

地產代理資格考試

模擬試題連答案及解說

備註：

1. 任何提述：
 - (甲) 「香港」指香港特別行政區。
 - (乙) 「政府」指香港特別行政區政府。
 - (丙) 「操守守則」指由地產代理監管局制訂的操守守則。
 - (丁) 「執業通告」指由地產代理監管局制訂的執業通告。
 - (戊) 《發牌規例》指《地產代理（發牌）規例》。
 - (己) 《常規規例》指《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》。
 - (庚) 兩性中的一個性別應視為包括另一性別及中性。
 - (辛) 單數應視為包括眾數，反之亦然。
2. 除內容另有所指：
 - (甲) 《地產代理條例》及其附例適用於所有試題。
 - (乙) 「地產代理」、「持牌人」及「營業員」指持有依《地產代理條例》發出有關牌照的人士。
 - (丙) 「土地查冊」指從土地註冊處取得物業的土地登記冊。
 - (丁) 「物業資料表格」（「表格 1」）及「出租資料表格」（「表格 2」）指《常規規例》訂明的表格。
 - (戊) 「地產代理協議」（「表格 3」）、「地產代理協議」（「表格 4」）、「地產代理協議」（「表格 5」）及「地產代理協議」（「表格 6」）指《常規規例》訂明的協議。

1. 偉文是一名地產代理，亦是 XYZ 地產代理的獨資經營者。他在其地產代理業務過程中，不時為客戶或代其客戶收取款項。就這些收取的款項而言，偉文須遵守以下哪些以符合《地產代理條例》和《常規規例》的規定？

- (i) 將該等款項存入在一家認可機構為客戶開立的信託戶口內
- (ii) 將該等款項用於付款給有關客戶
- (iii) 將該等款項按照及依據客戶事先給予的書面指示支付繳款
- (iv) 在收取該等款項後十四天內給客戶發出書面收據
- (v) 在收取款項的收據發出後，保留收據副本不少於三年

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

解說

《地產代理條例》第 43(2)(b)條訂明：「凡該等款項是為該地產代理的一名客戶或代該名客戶而如此收取的，則(a)段所提述的人〈即收取款項的人〉須立即將該等款項或安排將該等款項支付予該地產代理或將該等款項存入該地產代理依據根據第 37 條訂立的規例的規定而備有的帳戶內（即為客戶的利益而將為客戶或代客戶收取的全部或任何訂明類別或種類的款項存於一個獨立的銀行帳戶內）」。另外，《常規規例》第 12(3)條訂明：「持牌地產代理須將其為客戶或代客戶收取或持有的所有款項，存入在一家認可機構開立的信託戶口內」。據此，選項(i)是正確的。

《地產代理條例》第 43(3)(c)條訂明：「凡款項是由一名地產代理依據根據第 37 條訂立的規例的規定而儲存的，則該地產代理除須遵守該等規例的規定外，尚須將該等款項或其中任何部分款項用於(並僅可用於)下述用途——

- (i) 向有關客戶作出付款；或
- (ii) 作出其他付款，但只有在依據並按照有關客戶就該項付款而事先作出的書面指示的情況下方可如此付款」。

據此，選項(ii)及(iii)是正確的。

《常規規例》第 12(2)(a)條訂明：「持牌地產代理須就所收取的任何款項立即向客戶發出書面收據」。選項(iv)是不正確的，因為地產代理須就所收取的款項立即向客戶發出書面收據，而不是在收取款項後十四天內給客戶發出書面

收據。

最後，《常規規例》第 12(2)(b)條訂明：「在發出收據後，將該收據的副本保留最少 3 年」。據此，選項(v)是正確的。

基於以上原因，正確答案是 D。

2. 亞倫是 ABC 地產代理的獨資經營者及總行經理。他正準備開設一間新分行。亞倫會繼續擔任總行經理以有效和獨立地控制總行的業務。他須要為新的分行委任一名經理。翠翠和嘉玲都是持牌營業員，分別於 ABC 地產代理工作了五年和十年。多琳是持牌地產代理，在 ABC 地產代理只工作了一年。就上述情況而言及為符合《地產代理條例》的要求，以下哪一位可被委任為 ABC 地產代理新分行的經理（即為符合《地產代理條例》就有效和獨立地控制新分行的業務而委任的經理）？

- (i) 亞倫
- (ii) 翠翠
- (iii) 嘉玲
- (iv) 多琳

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

解說

《地產代理條例》第 38(1)(a)條訂明：「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」。由於亞倫會繼續擔任總行經理，他不可同時被委任為新分行的經理。因此，選項(i)是不正確的。

另外，《地產代理條例》第 38(1)(a)條亦列明為有效和獨立地控制地產代理辦事處的業務而獲委任的經理須屬一名個人，並且須持有地產代理牌照。由於翠翠和嘉玲只是持牌營業員，因此，她們並沒有資格獲委任為新分行的經理〈即為符合《地產代理條例》就有效和獨立地控制新分行的業務而委任的經理〉。所以，選項(ii)及(iii)皆不正確。

由於多琳為持牌地產代理，她符合擔任新分行經理〈即為符合《地產代理條例》就有效和獨立地控制新分行的業務而委任的經理〉的資格。所以，選項(iv)是正確的。

基於以上原因，正確答案是 B。

3. 如果一項針對持牌人的投訴成立，地產代理監管局可根據《地產代理條例》對該名持牌人採取下列哪些紀律處分？

- (i) 訓誡或譴責該名持牌人
- (ii) 判處該名持牌人罰款\$100,000
- (iii) 暫時吊銷該名持牌人的牌照三年
- (iv) 撤銷該名持牌人的牌照
- (v) 在該名持牌人的牌照上附加條件

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

解說

根據《地產代理條例》第 30(1)條，凡地產代理監管局或紀律委員會〈視屬何情況而定〉信納該項投訴是有充分理據支持的，則地產代理監管局或〈如適當的話〉紀律委員會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\$300,000 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。」

選項(i)、(ii)、(iv)及(v) 亦即是《地產代理條例》第 30(1)(i)、(vi)、(v)及(ii)條所述的權力。因此，選項(i)、(ii)、(iv)及(v)是正確的。選項(iii)並不正確，因為根據《地產代理條例》第 30(1)(iv)條，地產代理監管局只可暫時吊銷牌照，為期一段不超過 2 年的期間。

因此，正確答案是 C。

4. 由地產代理監管局根據《地產代理條例》第 28 條委任的調查員就一名持牌人展開調查時，以下哪些是該被調查的持牌人的責任？

- (i) 如調查員合理地提出要求，向調查員交出調查員認為與調查有關的紀錄
- (ii) 讓調查員在合理時間內搜查其住所
- (iii) 如調查員合理地提出要求，向調查員解釋他所交出的文件
- (iv) 如地產代理監管局要求，向地產代理監管局支付有關調查的合理費用及開支

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

解說

《地產代理條例》第 28(5)(a)條訂明持牌人：「須在調查員合理地提出要求時，在調查員合理規定的時間內和在調查員合理規定的地方，向調查員交出其指明的任何紀錄或其他文件，或交出屬如此指明類別或種類的任何紀錄或其他文件，而上述任何紀錄或其他文件均是調查員認為是或可能是與該項調查有關的，且是由該人管有或控制的」。據此，選項(i)是正確的。

選項(ii)並非《地產代理條例》下的要求，因此，選項(ii)是不正確的。

《地產代理條例》第 28(5)(b)條訂明持牌人：「須在調查員合理地提出要求時，就為遵守(a)段的規定而交出的紀錄或其他文件，向調查員作出調查員所指明的解釋或提供調查員所指明的進一步的詳情」。據此，選項(iii)是正確的。

《地產代理條例》第 28(8)(a)條訂明：「凡法庭或裁判官在一宗因根據本條進行的調查而提出的檢控中，將被調查持牌人或任何其他人定罪，則該法庭或裁判官可命令該人向監管局支付該項調查的全部或部分費用或開支」。因此，只有法庭或裁判官，而不是地產代理監管局，可命令該被調查而最終被定罪的持牌人向地產代理監管局支付該項調查的全部或部分費用或開支。因此，選項(iv)是不正確的。

基於以上原因，正確答案是 B。

5. 根據《地產代理條例》，在決定任何人是否一名「適當人選」以持有地產代理（個人）牌照或營業員牌照時，地產代理監管局必須顧及以下哪些情況？

- (i) 該人士是未獲解除破產的破產人
- (ii) 該人士是《精神健康條例》所指的精神紊亂的人
- (iii) 該人士具有相關的工作經驗
- (iv) 該人士曾在香港或其他地方因干犯屬欺詐性、舞弊或不誠實作為的罪行而被定罪

- A. 只有 (i) 和 (ii)
- 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)

解說

根據《地產代理條例》第 19(2)及第 21(3)條，在決定任何人是否持有地產代理牌照或營業員牌照的適當人選時，地產代理監管局須顧及以下情況 ——

- (a) 該人是未獲解除破產的破產人，或在緊接監管局考慮或(如適當的話)開始考慮該事宜當日之前 5 年內，已與其債權人訂立債務重整協議或債務償還安排；
- (b) 該人是一間公司的董事或高級人員，而該公司當其時根據本條例喪失持有牌照的資格，或該人在該公司如此喪失資格當日該公司的董事或高級人員；
- (c) 該人是《精神健康條例》(第 136 章)第 2 條所指的精神紊亂的人或該條所指的病人；
- (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。」

選項(i)、(ii)及(iv) 亦即是《地產代理條例》第 19(2)及第 21(3)條的 (a)、(c) 及(d)款所述的情況。因此，選項(i)、(ii)及(iv)是正確的。答案是 B。

6. 為擴充業務，好景地產代理有限公司（「好景」）新開設了一間分行並委任陳先生為該分行的經理（即為符合《地產代理條例》就有效和獨立地控制該分行業務而委任的經理）。根據《地產代理條例》，下列哪些是好景就開設分行及委任陳先生為分行經理而必須符合的要求？
- (i) 為新分行申請營業詳情說明書
 - (ii) 於新分行開張起計的三十一天內，通知地產代理監管局該新分行開業
 - (iii) 在委任陳先生為新分行的經理起計三十一天內，就有關委任通知地產代理監管局
 - (iv) 安排好景的每一位董事申請地產代理牌照
- A. 只有 (i) 和 (ii)
B. 只有 (i) 和 (iii)
C. 只有 (ii) 和 (iv)
D. 只有 (ii)，(iii) 和 (iv)
E. (i)，(ii)，(iii) 和 (iv)

解說

《發牌規例》第10條規定持牌地產代理於某地點以特定營業名稱經營地產代理業務前，必須就該地點及名稱申請批給營業詳情說明書。若某持牌地產代理在兩個不同的地點以同一個特定營業名稱經營地產代理業務，則須申請兩份營業詳情說明書。因此，選項(i)是正確的。

《地產代理條例》第40條規定，持牌人須就若干事項書面通知地產代理監管局，有關事項〈除其他外〉包括如持牌地產代理委任或終止委任經理(根據第38條委任的經理)，則須自該事項起計三十一天內通知地產代理監管局。然而，《地產代理條例》並沒有要求持牌人須就新分行開業通知地產代理監管局。因此，選項(ii)並不正確，而選項(iii)是正確的。

根據《地產代理條例》第20條及《發牌規例》第8條，除非公司有至少一名董事是持牌地產代理，及其從事公司的地產代理業務的每名董事均是持牌地產代理，否則該公司無資格獲批給、持有或繼續持有地產代理牌照。然而，《地產代理條例》並沒有要求公司的每一名董事〈包括沒有以地產代理身份從事公司的地產代理業務的董事〉須申請地產代理牌照。因此，選項(iv)是不正確的。

只有選項(i)和(iii)是正確的。因此，答案是B。

7. 根據《發牌規例》，經營地產代理業務的地產代理牌照持有人須在他發出或代他發出的信件上述明以下哪些資料？

- (i) 他的牌照號碼或有關營業詳情說明書的號碼
- (ii) 在有關營業詳情說明書內述明的營業名稱
- (iii) 在有關商業登記證內述明的地址
- (iv) 在有關營業詳情說明書內述明的營業地點

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

解說

根據《發牌規例》第 14(1)(b)條，每名地產代理牌照持有人須在他發出或代他發出的信件、帳目、收據、單張、小冊子及其他文件上清楚而顯眼地述明以下事項 ——

- (i) 他的牌照號碼或有關營業詳情說明書的號碼；
- (ii) 在有關營業詳情說明書內述明的營業名稱；及
- (iii) 在有關營業詳情說明書內述明的營業地點。

《地產代理條例》並沒有要求持牌地產代理須在他發出或代他發出的信件及其他文件上述明在有關商業登記證內所述明的地址。因此，選項(i)、(ii)及(iv)是正確的。答案是 C。

8. 根據就進行一手住宅物業銷售活動及提供物業資料的操守而發出的「執業通告」，以下哪項/些是持牌人就向準買家提供優惠須遵循的適當執業手法？
- (i) 將任何優惠（包括任何送贈、折扣或回贈）的承諾以書面形式向準買家作出，並具體列明提供優惠的條款及形式
 - (ii) 忠告準買家不要向賣方披露有關優惠
 - (iii) 若有任何優惠計劃，將有關詳情告知準買家，並說明該優惠是由賣方提供，抑或是由其所屬的地產代理公司提供
- 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)

解說

「執業通告」編號 13-04(CR) 第 33 段述明：「持牌人須將其提供予準買家的任何優惠〈包括任何送贈、折扣或回贈〉以書面形式向準買方作出，並具體列明提供優惠的條款及形式」。因此，選項(i)是正確的。

該通告第 32 段亦述明：「若有任何優惠計劃，持牌人須將有關詳情告知準買家，並說明該優惠是由賣方提供，抑或是由其所屬的地產代理公司提供」。因此，選項(iii)是正確的。

然而，沒有相關的「執業通告」要求持牌人作出選項(ii)所述之行為。因此，選項(ii)並不正確。

由於只有選項(i)和(iii)是正確的，因此答案是C。

9. 一名地產代理游說買方客戶購入一個由一間公司擁有的物業。該名地產代理為該公司的大股東，卻刻意隱瞞客戶此事。該名地產代理可能違反了下列哪些「操守守則」？

- (i) 盡量小心和盡一切應盡的努力履行其職務
- (ii) 向各方詳盡披露他因該物業可獲得的金錢或其他實益利益
- (iii) 按照地產代理協議執行客戶的指示
- (iv) 對交易各方公平公正

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

解說

在上述情況，該名地產代理沒有向買方披露他和賣方的關係，因而未有遵從「操守守則」第 3.6.2 段。該段列明：「在有可能／潛在利益衝突的情況下(例如同時代表賣家和買家)，地產代理和營業員必須向客戶表明他們同時代表雙方，以及向各方詳盡披露因該物業而獲得的金錢或其他實益利益」。因此，選項(ii)是正確的。

根據普通法，代理人對客戶有「受信責任」。由於代理人與委託人之間的關係以誠信為基礎，所以代理人不應該讓任何個人利益(包括代理人本身或其近親的利益)與其對客戶的責任存有衝突。

如有任何潛在衝突的情況出現，代理人必須向客戶全面披露所有相關的事實，讓客戶有機會自行決定是否繼續完成擬進行的交易，或繼續委任該名代理人。但該名地產代理刻意向客戶隱瞞潛在衝突的情況，並讓其個人利益與其對客戶的責任存有衝突。他的行為可視為違反「操守守則」第 3.4.1 段的要求。該段列明：「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」。因此，選項(iv)是正確的。

然而，該名地產代理的行為跟選項(i)和(iii)所述的《操守守則》條款無關。

基於上述原因，只有選項(ii)和(iv)是正確的。因此，答案是 C。

10. 地產代理的以下哪些行為可能違反「操守守則」？

- (i) 他其實知道他的地產代理行只可提供\$4,000 現金回贈，但仍告訴客戶他的地產代理行可向該客戶提供\$8,000 現金回贈
- (ii) 他沒有取得客戶的同意便把客戶的姓名及電話號碼交給他的弟弟，讓他的弟弟可向客戶推銷室內設計服務
- (iii) 他向客戶訛稱某家敵對地產代理行因不誠實的經營手法而臭名遠播
- (iv) 他應客戶的要求向客戶介紹律師行

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

解說

選項(i)中的該名地產代理向客戶說謊表示他的地產代理行可向該客戶提供\$8,000 現金回贈，但他其實知道他的地產代理行只可提供\$4,000 現金回贈。該名地產代理因此違反「操守守則」第 3.3.1 段。該段列明：「地產代理和營業員在經營過程中，必須秉持誠實、忠誠和嚴正的態度向客戶提供服務。他們應保障客戶在地產交易中不因欺詐、失實陳述或不合專業操守的行為而受損」。

在選項(ii)的個案中，該名地產代理在未取得客戶事先同意下將客戶的個人資料用在其他的目的，違反了《個人資料（私隱）條例》下有關的「保障資料原則」的第3項原則，他因而未有遵從「操守守則」第3.1.1段。該段列明：「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」。

在選項(iii)的個案中，該名地產代理對另一名地產代理作出的評論，損害了那名地產代理的名聲，該名地產代理因而未有遵從「操守守則」第3.7.1段。該段列明：「地產代理和營業員不得求取不公平的利益令其他代理受損，也不得直接或間接損害其他代理的名聲或公開貶低其他代理的作業方式」。

在選項(iv)的個案中的該名地產代理的行為並沒有違反「操守守則」。

基於上述原因，只有選項(i)、(ii)和(iii)是正確的。因此，答案是 D。

11. 地產代理須要向客戶披露他在有關物業上的金錢及其他實益利益，這個責任在下列哪些守則或條例中訂明？

- (i) 「操守守則」
- (ii) 《地產代理條例》
- (iii) 《物業轉易及財產條例》
- (iv) 《不合情理合約條例》

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

解說

選項(iii)和(iv)，即《物業轉易及財產條例》和《不合情理合約條例》，跟地產代理的操守和執業手法無關。因此，它們並不是正確的選項。

然而，根據《地產代理條例》第 36(1)(a)(vi)條，每名持牌地產代理須向客戶披露以下全部詳情：該地產代理對有關物業所擁有的任何金錢上的或其他實益的權益，以及如該物業獲處置則該地產代理在該物業方面可得有任何利益，包括任何佣金或任何種類的權益(不論金錢上的或是其他形式的)。

另外，「操守守則」第 3.6.2 段述明：「在有可能／潛在利益衝突的情況下(例如同時代表賣方和買方)，地產代理和營業員必須向客戶表明他們同時代表雙方，以及向各方詳盡披露因該物業而獲得的金錢或其他實益利益。」

因此，選項(i)和(ii)是正確的；所以 A 是正確的答案。

12. 施安決定購買一個住宅物業。代表他的地產代理同時代表賣方。該物業現受制於一項「一切款項」(“all moneys”)按揭。以下哪些是該地產代理在安排施安簽署臨時買賣合約前應採取的適當步驟？

- (i) 地產代理應填妥「物業資料表格」(「表格 1」)
- (ii) 地產代理應與施安訂立「地產代理協議」(「表格 4」)
- (iii) 地產代理應就該物業進行土地查冊
- (iv) 地產代理應從土地查冊所顯示的「業主資料」確定賣方是否該物業的註冊業主
- (v) 地產代理應提議施安把訂金交由賣方的代表律師以訂金託管人身份保管

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

解說

代表施安的地產代理在安排施安簽署住宅物業的臨時買賣協議前，應採取選項(i)，(ii)，(iii)，(iv)及(v)所述步驟，以符合下述有關《地產代理條例》、《常規規例》、「操守守則」及「執業通告」的規定：

- (a) 根據《地產代理條例》第 36(1)(a)(i)條及《常規規例》第 3(1)條，與某住宅物業的賣方訂立了地產代理協議的持牌地產代理須管有或控制物業資料表格(「表格 1」)內訂明的物業資料。因此，選項(i)是正確的選項。
- (b) 《常規規例》第 6(2)條規定，為買方行事的持牌地產代理須在以下時間與該買方訂立地產代理協議：(a)安排買方視察有關的住宅物業之前；或(b)就該物業簽署買賣協議或租契之前，兩者之中以較早者為準。而《常規規例》訂明供地產代理與買方用於購買香港住宅物業的地產代理協議是「地產代理協議」(「表格 4」)(見《常規規例》的附表)。

另外，《常規規例》訂明了供地產代理與買方使用並適用於購買香港住宅物業的地產代理協議是「地產代理協議」(「表格 4」)。

因此，選項(ii)，即『地產代理應與施安訂立「地產代理協議」(「表

格4」)』，是正確的選項。

- (c) 《常規規例》第 13(4)條規定，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。

因此，選項(iii)，即『地產代理應就該物業進行土地查冊』，是正確的選項。

- (d) 《常規規例》第 13(3)條規定，為避免在任何住宅物業的買賣協議中在身分方面有具欺詐成分的失實陳述，持牌人須採取所有切實可行的步驟，以確保賣方的姓名或名稱正確，如賣方屬一名個人，則該等步驟可包括向賣方收取一份身分證的副本或其他身分證明文件的副本。

此外，根據「操守守則」第 3.5.1 段，持牌人在履行職務時必須盡量小心和盡一切應盡的努力。因此，持牌人應小心核對賣方的身分證/身分證明文件上的姓名與在土地查冊所記錄的業主姓名。

基於上述規定，選項(iv)，即『地產代理應從土地查冊所顯示的「業主資料」確定賣方是否該物業的業主』，是正確的選項。

- (e) 鑒於有些賣方可能因各種理由未能解除按揭或於獲取訂金後潛逃，持牌人(不論身為立約雙方的雙方代理或買家的單方代理)必須在安排各立約方訂立買賣附有未解除按揭的物業的臨時買賣協議前，向買家解釋有關直接向賣方支付訂金的風險，以及向買家提出將所有訂金(包括首期及後續訂金)託管在律師行內。此外，持牌人亦應向買賣雙方解釋訂金託管安排的含意及訂金託管人發放訂金前須符合的條件(參閱「執業通告」編號 05-07(CR))。

因此，選項(v)，即「地產代理應忠告施安把訂金交由賣方的代表律師以訂金託管人身份保管」，是正確的選項。

由於上述所有選項皆正確，所以，正確答案是 E。

13. 《常規規例》所訂明的地產代理協議表格並非為以下哪些情況而訂明？

- (i) 住宅物業連車位的出售
- (ii) 住宅物業連車位的租賃
- (iii) 舖位的出售
- (iv) 寫字樓的租賃
- (v) 並非獨立單位的住宅物業(即沒有獨立煮食設備及浴室的住宅物業)的租賃

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

解說

《常規規例》訂明了適用於住宅物業的地產代理協議的相關表格：

- (a) 表格 3：出售香港住宅物業用的地產代理協議(供地產代理與賣方用)
- (b) 表格 4：購買香港住宅物業用的地產代理協議(供地產代理與買方用)
- (c) 表格 5：出租香港住宅物業用的地產代理協議(供地產代理與業主用)
- (d) 表格 6：承租香港住宅物業用的地產代理協議(供地產代理與租客用)

根據《常規規例》第 3(4)條，下列情況毋須使用訂明表格：

- (a) 僅泊車位的買賣或租賃；
- (b) 並非獨立單位的住宅物業租賃(獨立單位指有獨立煮食設備及浴室(不論是否設有廁所)的獨立住宅)；及
- (c) 在不抵觸《常規規例》第 7(1)條的規定的情況下，首次出售土地中連住宅物業的不分割份數。

由於選項(iii)及(iv)所涉及的物業並非住宅物業，而選項(v)涉及的物業則並非獨立單位的住宅物業，在這三種情況均毋須使用訂明的地產代理協議。因此，正確答案是 E。

14. 填充題：

請由 A 至 E 選出正確的答案。

根據「地產代理協議」(「表格 3」)，代表賣方出售住宅物業的地產代理的責任包括為賣方推銷物業、取得關於該物業的資料及_____。

- A. 調查買方的背景
- B. 視察物業
- C. 進行針對買方的破產查冊
- D. 與有興趣的買方商議**
- E. 物業估值

解說

《常規規例》訂明的地產代理協議(表格 3)內的附表 1，列明代表賣方行事的代理的責任包括：

- (a) 代賣方推銷物業；
- (b) 為賣方取得關於物業的資料；
- (c) 安排買方視察物業；
- (d) 進行商議，並向賣方提交所有關於物業的要約；及
- (e) 協助賣方與買方訂立具約束力的買賣協議。

答案 A、B、C 及 E，即調查買方的背景、視察物業(而並非安排買方視察物業)、進行針對買方的破產查冊及物業估值，都不是訂明地產代理協議(表格 3)內列明的代理責任。只有 D(即與有興趣的買方商議)是正確答案。

15. 陳先生是 XYZ 地產代理的營業員。陳先生收取了買方潘太太\$40,000 現金。該筆款項是用作支付給某一物業買賣的賣方的臨時訂金（俗稱「細訂」）。當時，賣方不在香港，在此情況下，根據《常規規例》，陳先生應怎樣處理該筆款項？
- A. 陳先生應立即將該筆款項存入賣方的代表律師在銀行開立的信託戶口
 - B. 陳先生應立即將該筆款項存入潘太太的代表律師在銀行開立的信託戶口
 - C. 陳先生應立即將該筆款項存入 XYZ 地產代理在銀行開立的公司戶口
 - D. 陳先生應立即將該筆款項存入他的上司在銀行開立的私人戶口
 - E. 陳先生應立即將該筆款項存入 XYZ 地產代理在銀行開立的信託戶口**

解說

《常規規例》第 12(3)條規定，持牌地產代理須將其為客戶或代客戶收取或持有的所有款項，存入在一家認可機構開立的信託戶口內。因此，陳先生應將該筆款項存入 XYZ 地產代理在銀行開立的信託戶口內以符合上述規例的要求。因此，正確答案是 E。

16. 根據《常規規例》或《發牌規例》，下列哪一句不是正確的陳述？

- A. 地產代理不得發出與其地產代理業務有關但內含在要項上屬虛假或具誤導性陳述的廣告
- B. 地產代理在未得賣方的書面同意前，不得就賣方的住宅物業發出廣告
- C. 地產代理可就賣方的住宅物業發出廣告，除非賣方特別指示他不可以這樣做**
- D. 地產代理須在他就所委託物業發出的廣告中註明他的牌照號碼或有關營業詳情說明書的號碼
- E. 就擬分租的住宅物業發出的廣告，地產代理必須在廣告中註明該物業是擬分租的

解說

《常規規例》第 9(1)條規定「持牌地產代理不得安排或准許發出任何全部或部分與其地產代理業務有關並載有在要項上屬虛假或具誤導性陳述或詳情的廣告」。因此，答案 E 的陳述是正確的。

《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，答案 B 的陳述是正確的，而答案 C 的陳述並不正確。

《常規規例》第 9(4)條規定「如關於擬分租的住宅物業的廣告沒有明文述明該物業是擬分租的，則持牌地產代理不得安排或准許發出該廣告」。因此，答案 E 的陳述是正確的。

《發牌規例》第 14(1)(c)條規定每名地產代理牌照持有人須在所有由他或代他發出或發布的廣告(單張及小冊子除外)內清楚而顯眼地述明(1)他的牌照號碼或有關營業詳情說明書的號碼；及(2)在有關營業詳情說明書內述明的營業名稱。因此，答案 D 的陳述是正確的。

總結上述各項，正確答案是 C。

17. 世文是一名營業員，他於三年前取得營業員牌照並一直以營業員身份在 ABC 地產代理工作。某日，彭先生走到 ABC 地產代理物色合適的物業，打算購入以作投資之用。世文負責招待彭先生。根據《常規規例》，在世文為彭先生進行地產代理工作前，他必須告知彭先生以下哪些資料？

- (i) 他是持牌營業員
- (ii) 他的牌照號碼
- (iii) 他首次領牌的年份
- (iv) 他的牌照的有效期
- (v) 過去三個月由他處理的交易宗數

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

解說

《常規規例》第 5(2)條規定，在某人獲告知以下事宜之前，任何持牌營業員不得為該人進行任何地產代理工作 ——

- (a) 該營業員是持牌營業員；及
- (b) 該營業員所持有的營業員牌照號碼。

因此，選項(i)和(ii)是正確的，而選項(iii)，(iv)及(v)並非《常規規例》的要求。A 是正確的答案。

18. 賣方陳先生與買方訂立了一份臨時買賣合約出售其住宅物業。該交易是經 ABC 地產代理處理。該臨時買賣合約載有陳先生同意向 ABC 地產代理支付佣金的條款，可是陳先生拒絕支付佣金。因此 ABC 地產代理打算採取法律行動追討佣金。根據《地產代理條例》，ABC 地產代理必須經已做妥以下哪項/些事項才可向陳先生提出訴訟？

- (i) ABC 地產代理已把該物業的臨時買賣合約送交土地註冊處註冊
- (ii) ABC 地產代理已與陳先生訂立了「地產代理協議」(「表格 3」)
- (iii) ABC 地產代理已將「地產代理協議」(「表格 3」) 送交地產代理監管局批核

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

解說：

《地產代理條例》第 45(1)條規定，代理凡進行地產代理工作，僅在下列情況下，方可就獲得損害賠償或其他濟助或補救具有提起訴的權利或其他訴因：

- (a) 有關簽立一份訂明的地產代理協議(表格 3、4、5 或 6)的規定已獲遵守；及
- (b) 該代理在訂立該地產代理協議時是持牌地產代理。

因此，除非已簽立訂明的地產代理協議，否則持牌地產代理不可就住宅物業追討佣金。即使在客戶簽訂了一份三方臨時買賣協議(「臨時協議」)，而買賣雙方據之同意向地產代理支付佣金的情況下，地產代理仍不可就住宅物業追討佣金。

然而，法律並沒規定持牌地產代理在提出法律訴訟向客戶追討佣金前，必須先把臨時協議送交土地註冊處註冊或把訂明地產代理協議先送交地產代理監管局批核。

因此，選項(ii)是正確的。正確答案是B。

19. 倘若臨時買賣合約中載有條款，訂明買賣雙方同意以「現狀」(“as is” basis) 出售和購入物業，以下哪項/些是這個條款的效果？

- (i) 賣方作出保證在臨時買賣合約簽訂當日，所有在該物業內經改動的部份是符合《建築物條例》的
- (ii) 買方同意受臨時買賣合約簽訂當日就有關物業仍然有效的租約所約束
- (iii) 買方接受該物業是以在簽訂臨時買賣合約時該物業的狀況出售

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

解說：

如臨時買賣協議內訂明物業會以「以現狀出售」予買方，意即該物業會以簽署臨時買賣協議時的實際狀況售賣及交付買方。因此，以「以現狀出售」，此「現狀」只限於有關物業的實質狀況，在沒有清晰字眼表明的情況下，並不延伸至僭建物。

因此，選項(iii)是正確的。正確答案是 C。

20. 在普通法下，以下哪些是構成一份合約之必要元素？

- (i) 要約 (Offer)
- (ii) 接受要約 (Acceptance of offer)
- (iii) 各方有建立法律關係的意向
- (iv) 有關如何解決合約紛爭的協議
- (v) 合約的約因 (Consideration for the contract)

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

解說：

根據普通法，訂立合約有四項基本要素：(i)要約；(ii)接受要約；(iii)代價／約因；及(iv)各方有建立法律關係的意向。

因此，選項(i) , (ii) , (iii)及(v)是正確的。正確答案是 C。