管局的權力。

答案是 B。

第 9 題

當監管局已考慮及信納投訴是有充分理據支持時，監管局可對被投訴的地產代理或營業員行使以下哪些權力？

- (i) 暫時吊銷該地產代理或營業員的牌照，為期可超過 3 年
- (ii) 撤銷該地產代理或營業員的牌照
- (iii) 向該地產代理或營業員判處\$1,000,000 的罰款
- (iv) 更改附加於該地產代理或營業員的牌照上的任何條件

- A. 只有(i)和(iii)
- B. 只有(ii)和(iii)
- C. 只有(ii)和(iv)
- D. 只有(i)，(ii)和(iii)

答案

資料參考

《條例》第 30(1)條

- (b) (i) 根據第 29(1)條作出的任何投訴或根據第 29(2)條作出的呈述，正由監管局或紀律委員會(視屬何情況而定)考慮；及
- (ii) 監管局或紀律委員會(視屬何情況而定)信納該項投訴或呈述是有充分理據支持的，

則監管局或(如適當的話)紀律委員會在符合本條的規定下，可行使下述權力中其認為適當的權力—

- (i) 訓誡或譴責有關的持牌人；
- (ii) 將指明的條件附加於有關的牌照上；
- (iii) 更改已附加於該牌照上的任何條件；
- (iv) 暫時吊銷該牌照，為期一段不超過 2 年的指明期間；
- (v) 撤銷該牌照；
- (vi) 判處不超過\$300000 的指明款額的罰款；
- (vii) 就以下一項或多於一項的費用的支付：即監管局或紀律委員會涉及有關程序的全部或部分費用的支付，或(如有(a)段所提述的建議作出)作出建議的調查員的全部或部分費用的支付，或第 29 條所指投訴人或有關持牌人的全部或部分費用的支付，作出其認為合適的命令。

這條問題是提醒持牌人已立案的投訴可帶來之後果。

答案是 C。

第 10 題

馬先生應怎樣向監管局申報有關已終止聘用楊先生為馬氏公司的經理？他應於哪時段作出申報通知監管局？

- A. 須在終止聘用楊先生為馬氏公司的經理起計的 21 天期間屆滿前，將該事以表格 9 通知監管局
- B. 須在終止聘用楊先生為馬氏公司的經理起計的 31 天期間屆滿前，將該事以表格 9 通知監管局
- C. 須在終止聘用楊先生為馬氏公司的經理起計的 21 天期間屆滿前，將該事以表格 10 通知監管局
- D. 須在終止聘用楊先生為馬氏公司的經理起計的 31 天期間屆滿前，將該事以表格 10 通知監管局

答案

資料參考

《條例》第 40(3)條

(3) 凡持牌地產代理—

- (a) 為本條例的目的委任任何人為經理；或
- (b) 終止任何該等經理的委任，

則該代理須在自委任日期或(如適當的話)終止委任日期起計的 31 天期間屆滿前，將委任或終止委任一事以書面通知監管局。

所有地產代理持牌人應熟識申報要求及程序。

答案是 D。

表格 10

《地產代理條例》

(第 511 章)

(第 40(3)條)

持牌地產代理委任/終止委任*經理通知書

致：地產代理監管局

(地址)

本人/我們*(⁽¹⁾) 的地址是(⁽²⁾) ,
持有地產代理牌照號碼:(⁽³⁾) ,現通知貴局,本人/我們*已於(⁽⁷⁾) 年
月 日委任(⁽⁴⁾) (持有地產代理牌照號碼:(⁽⁵⁾))
為本人/我們*(⁽⁶⁾) 的經理/終止本人/我們*(⁽⁶⁾) 的經理
(⁽⁴⁾) (持有地產代理牌照號碼(⁽⁵⁾) :)的委任*。

.....
日期

.....
持牌地產代理/代持牌
地產代理*簽署

註：(1) 填上持牌地產代理的姓名或名稱。

(2) 填上持牌地產代理的登記地址。

(3) 填上持牌地產代理的牌照號碼。

(4) 填上經理的姓名。

(5) 填上經理的牌照號碼。

(6) 填上經理有效控制地產代理業務的營業地點。

(7) 填上委任/終止委任的日期。

* 刪去不適用者。

< 請在自委任日期或終止委任日期(視屬何情況而定)起計的 31 天內,向地產代理監管局提交通知書。