

網上個案研習 2018 年 12 月

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 12 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 5.3 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。

案情一 (第 1-5 題)

2018 年

陳先生擁有一個住宅單位 (甲物業)。他於 9 月 15 日致電他的地產代理何光為物業放盤出售，並要求何光建議一個放盤價。何光告訴陳先生樓下 (較甲物業低五層) 的乙物業三個月前以 890 萬元售出。何光說他認為物業市場在下調，建議陳先生以 880 萬元為物業放盤。陳先生說他要以 890 萬元放盤，並且不要就低於 880 萬元的出價騷擾他。

9 月 20 日何光刊登廣告以 890 萬元出售甲物業。

甲物業的土地查冊顯示陳先生是唯一擁有人，物業屬按揭物業，並受制於一項管理費欠繳備忘錄。

麥女士是買方客戶，她已與僱用何光的地產代理公司簽訂「地產代理協議」。9 月 22 日何光帶她參觀甲物業，陳先生也一同在場。在參觀期間，陳先生說他已經在單位住了多年。他的女朋友和他同住，亦分擔家居生活開支，更

在陳先生兩年前失業時幫他作按揭還款。

翌日，陳先生因公事到歐洲一星期；他著何光不要在他出門公幹期間找他。同日政府成功以底價的四倍價錢賣出數個地段。物業市場因此被帶動，變得非常活躍。因為市況樂觀，何光翌日以 895 萬元為甲物業賣廣告。

陳先生回港後麥女士出價 890 萬元。陳先生接受麥女士這個出價，並於 9 月 30 日與她簽訂臨時合約。正式買賣合約於 10 月 21 日簽署。

陳先生其後得悉甲物業樓下兩層一個類似的單位於 7 月 1 日以 910 萬元售出。

案情二 (第 6-10 題)

2018 年

王先生是某位於尖沙咀的住宅單位的業主，單位外牆設有廣告位（“該物業”）。2 月 1 日，王先生把該物業以 880 萬元放盤價委託「成功地產代理行」（“成功”）的持牌地產代理張森放盤出售。王先生指示張森出售該物業將包括外牆的廣告位，並聲稱該廣告位是他所擁有的。

王先生於 2 月 4 日與張森簽訂「地產代理協議」，並說他不想當時收取「物業資料表格」。王先生同意張森可以代表買賣雙方，及支付成交價百分之一的代理佣金。張森於 2 月 5 日為該物業刊登廣告。同日，一名準買家徐先生委聘張森為代理及視察該物業。徐先生出價 890 萬元，並指示張森說因樓市上調，他打算成交前把該物業轉售，因此需要較長的成交期。張森將徐先生的要約提交給王先生考慮。

2 月 12 日，張森的另一位買方客戶馮先生就該物業出價 1110 萬元。張森因為忙碌，並無向任何人透露馮先生的出價。張森並沒有得到徐先生或馮先生的同意同時代表雙方。2 月 15 日，王先生接受徐先生 890 萬元的出價，並簽訂一份「賣方-買方-地產代理」的三方臨時合約（“臨時合約”）。唯張森一時忘記在簽署臨時合約前為該物業進行土地查冊，故他向買賣雙方表示將於 2 月 16 日補回。正式買賣合約將於 3 月 1 日簽署，而成交日則定於 5 月 10 日。

2 月 16 日張森向徐先生透露他的客戶馮先生願意付 1110 萬元購買該物業。2 月 22 日，徐先生同意以確認人身份把該物業以 1110 萬元轉售給馮先生。他們簽訂的轉售合約訂明倘徐先生不能與王先生完成交易，則該合約將被取消。

同一時間，有另一位買方願意以 940 萬元向王先生購買該物業。王先生遂於 2 月 23 日取消他與徐先生的買賣。徐先生亦因此取消與馮先生的交易。

- 完 -

網上個案研習

2018年12月

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12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。
 3. 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。

答題指引

1. 根據《常規規例》，僱用何光的地產代理公司**最遲哪天**須與陳先生簽訂「地產代理協議」？
- 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：

《常規規例》第6(1)條規定為賣方行事的持牌地產代理須在以下時間與該賣方訂立地產代理協議—

- (a) 在接受出售或出租有關的住宅物業的指示後7個工作日內；
 - (b) 就該物業的出售或出租而作廣告宣傳之前；或
 - (c) 就該物業簽署買賣協議或租契之前，
- 三者之中以最早者為準。

何光於9月15日接受陳先生的指示出售甲物業（接受指示後7個工作日即9月22日）。他於9月20日就甲物業的出售而作廣告宣傳，而就甲物業與麥女士簽署買賣協議的日期為9月30日。上述日期的最早者為9月20日就甲物業出售而作廣告宣傳之日，所以答案是D。

2. 根據《常規規例》，就何光處理甲物業的交易的行為，以下哪項陳述是不正確的？
- (i) 因為陳先生已經指示何光以 890 萬元為甲物業放盤，何光可代陳先生接受任何超過 890 萬元的出價
 - (ii) 何光不應在沒有陳先生的書面指示下為甲物業以 895 萬元賣廣告
 - (iii) 如陳先生同意，何光可在他為甲物業發出廣告後才與陳先生簽訂「地產代理協議」
- 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：

《常規規例》第 9(2)條規定持牌地產代理在就賣方的住宅物業發出廣告之前，須取得該賣方的書面同意。因此，選項(ii)的陳述是正確的。

何光不可代表陳先生接受任何要約，因此選項(i)的陳述是不正確的。

在沒有與陳先生簽署地產代理協議（表格 3 中的第 8 段）的情況下，何光並沒有取得陳先生的書面同意而就出售甲物業發出廣告，因此選項(iii)的陳述是不正確的。

答案是 C。

3. 為保障麥女士的利益，何光應給她甚麼意見？
- (i) 應要求陳先生的女朋友聲明對甲物業沒有任何權益
 - (ii) 陳先生的女朋友應同意麥女士購入甲物業
 - (iii) 所有訂金應交由陳先生的律師託管
- 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：

監管局出版的關於「物業產權負擔」的專題論集第 13 頁第 7C 段列明：“對買方來說，單單提出不知道物業存有衡平法下的權益，並不足夠保障買方，因買方可能被視為對該權益有法律構定的知悉。如果一位謹慎的買家進行應有的查詢，就會發現該權益的話，那麼不論有否進行查詢，買家都被視為對該權益有「法律構定的知悉」。若買方實際上知道有註冊業主以外的佔用人的存在（如業主之配偶），買方便應查詢該佔用人的權益。(WONG CHIM YING v. CHENG KAM WING (CACV 000075/1990))

香港律師會曾發出一項執業指引，要求律師提醒買家應視察物業，以查證（註冊業主以外的）成年佔有人的身分及有否擁有物業任何權益，並向成年佔有人索取書面確認，證明對物業沒擁有任何權益。” 選項(ii)並未足夠保障麥女士的利益，因此，選項(i)是正確的。

監管局出版的關於「物業產權負擔」的專題論集第 3 頁第(2)(d)段列明：“有些物業的產權負擔只牽涉債務問題（例如欠繳管理費押記）。在這些情況下，買方可能要求賣方承諾在成交前解除該產權負擔，亦可能要求把適量訂金存放於託管人（stakeholder）處，待物業產權負擔解除後才發放予賣方，以保證賣方能履行承諾。” 因此，選項(iii)是正確的。

答案是 D。

4. 何光可從以下哪個政府部門/機構索取陳先生擁有之甲物業的「管理費欠繳備忘錄」的副本?
- A. 房屋署
 - B. 土地註冊處**
 - C. 差餉物業估價署
 - D. 地政總署

答案：

「管理費欠繳備忘錄」的副本可以在土地註冊處，按照土地查冊顯示「管理費欠繳備忘錄」的註冊摘要編號向土地註冊處索取該文件的副本。

答案是 **B**。

5. 根據《常規規例》，就何光提供比較數據的做法，以下哪些陳述是不正確的？
- (i) 他必須確保數據不會誤導甲物業的價值
 - (ii) 若要提供合理的比較數據，他要參考至少三個物業的價格
 - (iii) 他只可引述乙物業的土地查冊中顯示的價格
 - (iv) 他必須把乙物業的土地查冊副本附於甲物業的「物業資料表格」
- 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：

《常規規例》第 11 條規定：

“(b) 在客戶已獲提供關於住宅物業價格及租金的資料及比較數據以供該客戶參考或比較的情況下，須確保所提供的資料或數據沒有對有關的住宅物業的價值有所誤導；”選項(i)是正確的。

《常規規例》並沒有規定在提供比較數據時至少要參考多少個物業的價格，所以選項(ii)是不正確的。

《常規規例》並沒有規定只可引述一項物業的價格，所以選項(iii)是不正確的。

《常規規例》第 3(2)段規定：“根據本規例提供的表格—

- (a) 須按照表格內所指明的指引及指示填寫；
- (b) 須附同表格內所指明的文件；及
- (c) 如表格需在填妥後提交任何人，則須以表格內所指明的方式(如有的話)如此提交。”

物業資料表格 (表格 1)

第 1 部 B 部(1)(f)：其他登記為產權負擔的項目：

註：須附上土地註冊處查冊副本。此處所指是於物業資料表格附上甲物業(而非乙物業)的土地註冊處查冊副本，所以選項(iv)是不正確的。

答案是 D。

6. 根據《常規規例》，除非王先生明確表示放棄收取的權利，以下哪個是張森須提供「物業資料表格」（「表格 1」）給王先生的最遲日期？
- 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：

地產代理協議表格 3 列明：

“10. 賣方的確認

賣方確認他已 —

- (a) 閱讀並明白本協議的條款；及
- (b) 收取本協議第 5 條規定提供的物業資料表格(包括賣方的陳述)；
 同意於賣方與一名買方訂立具約束力的買賣協議之前收取物業資料表格(包括賣方的陳述)。”

表格 1（物業資料表格）註 3 列明：

“3. 持牌地產代理須按賣方的選擇於與賣方訂立地產代理協議之前或於賣方與一名買方訂立物業的買賣協議之前向賣方提供一份已填妥的表格的正本或副本。”

由於地產代理協議於 2 月 4 日簽訂，而王先生說他不想當時收取「物業資料表格」，所以張森最遲須於 2 月 15 日（訂立物業的買賣協議之前）將表格提供予王先生。

答案是 C。

7. 倘王先生單位外牆的廣告位確實是他所擁有的，這事實一般會顯示於大廈的以下哪份／些文件中？
- (i) 佔用許可證（俗稱「入伙紙」）
 - (ii) 政府租契
 - (iii) 大廈公契
- 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：

選項(i)和(ii)均不會顯示大廈外牆的業權屬誰的。舊式的大廈公契一般會顯示大廈外牆是否屬公用部份或是由發展商或其他第三者所保留，所以選項(iii)是正確的。

答案是 B。

8. 就徐先生與馮先生簽訂的轉售合約而言，為保障徐先生的利益，張森應提醒徐先生有關轉售將須要繳納以下哪項／些稅項：

- (i) 物業稅
 - (ii) 博彩稅
 - (iii) 額外印花稅
-
- 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：

購買或出售物業並不是物業稅和博彩稅的徵稅範圍，選項(i)和(ii)是不正確的。

由 2010 年 11 月 20 日起，任何以個人或公司(不論在何地註冊)名義，在 2010 年 11 月 20 日或以後取得住宅物業，並在取得後 24 個月內(物業是在 2010 年 11 月 20 日或之後至 2012 年 10 月 27 日前取得)或 36 個月內(物業是在 2012 年 10 月 27 日或之後取得)將其轉售，均須繳交「額外印花稅」。徐先生在 2018 年 2 月 15 日與業主王先生簽訂臨時合約購買該物業，並在 2018 年 2 月 22 日把該物業轉售給馮先生。有關轉售在徐先生取得該物業後的 36 個月內，因此，須繳納「額外印花稅」。選項(iii)是正確的。

答案是 C。

9. 於 2 月 15 日簽訂「臨時合約」前，張森可能因以下哪項／些原因而違反《常規規例》及作為代理的責任？
- (i) 在沒有得到雙方同意下同時代表兩名競投同一物業的買方客戶
 - (ii) 沒有在切實可行的範圍內盡快向王先生透露馮先生的出價
 - (iii) 未有在緊接買賣雙方簽訂臨時合約之前，就該物業進行土地查冊，並向買方提供該土地查冊的結果文本
- 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：

《常規規例》第 11(e)條規定：“(e) 持牌人在接獲任何要約後，須在切實可行的範圍內盡快將該要約向客戶提交，以供客戶接受；”

選項(i)，根據判例 Eric V Stansfield (1998)，可能涉及違反代理的責任，因為張森並沒有獲得兩名買方客戶同意同時代表雙方。

選項(ii)，如上所述，張森可能違反《常規規例》第 11(e)條。

選項(iii)，根據《常規規例》第 13(4)條，為住宅物業的賣方行事的持牌人，在緊接該物業的買賣協議或租契訂立之前，須就該物業安排在土地註冊處進行土地查冊，並向該物業的買方提供一份該土地查冊結果的文本。張森卻忘記在安排買賣雙方簽署臨時合約前為該物業進行土地查冊，故已違反上述規定。

答案是 E。

10. 以下哪項／些陳述是正確的？

- (i) 根據馮先生與成功簽訂的訂明「地產代理協議」，馮先生在取消與徐先生的交易後，不須向成功支付任何代理佣金
 - (ii) 如果「臨時合約」列有條款，訂明違約的賣方須退回臨時訂金予買方及支付相同數額的賠償，徐先生便不能要求強制履行「臨時合約」
 - (iii) 如果「臨時合約」列有條款，訂明違約的賣方須退回臨時訂金及支付相同數額的賠償，而買方無權向違約的賣方作出任何其他申索，則徐先生不能強制履行「臨時合約」
- 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：

監管局出版的關於「香港物業轉易」的專題論集第 2 部份有關「臨時買賣合約」的第 12、13 及 15 段列明：

“12. 賣方違約

賣方若未能依照合約完成交易，則賣方除須退還臨時訂金外，並須以同等數目的金額賠償買方，之後買方不得向賣方進一步追究責任。(留意：有些合約可能訂明買方有權要求強制履行合約，強制賣方根據合約出售物業。)”

由於「臨時合約」沒有明示免除強制履行合約的權利，因此，選項(ii)是不正確的。選項(iii)是正確的。

“13. 地產代理之佣金

基於地產代理人就該買賣交易所提供之服務，代理人有權向賣方及買方分別收取一個雙方協定金額的佣金。佣金的數額及支付是受制於買賣各方與地產代理所簽訂的地產代理協議。若地產代理人提供服務予買賣雙方並收取雙方之佣金，地產代理人必須向買賣雙方披露有關事實。”

“15. 違約方須支付佣金

若任何一方未能依照合約完成交易，則違約一方須支付代理人根據合約有權向雙方收取之佣金總額。但若違約一方須支付的金額是屬懲罰

性的賠償（而非協定之損害賠償），其目的是處罰違約一方並遠超過受損害一方的損失（而非可合理預期之損失），這便不能追討。”

地產代理協議表格 4 附表 3 第 2 及第 3 段列明：

- “2. 除本附表第 3 條另有規定外，如非因買方犯錯而令物業交易未能完成，則買方沒有責任向代理支付任何佣金。在此情況下，如買方已支付佣金，則代理須在切實可行的範圍內盡快(但無論如何不得遲於由買賣協議指明的完成交易日期起計的 5 個工作日)將佣金連同利息/不連同利息（刪去不適用者）退還予買方。
3. 如買賣雙方非基於有關物業的買賣協議的條文而共同取消該具約束力的買賣協議，則買方須向代理支付佣金。”

由於物業交易並非馮先生犯錯而未能完成，並且是基於馮先生與徐先生的協議（訂明如徐先生不能與王先生完成交易則取消協議）而共同取消的，所以馮先生不需向成功繳付任何代理佣金。選項(i)是正確的。

答案是 C。

--- 完 ---