

## 网上个案研习 2019 年 10 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 10 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5.2 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, 你将会获得 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。

### 《个案》

波士先生是一名持牌地产代理, 也是 EA 有限公司(“EA”)所有股份的实益拥有人。EA 是持牌地产代理, 在“综合大厦”对面一店铺以“EA 住宅”之商号经营地产代理生意。

“综合大厦”是一幢有 40 年楼龄之商业及住宅综合大厦, 大厦单位之用途, 依据大厦之入住许可证为: 地下是店铺, 1 至 2 楼是车位, 3 至 5 楼是写字楼, 5 楼以上楼层是住宅。

最近, 波士先生欲开拓商业楼宇市场。为突出 EA 经营商业楼宇之业务, 他想另加“EA 商业”之商号。波士先生不肯定他是否应为采用另加商号而作某种申请。

除了另加商号之外, 波士先生亦想在附近开设一间新分店。同样, 他亦不肯定是否应为开设新分店而要办理某些手续。

酒楼先生在“综合大厦”的地铺经营酒楼生意。酒楼先生持有该地铺业主给予的 5 年租赁，现在租期尚余 3 年。该租赁包含一般不准分租或转让之限制条文。

酒楼生意不大理想，因此，酒楼先生想将酒楼生意和租赁一并出售。酒楼先生要求波士先生为他放盘。

承让小姐有兴趣收购酒楼先生的酒楼生意和租约。她委任波士先生为她的地产代理，又要求他就关于该生意和租约的转让给予她意见，波士先生说他会稍后回复她。

投资先生最近买入“综合大厦”1 至 2 楼之所有车位作投资用途。为了取得更高之回报率，投资先生将车位改变为店铺，但他不打算为此改变用途向政府申请批准。他要求波士先生将此物业放盘出租。投资先生对住宅物业之交易甚有经验，但对商业物业之交易则没有经验，所以，他请教波士先生有关商业租赁与住宅租赁之分别。波士先生说他要查明此事项，稍后会回复他。

商人小姐正打算租赁一个“商住单位”用作经营其美容院生意。她委任波士先生为她的地产代理。波士先生介绍“综合大厦”8 楼一单位给她，他极力推荐此单位，因它具有“商住”的性质。商人小姐向波士先生请教，若然她想租用此单位，她须要留意甚么事项，波士先生说他会查看，稍后会回复她。

波士先生生意兴旺，所以他要增添人手。过去几天内，他已聘请：(1)一位没有地产代理或营业员牌照之会计，为 EA 担任董事；(2)一位持牌地产代理，作为 EA 依据《地产代理条例》第 38 条所委任之新分店经理；(3)一位持牌营业员，协助 EA 之地产代理业务；(4)一位没有地产代理或营业员牌照之秘书，为 EA 处理有关秘书事务的工作，及作为 EA 之秘书。他依稀记得，某些委任及雇用要在 31 天内通知地产代理监管局，及公司董事要符合一些发牌要求，但他对详情并不肯定。

波士先生亦想在香港成立新公司，经营中国大陆物业之地产代理生意，他依稀记得某种地产代理是可豁免领牌的，但他对详情亦不肯定。

波士先生现在要求你解答他及他的客人的所有问题。

## **2019 年 10 月网上个案研习**

### **答题指引**

- 注意：1. 此答题指引是由地产代理监管局制作，对于 2019 年 10 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。

第 1 题

1. 就 EA 另加“EA 商业”之商号经营 EA 的业务而言，根据《发牌规例》，波士先生须做以下哪项？
- A. 申请补发 EA 的地产代理牌照
  - B. 为 EA 申请另加的营业详情说明书**
  - C. 申请补发 EA 的营业详情说明书
  - D. 申请修订 EA 的地产代理牌照的详情
  - E. 申请修订 EA 的营业详情说明书的详情

第 1 题答案：

《发牌规例》第 10(1)条 —

持牌地产代理在某地点以特定营业名称经营地产代理业务前，须就该地点及名称向监管局申请批给营业详情说明书，并须向监管局缴付关乎该业务的牌照费有关部分。

换言之，每一经营地点及该地点之营业名称都需要一张营业详情说明书。所以每次开设新分店或加添新营业名称都必须申请一张另加的营业详情说明书。申请修订 EA 现有的营业详情说明书或地产代理牌照的详情是不恰当的，因为 EA 是增加营业名称，不是更改名称。申请补发 EA 现有的营业详情说明书或地产代理牌照亦是不恰当的，因为补发是适用于文件遗失、被窃、损毁或销毁的情况：见《发牌规例》第 11 条。

《发牌规例》第 11 条 —

如监管局信纳任何牌照或营业详情说明书已遗失、被窃、损毁或销毁，则监管局于持牌人缴付订明费用后，可向持牌人补发牌照或营业详情说明书(视属何情况而定)。

答案是 B。

第 2 题

2. 在 EA 开设新分店之前，根据《条例》和《发牌规例》，波士先生须要为 EA 做以下哪项 / 些事项？

- (i) 委任新董事
- (ii) 委任新经理 (即为符合《条例》就有效和独立控制新分店的业务而委任的经理)
- (iii) 申请另加的营业详情说明书
- (iv) 申请另加的地产代理牌照

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

第 2 题答案：

根据《地产代理条例》第 38(1)(a)条，地产代理须确保其每个办事处的业务，是在一名由其委任的经理的有效和独立的控制下运作。而该经理须属一名个人，及持有地产代理牌照。

如第 1 题，根据《发牌规例》第 10(1) 条，每次开设新分店或加添新营业名称都要申请一张另加的营业详情说明书。

因此，在 EA 开设新分店之前，必须(1)委任新经理 (即为符合《条例》就有效和独立控制新分店的业务而委任的经理) 及(2)申请另一张营业详情说明书。

选项(ii)和(iii)是正确的。答案是 A。

第3题

3. 就酒楼先生将生意和租约转让给予承让小姐，波士先生应给予承让小姐以下哪项 / 些意见？
- (i) 此生意及租约转让可无须知会业主而进行
  - (ii) 此生意及租约转让可能涉及酒楼先生将现有租约退租，及业主给与承让小姐新的租约
  - (iii) 此生意及租约转让可能涉及多项超越地产代理责任范围的事项
  - (iv) 当事人应该尽速寻求法律意见及为所须法律文件而聘请律师
- A. 只有 (i)
  - 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)**

第3题答案：

因酒楼先生的租约载有一般不准分租或转让的条文，他不能未经业主同意而将租赁转让或将地铺分租与顶让小姐。因此选项(i)明显是错的，选项(ii)，(iii)和(iv)可参阅监管局就物业租用权/经营业务的转让而发出的执业通告-通告编号 05-02 (CR)。

转让租赁及生意(例如酒楼)通常都牵涉到很多复杂和困难的法律和实际的事项和考虑，例如：正确的转让方式；生意现时之债项应怎样处理；是否须要遣散员工；转让食肆牌照及酒牌要留意的事项；怎样给予双方尤其是承让人足够的保障等等，这些都是超越地产代理的知识、能力及责任范围的事项。在此等情况最紧要牢记，建议客人寻求法律意见及聘请律师撰写所须之法律文件。从业员不应撰写任何临时合约或其他任何合约予当事人签署。

监管局提醒从业员留意在通告编号 05-02(CR)最后一段的忠告：“若从业员被发现违反上述指引，在没有建议客户征询法律意见的情况下为客户安排租用权/经营业务的转让，导致客户利益受损，这可能会对其作为持有牌照的「适当人选」资格有所影响。为此，有关从业员可能会遭受纪律制裁，若情况严重，甚至会被撤销牌照。”

答案是 E。

第 4 题

4. 就回答投资先生问及商业租赁与住宅租赁之分别，波士先生可以给予投资先生以下哪项 / 些意见？

- (i) 住宅租赁须备有 CR109 表格，但商业租赁则不须要
- (ii) 租期少过三年的商业租客有权得到六个月通知期的终止租赁通知书，与住宅租客不同
- (iii) 住宅租赁不受租管，商业租赁则受租管
- (iv) 商业租赁之厘印费高于住宅租赁之厘印费

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

第 4 题答案：

自《2004 年业主与租客(综合)(修订)条例》生效之后，很多住宅与商业租赁之分别已被消除。由 2004 年 7 月 9 日开始，香港所有住宅租赁都不再享有租住权保障。由那天开始，必须用法定的终止租赁通知期限(由业主发出须 6 个月，由租客发出则只须一个月)来终止非住宅租赁的规定，亦被撤销。

所有在 2004 年 7 月 9 日或以后签订的租赁，无论是住宅或非住宅，业主与租客可按照租赁条款，或双方协议其他方式予以终止。如租赁并无规定或双方并无协议其他方式终止租赁，固定期租赁(fixed term tenancy) 将在租期届满时终止，定期租赁(periodic tenancy)(例如月租租赁)经发出迁出通知书予以终止，而迁出通知书之通知期依普通法所规定。

只有选项(i) 是对的，选项(ii), (iii)和(iv)都是错的，答案是 A。

第 5 题

5. 若波士先生没有将车位在“综合大厦”入住许可证上所列明之准许用途告知租客，而他以双边代理的身分促成“综合大厦”1 楼某车位作为店铺用途之租赁，这事会引起下列哪项 / 些后果？

- (i) 波士先生可能违反《操守守则》
- (ii) 波士先生可能违反《常规规例》
- (iii) 波士先生可能因违反普通法订明代理之责任而须对租客负上责任

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

第 5 题答案：

《操守守则》第 3.3.1 段 — 应具备的专业知识及能力

地产代理和营业员在经营过程中，必须秉持诚实、忠诚和严正的态度向客户提供服务。他们应保障客户在地产交易中不因欺诈、失实陈述或不合专业操守的行为而受损。

《操守守则》第 3.4.1 段 — 执业时应秉持的操守及道德标准及对客户的责任

作为代理或受委托为代理的地产代理和营业员，应保障和促进客户的利益、按照地产代理协议执行客户的指示，并对交易各方公平公正。

《代理法》专题论集第 5 章第(5)段 — 谨慎及干练行事的责任

- (a) 普通法要求代理人在履行其职责时须谨慎、干练及尽力而为。否则，代理人的疏忽已表证成立。
- (b) 一般而言，代理人必须达致代理人所属专业或行业中的一个平均合理成员所应有的谨慎及熟练的行事标准。

作为租客之代理，波士先生应向他披露“综合大厦”占用许可证(俗称「入住许可证」)所列明车位之准许用途。若然他不作此披露，他可能未能履行《操守守则》第 3.4.1 段“保障和促进客户的利益”的要求。事件中可能涉及物业用途的失实陈述，波士先生可能未能履行《操守守则》第 3.3.1 段“保障客户在地产交易中不因欺诈、失实陈述或不合专业操守的行为而受损。”的要求。此外，他亦可能违反普通法订明代理要谨慎及干练行事的责任。但他没有违反《常规规例》，所以答案是 D。

第 6 题



6. 在法律上，以下哪项 / 些关于“商住”单位的陈述是正确的？

- (i) 租客可自行选择用该单位作商业或住宅的用途
  - (ii) 该单位可以被同时用作商业及住宅的用途
  - (iii) 该单位可以被用作大厦入住许可证所列明之用途
- 
- A. 只有 (i)
  - B. 只有 (ii)
  - C. 只有 (iii)**
  - D. 只有 (i) 和 (ii)
  - E. (i), (ii) 和 (iii)

第 6 题答案：

一个单位的许可用途是依建筑事务监督根据《建筑物条例》发出的占用许可证(俗称“入住许可证”)所列的用途。如果入住许可证注明单位是住宅，则该单位只可作住宅用途。有时，在一些旧的商业及住宅综合大厦，它的低层单位是店铺及写字楼，高层单位则是住宅单位，而高层单位之占用者将住宅单位用作商业用途，于是他们称此等单位为“商住”单位。将住宅单位用作商业用途，是违反大厦之入住许可证及公契的，虽然此等旧大厦之管理公司通常都对此等违反采容忍之态度。面对客户寻求此等大厦之“商住”单位作为商业用途之租赁，代理应向其解释此等租赁所牵涉之风险，例如因违反入住许可证而可能违反《建筑物条例》，及因违反大厦公契而可能受大厦管理公司之干预等。

选项(i)和(ii) 是错的，答案是 C。

第 7 题

7. 若波士先生作为商人小姐的地产代理，为商人小姐促成“综合大厦”8楼一单位的租赁，用作经营其美容院生意，而租赁内列明其用途是“商住”，而波士先生并没有向她披露“综合大厦”入住许可证所列明该单位的准许用途，那么将会产生以下哪项 / 些后果？
- (i) 立租赁人要付双倍的厘印费
  - (ii) 波士先生可能违反《操守守则》
  - (iii) 波士先生可能因违反普通法订明代理之责任而须对商人小姐负上责任
- A. 只有 (i)
  - B. 只有 (ii)
  - C. 只有 (i) 和 (ii)
  - D. 只有 (ii) 和 (iii)**
  - E. (i), (ii) 和 (iii)

第 7 题答案：《操守守则》第 3.3.1 段 — 应具备的专业知识及能力

地产代理和营业员在经营过程中，必须秉持诚实、忠诚和严正的态度向客户提供服务。他们应保障客户在地产交易中不因欺诈、失实陈述或不合专业操守的行为而受损。

《操守守则》第 3.4.1 段 — 执业时应秉持的操守及道德标准及对客户的责任

作为代理或受委托为代理的地产代理和营业员，应保障和促进客户的利益、按照地产代理协议执行客户的指示，并对交易各方公平公正。

《代理法》专题论集第 5 章第(5)段 — 谨慎及干练行事的责任

- (a) 普通法要求代理人在履行其职责时须谨慎、干练及尽力而为。否则，代理人的疏忽已表证成立。
- (b) 一般而言，代理人必须达致代理人所属专业或行业中的一个平均合理成员所应有的谨慎及熟练的行事标准。

波士先生在此情况下，就如第 5 题的情况，可能违反《操守守则》第 3.3.1 段及第 3.4.1 段，及普通法订明代理要谨慎及干练行事的责任。选项(i) 是错的，因为“商住”单位租赁的厘印费与其他租赁的厘印费一样；租赁内所列明之用途与厘印费之数额是无关系的。

只有选项(ii)和(iii)是正确的，答案是 D。

第 8 题

8. 根据《条例》，波士先生须就以下哪项 / 些委任 / 雇用，在有关的委任 / 雇用 31 天内通知地产代理监管局？

- (i) 委任董事
- (ii) 委任持牌经理 (即为符合《条例》就有效和独立控制新分店的业务而委任的经理)
- (iii) 雇用营业员
- (iv) 委任秘书

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

第 8 题答案：

《地产代理条例》第 40 条规定持牌地产代理就关于其员工的某种事项，必须通知监管局。持牌地产代理须：

- (1) 在雇用或终止雇用任何人为营业员日期起计的 31 天内通知监管局
- (2) 在委任或终止委任任何人为经理(为《地产代理条例》的目的的委任)日期起计的 31 天内通知监管局
- (3) 在委任任何人为董事或任何人终止担任董事日期起计的 31 天内通知监管局
- (4) 在成为或终止作为从事地产代理工作之合伙成员日期起计的 31 天内通知监管局。

持牌地产代理或营业员应在终止从事地产代理工作起计的 31 天内通知监管局。委任秘书则无须通知监管局。答案是 C。

第9题

9. 根据《条例》和《发牌规例》，以下哪些是关于 EA 董事的发牌要求的陈述是正确的？

- (i) 所有 EA 的董事必须是持牌地产代理
- (ii) 所有 EA 的执行董事必须是持牌地产代理
- (iii) EA 须有至少一名董事是持牌地产代理
- (iv) 任何从事 EA 地产代理业务的董事必须是持牌地产代理

- 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)

第9题答案：

《地产代理条例》第 20(1)(a)条 —

除非符合以下规定，否则任何公司均无资格获批给、持有或继续持有地产代理牌照—该公司的董事中有不少于订明数目或比例的董事是持牌地产代理，而其从事公司的地产代理业务的每名董事均是持牌地产代理；

《发牌规例》第 8 条 — 持牌地产代理公司的持牌董事的最少人数

任何公司须有至少一名董事是持牌地产代理，方有资格获批给、持有或继续持有地产代理牌照。

根据《地产代理条例》第 20(1) (a)条和《发牌规例》第 8 条，任何持有地产代理牌照的公司须有至少一名董事是持牌地产代理，而其从事公司的地产代理业务的每名董事亦必须是持牌地产代理。答案是 C。

第 10 题

10. 根据《地产代理（豁免领牌）令》，任何从事地产代理工作之人士如符合以下说明，则可获豁免，无须领取地产代理或营业员代理牌照：

- (i) 该人士部份就香港以内地方的物业从事地产代理工作，但主要就香港以外地方的物业从事地产代理工作
- (ii) 该人士纯粹就香港以外地方的物业从事地产代理工作
- (iii) 在其所有信件、账目、收据、单张、小册子及其他文件内及在任何广告中，述明其本人并无处理位于香港的任何物业的牌照
- (iv) 每年缴付豁免费

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

第 10 题答案：

《地产代理(豁免领牌)令》第 2 条 — 纯粹处理香港以外地方的物业的地产代理及营业员获豁免

任何作出本条例第 15 或 16 条所陈述的任何事情的人如符合以下说明，则获豁免而不受领取地产代理牌照或营业员牌照的规定规限—(a) 该人纯粹就香港以外地方的物业作出上述事情；及(b) 在其所有信件、账目、收据、单张、小册子及其他文件内及在任何广告中，述明其本人并无处理位于香港任何物业的牌照。

根据《地产代理(豁免领牌)令》，任何从事地产代理工作之人士如符合以下说明，则可获豁免无须领取地产代理或营业员牌照：

- (i) 该人士纯粹就香港以外地方的物业从事地产代理工作；及
- (ii) 在其所有信件、账目、收据、单张、小册子及其他文件内及在任何广告中，述明其本人并无处理位于香港的任何物业的牌照。

答案是 C。