

网上个案研习 2018 年 12 月

参加者注意事项:

1. 此「网上个案研习」的内容大部份采纳自 2016 年 12 月推出的「网上个案研习」。
2. 请在答题前细阅案情及附件(如有)。案情的背景及人物皆为虚构的。
3. 根据持续专业进修计划指引第 5.3 段, 在考虑颁发嘉许证书时, 持续专业进修学分的计算方法将受到以下的限制:

“为鼓励从业员采用更多的学习模式, 部份模式的活动将设有学分上限, 监管局不会计算超出上限的学分。以监管局举办之网上个案研习为例, 在每一持续专业进修时段(以 12 个月为计算)的上限为 4 个学分; 因此, 即使从业员在该 12 个月的持续进修时段完 4 个以上的网上个案研习(每一个网上个案研习可获 1 个持续专业进修学分), 在学分计算方面, 亦只能获取 4 个学分。”

合格要求 : 是次「网上个案研习」共有 10 条问题, 如答对 5 条或以上, 参加者将会获得 1 个持续专业进修学分。

备注 : 在此个案研习的问题中, 以下词汇的意义为 :

《监管局》 指地产代理监管局;

《条例》 指《地产代理条例》;

《常规规例》指《地产代理常规(一般责任及香港住宅物业)规例》;

《发牌规例》指《地产代理(发牌)规例》;

《操守守则》指地产代理监管局制订的操守守则;及

《执业通告》指地产代理监管局制订的执业通告。

案情一 (第 1-5 题)

2018 年

陈先生拥有一个住宅单位 (甲物业)。他于 9 月 15 日致电他的地产代理何光为物业放盘出售, 并要求何光建议一个放盘价。何光告诉陈先生楼下 (较甲物业低五层) 的乙物业三个月前以 890 万元售出。何光说他认为物业市场在下调, 建议陈先生以 880 万元为物业放盘。陈先生说他要以 890 万元放盘, 并且不要就低于 880 万元的出价骚扰他。

9 月 20 日何光刊登广告以 890 万元出售甲物业。

甲物业的土地查册显示陈先生是唯一拥有人, 物业属按揭物业, 并受制于一项管理费欠缴备忘录。

麦女士是买方客户, 她已与雇用何光的地产代理公司签订「地产代理协议」。9 月 22 日何光带她参观甲物业, 陈先生也一同在场。在参观期间, 陈先生说他已经在单位住了多年。他的女朋友和他同住, 亦分担家居生活开支, 更

在陈先生两年前失业时帮他作按揭还款。

翌日，陈先生因公事到欧洲一星期；他着何光不要在他出门公干期间找他。同日政府成功以底价的四倍价钱卖出数个地段。物业市场因此被带动，变得非常活跃。因为市况乐观，何光翌日以 895 万元为甲物业卖广告。

陈先生回港后麦女士出价 890 万元。陈先生接受麦女士这个出价，并于 9 月 30 日与她签订临时合约。正式买卖合约于 10 月 21 日签署。

陈先生其后得悉甲物业楼下两层一个类似的单位于 7 月 1 日以 910 万元售出。

案情二 (第 6-10 题)

2018 年

王先生是某位于尖沙咀的住宅单位的业主，单位外墙设有广告位（“该物业”）。2 月 1 日，王先生把该物业以 880 万元放盘价委托「成功地产代理行」（“成功”）的持牌地产代理张森放盘出售。王先生指示张森出售该物业将包括外墙的广告位，并声称该广告位是他所拥有的。

王先生于 2 月 4 日与张森签订「地产代理协议」，并说他不当时收取「物业数据表格」。王先生同意张森可以代表买卖双方，及支付成交价百份之一的代理佣金。张森于 2 月 5 日为该物业刊登广告。同日，一名准买家徐先生委聘张森为代理及视察该物业。徐先生出价 890 万元，并指示张森说因楼市上调，他打算成交前把该物业转售，因此需要较长的成交期。张森将徐先生的要约提交给王先生考虑。

2 月 12 日，张森的另一位买方客户冯先生就该物业出价 1110 万元。张森因为忙碌，并无向任何人透露冯先生的出价。张森并没有得到徐先生或冯先生的同意同时代表双方。2 月 15 日，王先生接受徐先生 890 万元的出价，并签订一份「卖方-买方-地产代理」的三方临时合约（“临时合约”）。唯张森一时忘记在签署临时合约前为该物业进行土地查册，故他向买卖双方表示将于 2 月 16 日补回。正式买卖合约将于 3 月 1 日签署，而成交日则定于 5 月 10 日。

2 月 16 日张森向徐先生透露他的客户冯先生愿意付 1110 万元购买该物业。2 月 22 日，徐先生同意以确认人身份把该物业以 1110 万元转售给冯先生。他们签订的转售合约订明倘徐先生不能与王先生完成交易，则该合约将被取消。

同一时间，有另一位买方愿意以 940 万元向王先生购买该物业。王先生遂于 2 月 23 日取消他与徐先生的买卖。徐先生亦因此取消与冯先生的交易。

- 完 -

网上个案研习

2018年12月

答题指引

- 注意：
1. 此答题指引是由地产代理监管局专业发展部制作，对于2018年12月「网上个案研习」之问题，提供正确答案。
 2. 在此答题指引中，以下词汇的意义为：

《监管局》 指地产代理监管局；
《条例》 指《地产代理条例》；
《常规规例》指《地产代理常规(一般责任及香港住宅物业)规例》；
《发牌规例》指《地产代理(发牌)规例》；
《操守守则》指地产代理监管局制订的操守守则；及
《执业通告》指地产代理监管局制订的执业通告。
 3. 网上个案研习、答题指引及有关数据(统称“该数据”)之版权皆属于地产代理监管局所有，参加者只可下载或复印该资料作回答问题之用。未经地产代理监管局书面同意，严禁下载或复印作其他任何用途。

答题指引

1. 根据《常规规例》，雇用何光的地产代理公司最迟哪天须与陈先生签订「地产代理协议」？
- A. 9月15日
 - B. 9月16日
 - C. 9月19日
 - D. 9月20日**
 - E. 9月21日

答案：

《常规规例》第6(1)条规定为卖方行事的持牌地产代理须在以下时间与该卖方订立地产代理协议—

- (a) 在接受出售或出租有关的住宅物业的指示后7个工作日内；
 - (b) 就该物业的出售或出租而作广告宣传之前；或
 - (c) 就该物业签署买卖协议或租契之前，
- 三者之中以最早者为准。

何光于9月15日接受陈先生的指示出售甲物业（接受指示后7个工作日即9月22日）。他于9月20日就甲物业的出售而作广告宣传，而就甲物业与麦女士签署买卖协议的日期为9月30日。上述日期的最早者为9月20日就甲物业出售而作广告宣传之日，所以答案是D。

2. 根据《常规规例》，就何光处理甲物业的交易的行为，以下哪项陈述是不正确的？
- (i) 因为陈先生已经指示何光以 890 万元为甲物业放盘，何光可代陈先生接受任何超过 890 万元的出价
 - (ii) 何光不应在没有陈先生的书面指示下为甲物业以 895 万元卖广告
 - (iii) 如陈先生同意，何光可在他为甲物业发出广告后才与陈先生签订「地产代理协议」
- A. 只有 (ii)
 - B. 只有 (i) 和 (ii)
 - C. 只有 (i) 和 (iii)**
 - D. 只有 (ii) 和 (iii)
 - E. (i), (ii) 和 (iii)

答案：

《常规规例》第 9(2)条规定持牌地产代理在就卖方的住宅物业发出广告之前，须取得该卖方的书面同意。因此，选项(ii)的陈述是正确的。

何光不可代表陈先生接受任何要约，因此选项(i)的陈述是不正确的。

在没有与陈先生签署地产代理协议（表格 3 中的第 8 段）的情况下，何光并没有取得陈先生的书面同意而就出售甲物业发出广告，因此选项(iii)的陈述是不正确的。

答案是 C。

3. 为保障麦女士的利益，何光应给她甚么意见？
- (i) 应要求陈先生的女朋友声明对甲物业没有任何权益
 - (ii) 陈先生的女朋友应同意麦女士购入甲物业
 - (iii) 所有订金应交由陈先生的律师托管
- A. 只有 (i)
 - B. 只有 (ii)
 - C. 只有 (i) 和 (ii)
 - D. 只有 (i) 和 (iii)**
 - E. 只有 (ii) 和 (iii)

答案：

监管局出版的关于「物业产权负担」的专题论集第 13 页第 7C 段列明：“对买方来说，单单提出不知道物业存有衡平法下的权益，并不足够保障买方，因买方可能被视为对该权益有法律构定的知悉。如果一位谨慎的买家进行应有的查询，就会发现该权益的话，那么不论有否进行查询，买家都被视为对该权益有「法律构定的知悉」。若买方实际上知道有注册业主以外的占用人的存在（如业主之配偶），买方便应查询该占用人的权益。(WONG CHIM YING v. CHENG KAM WING (CACV 000075/1990))

香港律师会曾发出一项执业指引，要求律师提醒买家应视察物业，以查证（注册业主以外的）成年占有人的身分及有否拥有物业任何权益，并向成年人索取书面确认，证明对物业没拥有任何权益。”选项(ii)并未足够保障麦女士的利益，因此，选项(i)是正确的。

监管局出版的关于「物业产权负担」的专题论集第 3 页第(2)(d)段列明：“有些物业的产权负担只牵涉债务问题（例如欠缴管理费押记）。在这些情况下，买方可能要求卖方承诺在成交前解除该产权负担，亦可能要求把适量订金存放于托管人（stakeholder）处，待物业产权负担解除后才发放予卖方，以保证卖方能履行承诺。”因此，选项(iii)是正确的。

答案是 D。

4. 何光可从以下哪个政府部门/机构索取陈先生拥有之甲物业的「管理费欠缴备忘录」的副本?
- A. 房屋署
 - B. 土地注册处**
 - C. 差饷物业估价署
 - D. 地政总署

答案：

「管理费欠缴备忘录」的副本可以在土地注册处，按照土地查册显示「管理费欠缴备忘录」的注册摘要编号向土地注册处索取该文件的副本。

答案是 **B**。

5. 根据《常规规例》，就何光提供比较数据的做法，以下哪些陈述是不正确的？
- (i) 他必须确保数据不会误导甲物业的价值
 - (ii) 若要提供合理的比较数据，他要参考至少三个物业的价格
 - (iii) 他只可引述乙物业的土地查册中显示的价格
 - (iv) 他必须把乙物业的土地查册副本附于甲物业的「物业数据表格」
- A. 只有 (i), (ii) 和 (iii)
 - B. 只有 (i), (ii) 和 (iv)
 - C. 只有 (i), (iii) 和 (iv)
 - D. 只有 (ii), (iii) 和 (iv)**
 - E. (i), (ii), (iii) 和 (iv)

答案：

《常规规例》第 11 条规定：

“(b) 在客户已获提供关于住宅物业价格及租金的数据及比较数据以供该客户参考或比较的情况下，须确保所提供的数据或数据没有对有关的住宅物业的价值有所误导；”选项(i)是正确的。

《常规规例》并没有规定在提供比较数据时至少要参考多少个物业的价格，所以选项(ii)是不正确的。

《常规规例》并没有规定只可引述一项物业的价格，所以选项(iii)是不正确的。

《常规规例》第 3(2)段规定：“根据本规例提供的表格—

- (a) 须按照表格内所指明的指引及指示填写；
- (b) 须附同表格内所指明的文件；及
- (c) 如表格需在填妥后提交任何人，则须以表格内所指明的方式(如有的话)如此提交。”

物业数据表格（表格 1）

第 1 部 B 部(1)(f)：其他登记为产权负担的项目：

注：须附上土地注册处查册副本。此处所指是于物业数据表格附上甲物业(而非乙物业)的土地注册处查册副本，所以选项(iv)是不正确的。

答案是 D。

6. 根据《常规规例》，除非王先生明确表示放弃收取的权利，以下哪个是张森须提供「物业数据表格」（「表格 1」）给王先生的最迟日期？
- A. 2月1日
 - B. 2月4日
 - C. 2月15日**
 - D. 2月18日
 - E. 3月1日

答案：

地产代理协议表格 3 列明：

“10. 卖方的确认

卖方确认他已 —

- (a) 阅读并明白本协议的条款；及
- (b) 收取本协议第 5 条规定提供的物业数据表格(包括卖方的陈述)；
 - 同意于卖方与一名买方订立具约束力的买卖协议之前收取物业数据表格(包括卖方的陈述)。”

表格 1（物业数据表格）注 3 列明：

“3. 持牌地产代理须按卖方的选择于与卖方订立地产代理协议之前或于卖方与一名买方订立物业的买卖协议之前向卖方提供一份已填妥的表格的正本或副本。”

由于地产代理协议于 2 月 4 日签订，而王先生说他不当时收取「物业数据表格」，所以张森最迟须于 2 月 15 日（订立物业的买卖协议之前）将表格提供予王先生。

答案是 C。

7. 倘王先生单位外墙的广告位确实是他所拥有的，这事实一般会显示于大厦的以下哪份 / 些文件中？
- (i) 占用许可证 (俗称「入住许可证」)
 - (ii) 政府租契
 - (iii) 大厦公契
- A. 只有 (i)
 - B. 只有 (iii)**
 - C. 只有 (i) 和 (ii)
 - D. 只有 (i) 和 (iii)
 - E. 只有 (ii) 和 (iii)

答案：

选项(i)和(ii)均不会显示大厦外墙的业权属谁的。旧式的大厦公契一般会显示大厦外墙是否属公用部份或是由发展商或其他第三者所保留，所以选项(iii)是正确的。

答案是 B。

8. 就徐先生与冯先生签订的转售合约而言，为保障徐先生的利益，张森应提醒徐先生有关转售将须要缴纳以下哪项 / 些税项：

- (i) 物业税
 - (ii) 博彩税
 - (iii) 额外印花税
-
- A. 只有 (i)
 - B. 只有 (ii)
 - C. 只有 (iii)**
 - D. 只有 (i) 和 (iii)
 - E. (i), (ii) 和 (iii)

答案：

购买或出售物业并不是物业税和博彩税的征税范围，选项(i)和(ii)是不正确的。

由 2010 年 11 月 20 日起，任何以个人或公司(不论在何地注册)名义，在 2010 年 11 月 20 日或以后取得住宅物业，并在取得后 24 个月内(物业是在 2010 年 11 月 20 日或之后至 2012 年 10 月 27 日前取得)或 36 个月内(物业是在 2012 年 10 月 27 日或之后取得)将其转售，均须缴交「额外印花税」。徐先生在 2018 年 2 月 15 日与业主王先生签订临时合约购买该物业，并在 2018 年 2 月 22 日把该物业转售给冯先生。有关转售在徐先生取得该物业后的 36 个月内，因此，须缴纳「额外印花税」。选项(iii)是正确的。

答案是 C。

9. 于2月15日签订「临时合约」前，张森可能因以下哪项 / 些原因而违反《常规规例》及作为代理的责任？
- (i) 在没有得到双方同意下同时代表两名竞投同一物业的买方客户
 - (ii) 没有在切实可行的范围内尽快向王先生透露冯先生的出价
 - (iii) 未有在紧接买卖双方签订临时合约之前，就该物业进行土地查册，并向买方提供该土地查册的结果文本
- A. 只有 (i)
 - B. 只有 (i) 和 (ii)
 - C. 只有 (i) 和 (iii)
 - D. 只有 (ii) 和 (iii)
 - E. (i), (ii) 和 (iii)

答案：

《常规规例》第 11(e)条规定：“(e) 持牌人在接获任何要约后，须在切实可行的范围内尽快将该要约向客户提交，以供客户接受；”

选项(i)，根据判例 Eric V Stansfield (1998)，可能涉及违反代理的责任，因为张森并没有获得两名买方客户同意同时代表双方。

选项(ii)，如上所述，张森可能违反《常规规例》第 11(e)条。

选项(iii)，根据《常规规例》第 13(4)条，为住宅物业的卖方行事的持牌人，在紧接该物业的买卖协议或租契订立之前，须就该物业安排在土地注册处进行土地查册，并向该物业的买方提供一份该土地查册结果的文本。张森却忘记在安排买卖双方签署临时合约前为该物业进行土地查册，故已违反上述规定。

答案是 E。

10. 以下哪项 / 些陈述是正确的?

- (i) 根据冯先生与成功签订的订明「地产代理协议」, 冯先生在取消与徐先生的交易后, 不须向成功支付任何代理佣金
 - (ii) 如果「临时合约」列有条款, 订明违约的卖方须退回临时订金予买方及支付相同数额的赔偿, 徐先生便不能要求强制履行「临时合约」
 - (iii) 如果「临时合约」列有条款, 订明违约的卖方须退回临时订金及支付相同数额的赔偿, 而买方无权向违约的卖方作出任何其他申索, 则徐先生不能强制履行「临时合约」
- A. 只有 (i)
 - B. 只有 (i) 和 (ii)
 - C. 只有 (i) 和 (iii)**
 - D. 只有 (ii) 和 (iii)
 - E. (i), (ii) 和 (iii)

答案：

监管局出版的关于「香港物业转易」的专题论集第 2 部份有关「临时买卖合同」的第 12、13 及 15 段列明：

“12. 卖方违约

卖方若未能依照合约完成交易, 则卖方除须退还临时订金外, 并须以同等数目的金额赔偿买方, 之后买方不得向卖方进一步追究责任。(留意: 有些合约可能订明买方有权要求强制履行合约, 强制卖方根据合约出售物业。)”

由于「临时合约」没有明示免除强制履行合约的权利, 因此, 选项(ii)是不正确的。选项(iii)是正确的。

“13. 地产代理之佣金

基于地产代理人就该买卖交易所提供之服务, 代理人有权向卖方及买方分别收取一个双方协议金额的佣金。佣金的数额及支付是受制于买卖双方与地产代理所签订的地产代理协议。若地产代理人提供服务予买卖双方并收取双方之佣金, 地产代理人必须向买卖双方披露有关事实。”

“15. 违约方须支付佣金

若任何一方未能依照合约完成交易, 则违约一方须支付代理人根据合约有权向双方收取之佣金总额。但若违约一方须支付的金额是属惩罚性的赔偿 (而非协议之损害赔偿), 其目的是处罚违约一方并远超过受损害

一方的损失（而非可合理预期之损失），这便不能追讨。”

地产代理协议表格 4 附表 3 第 2 及第 3 段列明：

- “2. 除本附表第 3 条另有规定外，如非因买方犯错而令物业交易未能完成，则买方没有责任向代理支付任何佣金。在此情况下，如买方已支付佣金，则代理须在切实可行的范围内尽快(但无论如何不得迟于由买卖协议指明的完成交易日期起计的 5 个工作日)将佣金连同利息/不连同利息（删去不适用者）退还予买方。
3. 如买卖双方非基于有关物业的买卖协议的条文而共同取消该具约束力的买卖协议，则买方须向代理支付佣金。”

由于物业交易并非冯先生犯错而未能完成，并且是基于冯先生与徐先生的协议（订明如徐先生不能与王先生完成交易则取消协议）而共同取消的，所以冯先生不需向成功缴付任何代理佣金。选项(i)是正确的。

答案是 C。

--- 完 ---