

網上個案研習

2019 年 2 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 2017 年 2 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成 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)

張倫是「豪峯代理有限公司」(豪峯)兩名董事之一。豪峯的生意包括經營香港及上海物業買賣的代理工作。張倫的小舅王偉在豪峯兼職，他的主要職責是向香港的拍賣行介紹客人。

張倫把他與妻子共同擁有的住宅單位(甲物業)在豪峯以 680 萬元放盤，並要求王偉處理有關買賣。

范先生看見甲物業的廣告後委聘「甲乙丙地產代理行」的營業員張雁為他與賣方議價。張雁其實是張倫的妹妹，雖然她不是為豪峯工作，但張倫承諾如果她成功介紹甲物業的買家，他會給她一萬元。

張雁和范先生簽署了「地產代理協議」。王偉其後帶他們參觀甲物業，在視察期間，范先生發現主人套房與浴室之間只有一幅玻璃幕隔開。王偉說

據他所知，賣方是以現狀從上一手業主買入甲物業，他們從未遇上任何問題。

參觀單位後，范先生隨即要求張雁安排簽署臨時合約以放盤價購入單位，及指示她將他父親註冊為甲物業的唯一業主。王偉告訴張倫甲物業已成功售出，張倫著王偉代簽署臨時合約。

范先生不理張雁的建議，堅持要以現金繳付樓價的百分之二十的臨時訂金，因為其父親經常為大陸商務處理大量現金。

案情二 (6-10 題)

鄧先生計劃四年後取得長俸時退休並搬到內地終老，但是他可能通過一項提早退休計劃提早兩年退休。鄧先生欲在工作地點附近租賃一個單位居住至退休為止，而不需為加租問題操心。他委聘地產代理馬莉為他物色適合單位，並向她詳述他的要求。

馬莉帶鄧先生視察她的一位業主客戶林先生的住宅單位。鄧先生喜歡該單位，並決定租下。土地查冊顯示除了一項「一切款項」(“all monies”) 的按揭外，林先生的單位並無任何其他產權負擔。林先生與一位周美以「聯權共有人」身分擁有該單位。林先生聲稱她是其妻子，並把一份他簽署的文件交給馬莉，內容如下：

“謹聲明本人已獲周美授權代她簽署所有關於我們聯名擁有物業的一切租賃文件。本人保證會履行租賃文件的條款及會就本人代她簽署有關文件所導致的所有損失及責任向你作出彌償。”

經商議後，雙方同意於 2019 年 3 月 1 日起租，為期四年。鄧先生不了解長租期租客的權益，所以向馬莉重申他可能會提早終止租賃。

馬莉草擬有關的租賃文件，第一項條款如下：

“訂立本租賃的雙方是林大傑（“業主”）及鄧大連（“租客”）。”

文件亦有以下的「提早終止租約條款」：

“租客可於租賃生效 24 個月後給業主 3 個月的書面通知終止租賃。”

由於雙方不清楚那方須支付印花稅，所以要求馬莉「以一般做法」處理。

網上個案研習

2019年2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2019年2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

請根據案情一的資料，回答以下第 1 至第 5 條題目：

1. 就張雁須履行她在法例上及普通法下的責任而言，她必須向范先生披露以下哪項/些事項？
- (i) 如果她成功介紹買家，她哥哥（即其中一名賣方）會給她一萬元
 - (ii) 賣方是她的哥哥及大嫂
 - (iii) 賣方兩人與豪峯的關係
- 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

《地產代理條例》第 36(1)(a)(vi)條和 36(3)(a)條：

第 36(1)(a)(vi)條：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—(vi) 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任何利益，包括任何佣金或任何種類的權益（不論是金錢上的或是其他形式的）。

第 36(3)(a)條：除第 38(3)條另有規定外，如任何持牌人並非第(1)款適用的持牌地產代理，但該持牌人由地產代理僱用或委任為營業員並在其受僱或獲委出任為營業員的過程中就某項物業進行地產代理工作，則以下條文適用—

- (a) 就他進行該等工作而言，本條文現將第(1)(a)款第(v)、(vi)及(vii)節所委予的責任委予他。

由於張雁與范先生簽了「地產代理協議」，所以第 36(1)(a)(vi)條適用。

《常規規例》表格 4，第 5(a)項及註釋 5 及 7：

表格 4，第 5(a)項代表代理簽署本協議的人現披露：他或其指明親屬⁽⁵⁾，或其任何代名人，或其指明親屬的任何代名人，或代理或代理的任何僱員/大股東⁽⁶⁾/合夥人/董事對物業擁有金錢上的或其他實益的權益⁽⁷⁾

註釋 5 指明親屬 — 指配偶、父母、子女、兄弟或姊妹。

註釋 7 擁有金錢上的或其他實益的權益，包括：

- (c) 屬於任何關乎物業的安排或協議（不論是否可強制執行）的一方。

專題論集:代理法，代理人在普通法下對主事人的責任，第 2b 段:代理人避免有利益衝突的責任同樣適用於代理人本身或其近親的利益與他對主事人的責任有衝突或潛在衝突的情況。但若代理人向主事人完全披露有關利益，並取得主事人的同意，代理人仍然可以代表主事人行事。若代理人沒作完全披露，代理人已違反其對主事人的受信責任，並須向主事人交出代理人從是項交易中所得的利潤。此外，主事人還可就代理人的違責向代理人追討。

選項(i)，張雁應在「地產代理協議」第 5 項及附表 3 中披露如果她成功介紹買家，她的哥哥將會給她一萬元，或如沒有在「地產代理協議」中如此披露，則需作出披露。

選項(ii)，由於張倫是張雁的哥哥，為「指明親屬」，所以張雁應在「地產代理協議」第 5 項及附表 3 中披露其中一名賣家是其哥哥。

選項(i)和(ii)是正確的，答案是 C。

2. 以下哪項/些有關王偉在處理甲物業的買賣時是否須要領有牌照的陳述是正確的?
- (i) 因為王偉的主要職責是向拍賣行介紹生意，他不需要領牌
 - (ii) 因為豪峯亦處理香港以外的物業，所以王偉可獲豁免領牌
 - (iii) 雖然僱員出售僱主的物業是可獲豁免而不須申領牌照的，但王偉只是豪峯的僱員，並非張倫的僱員，所以他不可獲得豁免
- 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

《地產代理條例》第 2(2)(e), (f), (h)及(i)條

(2)本條例不適用於—

(e)由任何一項物業的賣方或買方或(如有多於 1 名賣方或買方)其中一名賣方或買方就以下事項作出的任何事情—

- (i) 如該人是該物業的賣方或其中一名賣方，處置該物業;
- (ii) 如該人是該物業的買方或其中一名買方，取得該物業;

(f) 任何人就一項物業而依據在其受僱過程中所接獲的指示而作出的事情中任何假若是由該人的僱主作出即屬於(e)段範圍內的事情;

(h) 任何人就一項物業而依據在其受僱過程中所接獲的指示而作出的事情中任何假若是由該人的僱主作出即屬於(g)段範圍內的事情;或

(i) 任何人為屬於其本人的或為屬於其僱主的現任僱員、前僱員或有可能成為僱員的人而作出的任何事情，但該事情必須是由於有關僱用(不論是過去的、現在的或將來的僱用)而作出的“地產代理工作”(estate agency work)，在符合第(3)款的規定下，指在業務過程中為客戶進行的任何工作，而該工作是一—

- (a) 就向該客戶介紹一名意欲取得或處置物業的第三者而進行的，或就為達成該客戶取得或處置物業而作的商議而進行的;或
- (b) 在該業務過程中向該客戶介紹一名意欲取得或處置物業的第三者之後，或在該業務過程中為達成該客戶取得或處置物業而作商議之後，就該客戶對該物業的取得或處置(視屬何情況而定)而進行的。”

只要王偉是進行「地產代理工作」，即處理出售甲物業，他便需要領牌。選項(iii)屬正確的，答案是 B。

3. 以下哪項文件最有可能顯示甲物業主人套房的原來間隔?
- A. 佔用許可證（俗稱「入伙紙」）
 - B. 張倫及其妻子購入甲物業時所簽署的買賣合約
 - C. 甲物業的首次買賣合約**
 - D. 政府租契
 - E. 《分區計劃大綱圖》

答案

物業轉易實務

- A 項: 佔有許可證不會附有圖則
B 項: 由於張倫及其妻子是二手業主，他們的買賣合約不會附有圖則
C 項: 首次出售的圖則就是單位的原來間隔
D 項: 即使政府租契附有圖則，亦不會包括例如單位原來間隔等詳情
E 項: 《分區計劃大綱圖》並不包括例如單位原來間隔等詳情

答案是 C。

4. 以下哪項/些文件可賦予王偉權力為張倫及其妻子簽署臨時合約?
- (i) 張倫及其妻子授權王偉簽署臨時合約的授權書
 - (ii) 張倫授權王偉簽署臨時合約的信件，當中聲明張倫會為該項買賣負上全部責任
 - (iii) 豪峯董事會授權王偉簽署臨時合約的決議
- 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

地產代理監管局執業通告 - 通告編號 15-02 (CR)

為保障客戶利益，從業員必須留意，在接受代理的委任及/或進行一項出售或購買的交易時，當任何人士聲稱是缺席的簽約方的授權代表（「該代表」）時，該代表必須出示「授權書」。該「授權書」須由缺席的簽約方適當地簽署並授權該代表進行有關交易及簽署有關文件包括但不限於「地產代理協議」。「授權書」的格式必須妥當並且經妥當簽署及核證*。倘若只是要求該代表(無論該人是否共同業主)簽署一份聲明書，聲稱他已獲得或將會獲得妥當授權，並承諾他個人負責所有後果，這是不足夠和具高風險的。

*「授權書」的核證並非法律上的要求。但為免爭議，監管局建議「授權書」應由律師核證。

選項(i)是正確的，答案是 A。

5. 根據就遵守反洗錢及反恐怖分子資金籌集規定而發出的執業通告 - 通告編號 18-01(CR)所載的指引，作為持牌人張雁應就甲物業的買賣採取以下哪些步驟以符合《打擊洗錢條例》相關的規定？
- (i) 在安排范先生訂立臨時買賣協議之前完成盡職審查程序
 - (ii) 在與范先生的業務關係存續期間內備存，以及自有關業務關係終止之日起計至少 5 年期間內備存相關紀錄
 - (iii) 若懷疑是洗錢/恐怖分子資金籌集個案，應向聯合財富情報組舉報有關交易
 - (iv) 警惕張倫有關范先生及他父親的背景
- 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

地產代理監管局執業通告 - 通告編號 18-01 (CR):

第 4 章: 客戶盡職審查

持牌人須在建立任何業務關係或執行特定非經常交易之前完成盡職審查程序。(4.11)(《打擊洗錢條例》附表 2 第 3 條所指)

第 6 章: 報告可疑交易

如發現或懷疑某項交易與洗錢/怖分子資金籌集活動有關，即時向財富情報組提交可疑交易報告。(6.1)

知悉或懷疑存在犯罪得益或恐怖分子財產而未有報告屬刑事罪行。(6.4)

第 8 章: 備存紀錄

持牌人須備存的文件和紀錄，須在與有關客戶的業務關係繼續期間備存，及在自有關的業務關係終止的日期起計的至少 5 年期間內備存。(8.3) (《打擊洗錢條例》附表 2 第 20 及 21 條所指)

選項(i) , (ii)和(iii)是正確的，答案是 A。

請根據案情二的資料，回答以下第 6 至第 10 條題目：

6. 以下哪項/些關於林先生與鄧先生之間的準租賃的陳述是正確的？
- (i) 倘該租賃文件沒有於土地註冊處註冊，則林先生無需理會它賦予鄧先生的權利
 - (ii) 該租賃文件必須以蓋上印章的租契形式簽立
 - (iii) 除非一名律師見證租賃文件的簽立，否則它不會有效
- 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

專題論集:香港住宅物業租務:

租賃的制訂

住宅物業的租賃，可以口頭或書面租約或租契的形式訂立。租約及租契的分別在於租賃期的長短及訂立形式。不超過三年的租賃，一般都以租約形式訂立，特點是只須書面訂立，簽署手續比較簡便，而且不一定須註冊。超過三年的租賃，必須根據《物業轉易及財產條例》(第 219 章)第 4(1)條，以契據(Deed)形式訂立，簽訂手續要符合契據的程序。根據《土地註冊條例》(第 128 章)第 3 條，所有租契也須於土地註冊處註冊。

《物業轉易及財產條例》第 4 條:

“(1) 土地的法定產業權只可以契據予以設定、終絕或處置。

(2) 本條不適用於—

(d) 任何租契的批出、處置或退回，而該租契是在承租人管有時即生效，且為期不超過 3 年(不論承租人是否獲賦權將該年期延長)，而租金則為在無須支付額外費用的情況下可合理取得的最佳租金者。”

《土地註冊條例》第 3 條:

“(1) 除本條例另有規定外，所有作出、簽立或取得並依據本條例註冊的契據、轉易契及其他書面形式的文書和判決，須按照其各自註冊日期的先後而訂出彼此之間的優先次序，而該等註冊日期須按照根據本條例訂立的規例斷定。

(2) 凡上述的所有契據、轉易契及其他書面形式的文書和判決沒有作出註冊，對於就同一幅地、物業單位或處所付出有值代價的任何其後真誠買方或承按人，在所有用意和目的上均絕對無效:

但本款所載的任何規定，並不引伸而適用於任何租期不超過 3 年且繳付全額租金的真正

租契。”

選項(i):沒有將租賃文件註冊並不會影響各方的權利。沒有註冊的後果正如《土地註冊條例》第3(2)條所述。

選項(ii)是正確的。

選項(iii):法律上沒有要求需要律師見證一份租賃文件的簽立。

答案是 **B**。

7. 該「提早終止租約條款」的效果是:
- (i) 該租賃不再受《業主與租客(綜合)條例》限制
 - (ii) 如鄧先生發出適當通知，可於 2021 年 3 月 1 日終止該租賃
 - (iii) 鄧先生有四年的確定租賃期，亦有權選擇兩年後終止該租賃，所以基本上可滿足鄧先生的要求
- 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

「提早終止租約權利」是一種以發出通知的形式在租約期滿前終止租約的權利。如果租客享有此權利，實際上他有權於他認為適當的時間終止租約。

選項(i)，《業主與租客(綜合)條例》並沒有區分不同時段的租約，因此租約仍然受條例所限制。

選項(ii)，「提早終止租約條款」權利只能在 2019 年 3 月 1 日或之後才可行使，最早可於 2019 年 5 月 31 日終止租約。

選項(iii)是正確的。

答案是 B。

8. 為保障鄧先生的利益，馬莉應採取以下哪些步驟？
- (i) 提醒鄧先生，林先生應就該租賃先取得他的承按人的同意
 - (ii) 加入周美為共同業主
 - (iii) 要求林先生出示周美授權他代她處理該租賃事宜的授權書
 - (iv) 於租約簽署的三個月內向差餉物業估價署呈報該租賃
- 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

地產代理監管局執業通告 - 通告編號 01-09 (CR)

選項(i)，業主與按揭銀行簽訂的按揭契約中，通常都有條款規定除非事先取得銀行書面同意，否則業主不得把物業出租。若無銀行同意書，一旦業主不能繼續供款而遭銀行收樓，租客將無權繼續租住物業，引致一定的損失及不便。

如有關物業為按揭物業，從業員應建議準租客要求業主向銀行取得同意，並向準租客解釋在無銀行同意下租住的風險以供準租客考慮。

地產代理監管局執業通告 - 通告編號 15-02 (CR)

選項(ii)和(iii)，出售或出租多人共同擁有的物業，不論是聯權共有 (Joint Tenancy) (俗稱「長命契」)，還是分權共有 (Tenancy in Common)，在簽署買賣合約或租約時，所有業主均須一併 (親自或授權他人) 簽署。

在處理共有物業的交易時，從業員經常會遇到自始至終只由其中一位業主出面洽談的情況，特別是物業是由夫婦聯名擁有時，此情況更是常有。於訂立合約時，所有業主都應簽署，若其中一位業主未能親自簽署，應預先辦妥授權書 (Power of Attorney)，委託其他人士代表，而獲受委託人士於簽署時亦須出示授權書。

選項(iv)，CR109 表格必須在簽訂租約或租契後一個月內送交差餉物業估價署，因此選項(iv)是不正確的。

答案是 A。

9. 假設鄧先生不行使「提早終止租約條款」，該租賃可於下列哪日期終止？
- (i) 於林先生及鄧先生雙方同意的任何日期終止
 - (ii) 於 2023 年 2 月 28 日自動終止
 - (iii) 若林先生於 2022 年 11 月 1 日至 2022 年 11 月 30 日期間向鄧先生發出「表格 CR101 通知書」，於 2023 年 2 月 28 日終止
- 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

差餉物業估價署出版的「《業主與租客綜合條例》指引概要」第 2 頁第(a)段：

“(a) 2004 年 7 月 9 日當日或之後簽立的住宅租賃

這類租賃將按照租約條款，或業主與租客同意的其他方式予以終止。如租賃並無規定或雙方亦無協定其他方式終止租賃，依據普通法原則，固定期租賃 (fixed term tenancies) 將在租期屆滿時終止，定期租賃 (periodic tenancies) 經發出通知期與租期長短相若的遷出通知書予以終止。”

選項(i)或(ii)是正確的。

選項(iii)，發出 CR101 表格以終止租約的要求已於《業主與租客(綜合)(修訂)條例 2004》中廢除。

答案是 D。

10. 以下哪項/些關於繳付租賃文件的印花稅的陳述是正確的?
- (i) 《印花稅條例》並無訂明租賃雙方須平分印花稅
 - (ii) 因為租賃年期為四年，繳付印花稅的時限因此延長一倍
 - (iii) 倘沒有繳付印花稅，而林先生循法律途徑向鄧先生追討租金欠款，則除非得法庭批准，該租賃文件不可被收取為證據
- 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

《印花稅條例》第 9 條:

“(1) 除第 5(5)或 13(7)(a)條適用的文書外，任何可予徵收印花稅的文書，如未於該文書的加蓋印花期限之前或之內加蓋印花，則不得將該文書加蓋印花，但在有關印花稅及以下款額中適用的罰款繳付後，署長可將該文書加蓋印花—

- (a) 如該文書於加蓋印花期限後不遲逾 1 個月如此加蓋印花，則罰款為印花稅款額的 2 倍;
- (b) 如該文書於加蓋印花期限後遲逾 1 個月但不遲逾 2 個月如此加蓋印花，則罰款為印花稅款額的 4 倍;
- (c) 在其他情形下，罰款為印花稅款額的 10 倍。”

(參看條例的附表 1，第 1(2)類訂明的加蓋印花的期限為簽立後 30 天)

第 15(1A)條:

“(1A) 即使第(1)款另有規定，未加蓋適當印花的文書，在(a)或(b)段所列情況下，可在民事法律程序中在法庭被收取為證據—

- (a) 法庭在律師作出個人承諾表示他會安排以下事項後—
 - (i) 將該文書按可予徵收的印花稅而加蓋印花;及
 - (ii) 繳付根據第 9 條而須就該文書繳付的任何罰款，發出該文書可在該等法律程序中在法庭被收取為證據的命令;或
- (b) 該文書經由署長根據第 14(1C)條簽註。”

因此，選項(i)和(iii)是正確的。答案是 D。