

网上个案研习 2019年2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2017年2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成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)

张伦是「豪峯代理有限公司」(豪峯)两名董事之一。豪峯的生意包括经营香港及上海物业买卖的代理工作。张伦的小舅王伟在豪峯兼职,他的主要职责是向香港的拍卖行介绍客人。

张伦把他与妻子共同拥有的住宅单位(甲物业)在豪峯以680万元放盘,并要求王伟处理有关买卖。

范先生看见甲物业的广告后委聘「甲乙丙地产代理行」的营业员张雁为他与卖方议价。张雁其实是张伦的妹妹,虽然她不是为豪峯工作,但张伦承诺如果她成功介绍甲物业的买家,他会给她一万元。

张雁和范先生签署了「地产代理协议」。王伟其后带他们参观甲物业,在视察期间,范先生发现主人套房与浴室之间只有一幅玻璃幕隔开。王伟说

据他所知，卖方是以现状从上一手业主买入甲物业，他们从未遇上任何问题。

参观单位后，范先生随即要求张雁安排签署临时合约以放盘价购入单位，及指示他将他父亲注册为甲物业的唯一业主。王伟告诉张伦甲物业已成功售出，张伦着王伟代签署临时合约。

范先生不理张雁的建议，坚持要以现金缴付楼价的百分之二十的临时订金，因为其父亲经常为大陆商务处理大量现金。

案情二 (6-10 题)

邓先生计划四年后取得长俸时退休并搬到内地终老，但是他可能通过一项提早退休计划提早两年退休。邓先生欲在工作地点附近租赁一个单位居住至退休为止，而不需为加租问题操心。他委聘地产代理马莉为他物色适合单位，并向她详述他的要求。

马莉带邓先生视察她的一位业主客户林先生的住宅单位。邓先生喜欢该单位，并决定租下。土地查册显示除了一项「一切款项」(“all monies”)的按揭外，林先生的单位并无任何其他产权负担。林先生与一位周美以「联权共有人」身分拥有该单位。林先生声称她是其妻子，并把一份他签署的文件交给马莉，内容如下：

“谨声明本人已获周美授权代她签署所有关于我们联名拥有物业的一切租赁文件。本人保证会履行租赁文件的条款及会就本人代她签署有关文件所导致的所有损失及责任向你作出弥偿。”

经商议后，双方同意于 2019 年 3 月 1 日起租，为期四年。邓先生不了解长租期租客的权益，所以向马莉重申他可能会提早终止租赁。

马莉草拟有关的租赁文件，第一项条款如下：

“订立本租赁的双方是林大杰（“业主”）及邓大连（“租客”）。”

文件亦有以下的「提早终止租约条款」：

“租客可于租赁生效 24 个月后给业主 3 个月的书面通知终止租赁。”

由于双方不清楚那方须支付印花税，所以要求马莉「以一般做法」处理。

网上个案研习

2019年2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2019年2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

请根据案情一的资料，回答以下第 1 至第 5 条题目：

1. 就张雁须履行她在法例上及普通法下的责任而言，她必须向范先生披露以下哪项/些事项？
- (i) 如果她成功介绍买家，她哥哥（即其中一名卖方）会给她一万元
 - (ii) 卖方是她的哥哥及大嫂
 - (iii) 卖方两人与豪峯的关系
- A. 只有 (i)
 - B. 只有 (iii)
 - C. 只有 (i) 和 (ii)
 - D. 只有 (i) 和 (iii)
 - E. (i), (ii) 和 (iii)

答案

《地产代理条例》第 36(1)(a)(vi)条和 36(3)(a)条:

第 36(1)(a)(vi)条:在符合第 38(3)条的规定下，每名持牌地产代理须已就其订立地产代理协议的每项不论是位于香港或其他地方的物业—(vi) 向客户披露以下全部详情:该地产代理对有关物业所拥有的任何金钱上的或其他实益的权益，以及如该物业获处置则该地产代理在该物业方面可得任何利益，包括任何佣金或任何种类的权益（不论是金钱上的或是其他形式的）。

第 36(3)(a)条:除第 38(3)条另有规定外，如任何持牌人并非第(1)款适用的持牌地产代理，但该持牌人由地产代理雇用或委任为营业员并在其受雇或获委出任为营业员的过程中就某项物业进行地产代理工作，则以下条文适用—

- (a) 就他进行该等工作而言，本条文现将第(1)(a)款第(v)、(vi)及(vii)节所委予的责任委予他。

由于张雁与范先生签了「地产代理协议」，所以第 36(1)(a)(vi)条适用。

《常规规例》表格 4，第 5(a)项及注释 5 及 7:

表格 4，第 5(a)项代表代理签署本协议的人现披露:他或其指明亲属⁽⁵⁾，或其任何代名人，或其指明亲属的任何代名人，或代理或代理的任何雇员/大股东⁽⁶⁾/合伙人/董事对物业拥有金钱上的或其他实益的权益⁽⁷⁾

注释 5 指明亲属 — 指配偶、父母、子女、兄弟或姊妹。

注释 7 拥有金钱上的或其他实益的权益，包括:

- (c) 属于任何关乎物业的安排或协议（不论是否可强制执行）的一方。

专题论集:代理法，代理人在普通法下对主事人的责任，第 2b 段:代理人避免有利益冲突的责任同样适用于代理人本身或其近亲的利益与他对主事人的责任有冲突或潜在冲突的情况。但若代理人向主事人完全披露有关利益，并取得主事人的同意，代理人仍然可以代表主事人行事。若代理人没作完全披露，代理人已违反其对主事人的受信责任，并须向主事人交出代理人从是项交易中所得的利润。此外，主事人还可就代理人的违责向代理人追讨。

选项(i)，张雁应在「地产代理协议」第 5 项及附表 3 中披露如果她成功介绍买家，她的哥哥将会给她一万元，或如没有在「地产代理协议」中如此披露，则需作出披露。

选项(ii)，由于张伦是张雁的哥哥，为「指明亲属」，所以张雁应在「地产代理协议」第 5 项及附表 3 中披露其中一名卖家是其哥哥。

选项(i)和(ii)是正确的，答案是 C。

2. 以下哪项/些有关王伟在处理甲物业的买卖时是否须要领有牌照的陈述是正确的?
- (i) 因为王伟的主要职责是向拍卖行介绍生意, 他不需要领牌
 - (ii) 因为豪峯亦处理香港以外的物业, 所以王伟可获豁免领牌
 - (iii) 虽然雇员出售雇主的物业是可获豁免而不须申领牌照的, 但王伟只是豪峯的雇员, 并非张伦的雇员, 所以他不可获得豁免
- 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

《地产代理条例》第 2(2)(e), (f), (h)及(i)条

(2)本条例不适用于—

(e)由任何一项物业的卖方或买方或(如有多于 1 名卖方或买方)其中一名卖方或买方就以下事项作出的任何事情—

- (i) 如该人是该物业的卖方或其中一名卖方, 处置该物业;
- (ii) 如该人是该物业的买方或其中一名买方, 取得该物业;

(f) 任何人就一项物业而依据在其受雇过程中所接获的指示而作出的事情中任何假若是由该人的雇主作出即属于(e)段范围内的事情;

(h) 任何人就一项物业而依据在其受雇过程中所接获的指示而作出的事情中任何假若是由该人的雇主作出即属于(g)段范围内的事情;或

(i) 任何人为属于其本人的或为属于其雇主的现任雇员、前雇员或有可能成为雇员的人而作出的任何事情, 但该事情必须是由于有关雇用(不论是过去的、现在的或将来的雇用)而作出的“地产代理工作”(estate agency work), 在符合第(3)款的规定下, 指在业务过程中为客户进行的任何工作, 而该工作是一

- (a) 就向该客户介绍一名意欲取得或处置物业的第三者而进行的, 或就为达成该客户取得或处置物业而作的商议而进行的;或
- (b) 在该业务过程中向该客户介绍一名意欲取得或处置物业的第三者之后, 或在该业务过程中为达成该客户取得或处置物业而作商议之后, 就该客户对该物业的取得或处置 (视属何情况而定) 而进行的。”

只要王伟是进行「地产代理工作」, 即处理出售甲物业, 他便需要领牌。选项(iii)属正确的, 答案是 B。

3. 以下哪项文件最有可能显示甲物业主人套房的原来间隔?
- A. 占用许可证 (俗称「入住许可证」)
 - B. 张伦及其妻子购入甲物业时所签署的买卖合同
 - C. 甲物业的首次买卖合同**
 - D. 政府租契
 - E. 《分区计划大纲图》

答案

物业转易实务

- A 项: 占有许可证不会附有图则
- B 项: 由于张伦及其妻子是二手业主, 他们的买卖合同不会附有图则
- C 项: 首次出售的图则就是单位的原来间隔
- D 项: 即使政府租契附有图则, 亦不会包括例如单位原来间隔等详情
- E 项: 《分区计划大纲图》并不包括例如单位原来间隔等详情

答案是 C。

4. 以下哪项/些文件可赋予王伟权力为张伦及其妻子签署临时合约?
- (i) 张伦及其妻子授权王伟签署临时合约的授权书
 - (ii) 张伦授权王伟签署临时合约的信件，当中声明张伦会为该项买卖负上全部责任
 - (iii) 豪峯董事会授权王伟签署临时合约的决议
- A. 只有 (i)
 - B. 只有 (iii)
 - C. 只有 (i) 或 (ii)
 - D. 只有 (i) 或 (iii)
 - E. 只有 (ii) 或 (iii)

答案

地产代理监管局执业通告 - 通告编号 15-02 (CR)

为保障客户利益，从业员必须留意，在接受代理的委任及/或进行一项出售或购买的交易时，当任何人士声称是缺席的签约方的授权代表（「该代表」）时，该代表必须出示「授权书」。该「授权书」须由缺席的签约方适当地签署并授权该代表进行有关交易及签署有关文件包括但不限于「地产代理协议」。「授权书」的格式必须妥当并且经妥当签署及核证*。倘若只是要求该代表(无论该人是否共同业主)签署一份声明书，声称他已获得或将会获得妥当授权，并承诺他个人负责所有后果，这是不足够和具高风险的。

*「授权书」的核证并非法律上的要求。但为免争议，监管局建议「授权书」应由律师核证。

选项(i)是正确的，答案是 A。

5. 根据就遵守反洗钱及反恐怖分子资金筹集规定而发出的执业通告 - 通告编号 18-01(CR)所载的指引，作为持牌人张雁应就甲物业的买卖采取以下哪些步骤以符合《打击洗钱条例》相关的规定？
- (i) 在安排范先生订立临时买卖协议之前完成尽职审查程序
 - (ii) 在与范先生的业务关系存续期间内备存，以及自有关业务关系终止之日起计至少 5 年期间内备存相关纪录
 - (iii) 若怀疑是洗钱/恐怖分子资金筹集个案，应向联合财富情报组举报有关交易
 - (iv) 警惕张伦有关范先生及他父亲的背景
- 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

地产代理监管局执业通告 - 通告编号 18-01 (CR):

第 4 章: 客户尽职审查

持牌人须在建立任何业务关系或执行特定非经常交易之前完成尽职审查程序。(4.11)(《打击洗钱条例》附表 2 第 3 条所指)

第 6 章: 报告可疑交易

如发现或怀疑某项交易与洗钱/怖分子资金筹集活动有关，实时向财富情报组提交可疑交易报告。(6.1)

知悉或怀疑存在犯罪得益或恐怖分子财产而未有报告属刑事罪行。(6.4)

第 8 章: 备存纪录

持牌人须备存的文件和纪录，须在与有关客户的业务关系继续期间备存，及在自有关的业务关系终止的日期起计的至少 5 年期间内备存。(8.3) (《打击洗钱条例》附表 2 第 20 及 21 条所指)

选项(i), (ii)和(iii)是正确的，答案是 A。

请根据案情二的资料，回答以下第 6 至第 10 条题目：

6. 以下哪项/些关于林先生与邓先生之间的准租赁的陈述是正确的？
- (i) 倘该租赁文件没有于土地注册处注册，则林先生无需理会它赋予邓先生的权利
 - (ii) 该租赁文件必须以盖上印章的租契形式订立
 - (iii) 除非一名律师见证租赁文件的订立，否则它不会有效
- A. 只有 (i)
 - B. 只有 (ii)**
 - C. 只有 (iii)
 - D. 只有 (i) 和 (ii)
 - E. 只有 (i) 和 (iii)

答案

专题论集:香港住宅物业租务:

租赁的制订

住宅物业的租赁，可以口头或书面租约或租契的形式订立。租约及租契的分别在于租赁期的长短及订立形式。不超过三年的租赁，一般都以租约形式订立，特点是只须书面订立，签署手续比较简便，而且不一定须注册。超过三年的租赁，必须根据《物业转易及财产条例》(第 219 章)第 4(1)条，以契据(Deed)形式订立，签订手续要符合契据的程序。根据《土地注册条例》(第 128 章)第 3 条，所有租契也须于土地注册处注册。

《物业转易及财产条例》第 4 条:

“(1) 土地的法定产业权只可以契据予以设定、终绝或处置。

(2) 本条不适用于—

(d) 任何租契的批出、处置或退回，而该租契是在承租人管有时即生效，且为期不超过 3 年(不论承租人是否获赋权将该年期延长)，而租金则为在无须支付额外费用的情况下可合理取得的最佳租金者。”

《土地注册条例》第 3 条:

“(1) 除本条例另有规定外，所有作出、订立或取得并依据本条例注册的契据、转易契及其他书面形式的文书和判决，须按照其各自注册日期的先后而订出彼此之间的优先次序，而该等注册日期须按照根据本条例订立的规例断定。

(2) 凡上述的所有契据、转易契及其他书面形式的文书和判决没有作出注册，对于就同一幅地、物业单位或处所付出有价值代价的任何其后真诚买方或承接人，在所有用意和目的上均绝对无效:

但本款所载的任何规定，并不引伸而适用于任何租期不超过 3 年且缴付全额租金的真正

租契。”

选项(i):没有将租赁文件注册并不会影响各方的权利。没有注册的后果正如《土地注册条例》第3(2)条所述。

选项(ii)是正确的。

选项(iii):法律上没有要求需要律师见证一份租赁文件的签立。

答案是 B。

7. 该「提早终止租约条款」的效果是:

- (i) 该租赁不再受《业主与租客 (综合) 条例》限制
 - (ii) 如邓先生发出适当通知, 可于 2021 年 3 月 1 日终止该租赁
 - (iii) 邓先生有四年的确定租赁期, 亦有权选择两年后终止该租赁, 所以基本上可满足邓先生的要求
- A. 只有 (ii)
 - B. 只有 (iii)**
 - C. 只有 (i) 和 (ii)
 - D. 只有 (i) 和 (iii)
 - E. 只有 (ii) 和 (iii)

答案

Merry-Hong Kong Tenancy Law

「提早终止租约权利」是一种以发出通知的形式在租约期满前终止租约的权利。如果租客享有此权利, 实际上他有权于他认为适当的时间终止租约。

选项(i), 《业主与租客(综合)条例》并没有区分不同时段的租约, 因此租约仍然受条例所限制。

选项(ii), 「提早终止租约条款」权利只能在 2019 年 3 月 1 日或之后才可行使, 最早可于 2019 年 5 月 31 日终止租约。

选项(iii)是正确的。

答案是 B。

8. 为保障邓先生的利益，马莉应采取以下哪些步骤？
- (i) 提醒邓先生，林先生应就该租赁先取得他的承按人的同意
 - (ii) 加入周美为共同业主
 - (iii) 要求林先生出示周美授权他代她处理该租赁事宜的授权书
 - (iv) 于租约签署的三个月内向差饷物业估价署呈报该租赁
- 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

地产代理监管局执业通告 - 通告编号 01-09 (CR)

选项(i)，业主与按揭银行签订的按揭契约中，通常都有条款规定除非事先取得银行书面同意，否则业主不得把物业出租。若无银行同意书，一旦业主不能继续供款而遭银行收楼，租客将无权继续租住物业，引致一定的损失及不便。

如有关物业为按揭物业，从业员应建议准租客要求业主向银行取得同意，并向准租客解释在无银行同意下租住的风险以供准租客考虑。

地产代理监管局执业通告 - 通告编号 15-02 (CR)

选项(ii)和(iii)，出售或出租多人共同拥有的物业，不论是联权共有 (Joint Tenancy) (俗称「长命契」)，还是分权共有 (Tenancy in Common)，在签署买卖合约或租约时，所有业主均须一并 (亲自或授权他人) 签署。

在处理共有物业的交易时，从业员经常会遇到自始至终只由其中一位业主出面洽谈的情况，特别是物业是由夫妇联名拥有时，此情况更是常有。于订立合约时，所有业主都应签署，若其中一位业主未能亲自签署，应预先办妥授权书 (Power of Attorney)，委托其他人士代表，而获受委托人士于签署时亦须出示授权书。

选项(iv)，CR109 表格必须在签订租约或租契后一个月内送交差饷物业估价署，因此选项(iv)是不正确的。

答案是 A。

9. 假设邓先生不行使「提早终止租约条款」，该租赁可于下列哪日期终止？
- (i) 于林先生及邓先生双方同意的任何日期终止
 - (ii) 于 2023 年 2 月 28 日自动终止
 - (iii) 若林先生于 2022 年 11 月 1 日至 2022 年 11 月 30 日期间向邓先生发出「表格 CR101 通知书」，于 2023 年 2 月 28 日终止
- A. 只有 (i)
 - B. 只有 (ii)
 - C. 只有 (iii)
 - D. 只有 (i) 或 (ii)**
 - E. 只有 (i) 或 (iii)

答案

差饷物业估价署出版的「《业主与租客综合条例》指引概要」第 2 页第(a)段：

“(a) 2004 年 7 月 9 日当日或之后签立的住宅租赁

这类租赁将按照租约条款，或业主与租客同意的其他方式予以终止。如租赁并无规定或双方亦无协议其他方式终止租赁，依据普通法原则，固定期租赁 (fixed term tenancies) 将在租期届满时终止，定期租赁 (periodic tenancies) 经发出通知期与租期长短相若的迁出通知书予以终止。”

选项(i)或(ii)是正确的。

选项(iii)，发出 CR101 表格以终止租约的要求已于《业主与租客(综合)(修订)条例 2004》中废除。

答案是 D。

10. 以下哪项/些关于缴付租赁文件的印花税的陈述是正确的?
- (i) 《印花税条例》并无订明租赁双方须平分印花税
 - (ii) 因为租赁年期为四年，缴付印花税的时限因此延长一倍
 - (iii) 倘没有缴付印花税，而林先生循法律途径向邓先生追讨租金欠款，则除非得法庭批准，该租赁文件不可被收取为证据
- 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

《印花税条例》第 9 条:

“(1) 除第 5(5)或 13(7)(a)条适用的文书外，任何可予征收印花税的文书，如未于该文书的加盖印花期限之前或之内加盖印花，则不得将该文书加盖印花，但在有关印花税及以下款额中适用的罚款缴付后，署长可将该文书加盖印花—

- (a) 如该文书于加盖印花期限后不迟逾 1 个月如此加盖印花，则罚款为印花税款额的 2 倍;
- (b) 如该文书于加盖印花期限后迟逾 1 个月但不迟逾 2 个月如此加盖印花，则罚款为印花税款额的 4 倍;
- (c) 在其他情形下，罚款为印花税款额的 10 倍。”

(参看条例的附表 1，第 1(2)类订明的加盖印花的期限为签立后 30 天)

第 15(1A)条:

“(1A) 即使第(1)款另有规定，未加盖适当印花的文书，在(a)或(b)段所列情况下，可在民事法律程序中在法庭被收取为证据—

- (a) 法庭在律师作出个人承诺表示他会安排以下事项后—
 - (i) 将该文书按可予征收的印花税而加盖印花;及
 - (ii) 缴付根据第 9 条而须就该文书缴付的任何罚款，发出该文书可在该等法律程序中在法庭被收取为证据的命令;或
- (b) 该文书经由署长根据第 14(1C)条签注。”

因此，选项(i)和(iii)是正确的。答案是 D。