

網上個案研習 2020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2018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5.2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12條問題,如答對6條或以上,你將會獲得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

東主先生是一名持牌地產代理,亦是某物業代理商號(“該商號”)的獨資經營者。該商號在香港一店舖經營地產代理業務。在過去數月,該商號的生意相當興旺。為應付日益擴展的生意,東主先生打算開設兩間新分行,他預備為此兩間分行委任三位經理,(1)一位就兩間分行的有效及獨立控制而委任的經理,(2)一位銷售經理,及(3)一位人力資源經理。他不太清楚《條例》就有關此等經理的規定,所以他請秘書小姐向監管局查詢。

因東主先生的生意正在擴展,為審慎計,他想為他的業務運作成立一家有限公司,但他不太清楚就有關有限公司的發牌要求,尤其是“適當人選”的規定。他再請秘書小姐向監管局查詢。

秘書小姐是該商號的秘書,她不是持牌地產代理或持牌營業員,她已在該商號工作多年,但東主先生曾向她表示因為秘書小姐須要照顧她的子女及她最近再次懷孕,而拒絕

晉升她。當秘書小姐向他遞交分娩假期申請時，他更顯不滿。

業主先生是某香港一住宅物業(“該物業”)的業主。某天，他去到該商號的店舖。與東主先生傾談後，業主先生委託該商號為他出售該物業。

業主先生同時同意東主先生為該物業在報紙刊登出售廣告。東主先生請秘書小姐查看《常規規例》就發出廣告的要求，及替他擬備有關廣告。

東主先生告訴業主先生因他當時很忙，他稍後會為他擬備地產代理協議給他簽署。

翌日，報章上刊登了該物業的出售廣告。買家小姐看到該物業的廣告及有興趣購入該物業。她到該商號的店舖，委託東主先生作為她購買該物業的代理。

買家小姐在東主先生陪同下視察該物業。其後，買家小姐要求東主先生為她向業主先生商議購買該物業的條款。經過多次商議後，業主先生同意將該物業售予買家小姐。東主先生就該物業買賣擬備一份臨時買賣合約(“該合約”)給買家小姐簽署。買家小姐似乎受過高深教育，看來對該合約的內容有一定程度的理解，所以東主先生便在沒有向買家小姐解釋該合約的任何條文的情況下安排她簽署了該合約。

買家小姐簽署該合約後，東主先生請業主先生到他的店舖簽署該合約。業主先生到達時，東主先生正與一客人外出。在東主先生不在時，業主先生在與秘書小姐傾談間，要求她給他介紹一所律師樓以處理該物業的買賣事宜。秘書小姐向他介紹律師先生事務所(“該事務所”)，該事務所的東主是律師先生。因為該事務所的一名轉易文員曾向秘書小姐承諾，若她介紹客人予該事務所，該事務所會給予她該客戶所付的律師費的 40% 作回佣。秘書小姐沒有將此回佣的安排告知東主先生或業主先生。

稍後東主先生回來，業主先生簽署該合約售出該物業。

該物業的交易完成後，買家小姐到該商號的店舖繳付她就購買該物業而應付的佣金。佣金收據通常都是由秘書小姐負責發出的，但由於她正在放產假，東主先生找不到收據簿，於是他向買家小姐說將於稍後將收據寄給她。

業主先生拒絕向該商號繳付佣金。因為東主先生的一時失察，業主先生並沒有就出售該物業與該商號簽署地產代理協議，因此業主先生說他無須向該商號繳付任何佣金。但業主先生所簽訂的該合約是一份三邊合約(即業主先生、買家小姐及該商號三方簽署的合約)，而該合約訂明業主先生要就出售該物業向該商號繳付佣金。所以東主先生認為業主先生有責任付佣金，並要求他付佣金。

2020年2月網上個案研習

答題指引

- 注意：1. 此答題指引是由地產代理監管局製作，對於 2018 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。

第 1 題

以下哪些是《條例》對東主先生為兩間新分行所委任的三位經理的要求？

- (i) 為分行的有效和獨立控制而委任的經理必須是個人持牌地產代理
- (ii) 為符合《條例》就有效和獨立控制分行業務而委任的經理不能同時控制超過一間分行
- (iii) 人力資源經理必須是個人持牌地產代理
- (iv) 必須為每一分行委任銷售經理以作有效和獨立的控制

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

第 1 題答案

根據《條例》第 38(1)條，持牌地產代理須確保其每個辦事處的業務是在一名由其委任的經理的有效和獨立的控制下，而該經理須屬一名個人持牌地產代理。

第 38(1)條只適用於為有效和獨立控制一辦事處的業務而委任的經理，對銷售經理或人力資源經理或其他任何經理都不適用。除了為有效和獨立的控制而委任的經理外，《條例》沒有要求其他經理須屬一名個人持牌地產代理。

但根據第 38(1)條而委任的經理只可以控制一個辦事處的業務。他不能同時控制一名地產代理多於一個辦事處的業務，或控制一名地產代理任何一個辦事處的業務而又同時控制另一名地產代理在一個或多於一個辦事處的業務。否則，不得視為已遵守第 38(1)條的規定。

答案是 A。

第 2 題

在一家有限公司（“該有限公司”）獲批給地產代理牌照之前，根據《條例》，監管局必須認為其當時以下哪位人士是“適當人選”持有該牌照？

- (i) 該有限公司
 - (ii) 該有限公司的所有董事
 - (iii) 所有從事該有限公司的地產代理業務的董事
- A. 只有 (i)
 - B. 只有 (ii)
 - C. 只有 (iii)
 - D. 只有 (i) 和 (ii)**
 - E. 只有 (i) 和 (iii)

第 2 題答案

根據《條例》第 20 條，除非符合以下規定，否則任何公司均無資格獲批給、持有或繼續持有地產代理牌照－

- (a) 監管局認為當其時該公司的每名董事，就《條例》而言均是適當人選；
- (b) 監管局在其他方面認為該公司是持有地產代理牌照的適當人選。

地產代理條例第 18(2)(a)規定，按照第(1)款提出申請的人無權獲批給所申請的牌照，除非監管局認為－

- (i) 該人是持有該牌照的適當人選；及
- (ii) (如屬公司申請批給地產代理牌照的情況)當其時該公司的每名董事就本條例而言均是適當人選。

換言之，公司及所有公司的董事都必須符合“適當人選”的要求。

在決定公司的任何董事是否適當人選時，監管局須顧及以下情況－

- (a) (i) (如該人是個人)該個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；或
- (ii) (如該人是一間公司)該公司正在清盤當中或是任何清盤令的標的，或有接管人已就該公司而獲委任，或該公司在第(i)節所指明的 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是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(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。

在決定任何公司是否持有地產代理牌照的適當人選時，監管局須顧及以下情況一

- (a) 該公司正在清盤當中或是任何清盤令的標的，或有接管人已就該公司而獲委任，或該公司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；及
- (b) 該公司根據本條例被定罪。

答案是 D。

第3題

該商號因為秘書小姐要照顧她的子女及懷孕，而拒絕晉升她，該商號這樣做可能違反以下哪項／些條例？

- (i) 《僱傭條例》
- (ii) 《家庭崗位歧視條例》
- (iii) 《性別歧視條例》

- 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)

第3題答案

《性別歧視條例》適用於基於性別，婚姻狀況及懷孕的歧視。根據《性別歧視條例》第 8(a)及 11(2)(a)條，僱主基於女僱員懷孕而歧視她，拒絕讓她或故意不讓她獲得升級機會，即屬違法。所以根據《性別歧視條例》，東主先生基於秘書小姐懷孕而不提升她就是歧視。

根據《家庭崗位歧視條例》第 2 條：

- (a) “直系家庭成員”就任何人而言，指因血緣、婚姻、領養或姻親而與該人有關的任何人；
- (b) “家庭崗位”就任何人而言，指負有照顧直系家庭成員的責任的崗位。

根據《家庭崗位歧視條例》第 8(2)條，僱主基於僱員有家庭崗位而歧視他，拒絕讓他或故意不讓他獲得升級機會，即屬違法。

所以根據《家庭崗位歧視條例》，東主先生基於秘書小姐的家庭崗位而不提升她就是家庭崗位歧視。

答案是 E。

第4題

填充題：

請從 A 至 E 當中選出正確的答案。

根據《僱傭條例》，秘書小姐可得連續 _____ 期間的產假(不計因(a)預計分娩期的延遲及(b)因懷孕或分娩引致的疾病或無工作能力而另加的期間)。

- A. 六星期
- B. 八星期
- C. 十星期**
- D. 十二星期
- E. 十四星期

第4題答案

根據《僱傭條例》，若然女僱員是於一連續性合約下僱用，則她可得產假。僱員於四星期或以上受僱於同一僱主，而每星期工作最少 18 小時，則被視為於連續性合約下僱用。產假是以下期間的合計日數：

- (a) 10 個星期的連續期；
- (b) 若然預計分娩期有延遲，相等於由預計分娩日期翌日起至確實分娩日期止的日數的另一期間；及
- (c) 因懷孕或分娩引致疾病或無工作能力的另一期間，以不超過 4 個星期為限。

答案是 C。

第5題

就該商號刊登該物業的廣告而言，以下哪些陳述符合《常規規例》？

- (i) 東主先生須在發出該廣告之前取得業主先生的口頭同意
- (ii) 東主先生須在發出該廣告之前取得業主先生的書面同意
- (iii) 該廣告所列明的價錢不能有別於業主先生所指示的價錢
- (iv) 該廣告所列明的價錢可以高過但不能低過業主先生所指示的價錢

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

第5題答案

根據《常規規例》第9條，就住宅物業而言，持牌地產代理在發出廣告前，須得賣方的書面同意，而廣告所列明的價錢不能有別於客戶所指示的價錢。

答案是 C。

第 6 題

根據《常規規例》，該商號與業主先生必須在以下哪個時間訂立地產代理協議？

- A. 在買家小姐簽署該合約之前
- B. 在業主先生簽署該合約之前
- C. 在收到業主先生出售該物業的指示的時候
- D. 在該公司發出出售該物業的廣告之前**
- E. 在安排買家小姐視察該物業之前

第 6 題答案

根據《常規規例》第 6(1)條，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。

答案是 D。

第 7 題

根據《常規規例》，東主先生在安排買家小姐簽署該合約之前，必須做以下哪些？

- (i) 向她解釋他認為須要解釋的該合約的條文
 - (ii) 向她解釋她要求需要解釋的該合約的條文
 - (iii) 向她解釋該合約的每項條文的涵義
 - (iv) 促使她注意該合約的重要條款及條文的涵義
 - (v) 如她並不明白他根據上述(iii)及(iv)就該合約所作出的解釋，他須建議買家小姐尋求法律意見
-
- A. 只有 (ii) 和 (iv)
 - B. 只有 (iii) 和 (v)
 - C. 只有 (i)，(iv) 和 (v)
 - D. 只有 (ii)，(iv) 和 (v)
 - E. 只有 (iii)，(iv) 和 (v)

第 7 題答案

根據《常規規例》第 13(1)條，持牌人在其任何並非由律師代表的客戶訂立任何住宅物業的買賣協議或租契之前，

- (a) 須向該客戶解釋該協議或租契(視屬何情況而定)的每項條文的涵義，並促使該客戶注意該協議或租契的重要條款及條文的涵義；及
- (b) 如該客戶並不明白根據(a)段所給予的解釋的任何部分，須建議該客戶尋求法律意見。

答案是 E。

第 8 題

根據《常規規例》，東主先生在為業主先生及買家小姐進行任何地產代理工作前，必須告知他們以下哪些事項？

- (i) 東主先生是持牌地產代理
- (ii) 東主先生所持有的地產代理牌照的號碼
- (iii) 東主先生所持有的地產代理牌照的有效期限
- (iv) 東主先生是該商號的獨資經營者

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

第 8 題答案

根據《常規規例》第 5 條，在某人獲告知以下事宜之前，任何持牌地產代理不得安排或准許該人成為其客戶：

- (a) 該代理是持牌地產代理；及
- (b) 該代理所持有的地產代理牌照號碼。

答案是 A。

第9題

秘書小姐既不是持牌地產代理，又不是持牌營業員，她可以處理以下哪項／些工作而又不違反《條例》？

- (i) 就客戶所支付的佣金向客人發出收據
- (ii) 向監管局查詢關於委任兩名新分行的經理及有限公司發牌要求的事項
- (iii) 為該商號擬備該物業的廣告的草稿

- 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)

第9題答案

根據《條例》第2條，”地產代理工作”的定義是：

“地產代理工作”(estate agency work)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**。”

在決定某一項工作是否地產代理工作時，應考慮它是否就向

- (1) 客戶**介紹**第三者，或
- (2) 取得或處置物業的**商議**或
- (3) (在介紹或商議之後)物業的**取得或處置**而進行的。

單替該商號草擬該物業的報紙廣告及該商號就收取客戶佣金所發出的收據文書工作，不能被視為取得買家及將其**介紹**給業主先生而進行的，因此這二項工作並非地產代理工作。

答案是 E。

第 10 題

若秘書小姐接受該事務所給予她業主先生繳付該事務所的律師費的回佣，可能會產生以下哪項／些後果？

- (i) 她可能會違反《防止賄賂條例》
- (ii) 她可能會違反《常規規例》
- (iii) 她可能會違反《條例》下就持牌人向客人披露金錢上的權益等有關的條文

- 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)

第 10 題答案

選項(ii)《常規規例》及選項(iii)相關《條例》的條文只適用於持牌人。因為秘書小姐不是持牌人，所以它們不適用於她。

適用於此個案的《防止賄賂條例》的條文是第 9 條。根據第 9 條，任何代理人無合法權限或合理辯解，索取或接受任何利益，作為他作出以下行為的誘因或報酬，或由於他作出以下行為而索取或接受任何利益，即屬犯罪：即作出或不作出任何與其主事人的事務或業務有關的作為。

“主事人”包括“僱主”，“代理人”包括“受僱於他人或代他人辦事的人”。

東主先生是秘書小姐的主事人，所以她接受該回佣前，應取得他的許可。

答案 A。

第 11 題

根據《常規規例》，該商號須在何時就買家小姐支付的佣金向她發出收據？

- A. 立即
- B. 在切實可行範圍內盡快
- C. 二十四小時之內
- D. 四十八小時之內
- E. 在合理時間之內

第 11 題答案

根據《常規規例》第 14(3)條，持牌地產代理須就客戶支付的任何佣金立即向客戶發出書面收據。

答案是 A。

第 12 題

根據《條例》，以下哪項／些關於該商號向業主先生追討佣金的陳述是正確的？

- (i) 該商號無權向業主先生追討任何佣金
- (ii) 該商號可根據該合約向業主先生追討佣金
- (iii) 該商號可根據衡平法向業主先生追討佣金
- (iv) 既然該商號已向業主先生提供服務，法律會迫使他向該商號支付佣金

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

第 12 題答案

《條例》第 45(1)(a)條規定，凡地產代理承諾為客戶進行地產代理工作，則只有在以下情況下，有權利或訴因提起訴訟以追討損害賠償或其他補救：

- (a) 雙方已妥善地簽立一份訂明格式的地產代理協議(表格 3，4，5 或 6)；
- (b) 該代理在訂立該地產代理協議時是持牌地產代理。

第 45 條只應用於住宅物業，因此在住宅物業而言，除非訂明格式的地產代理協議已經簽立，否則持牌地產代理不能追討佣金。雖然客戶已簽立三邊臨時買賣合約，而合約說明客戶同意支付代理佣金，持牌地產代理仍然不能追討佣金。

在 *Easy Property Co Ltd v Hau King Kuen* [2004] 1 HKLRD 155 一案中，一名持牌地產代理向一名業主追討尚欠的佣金，起訴的基礎是一份經由買方、業主及代理簽立的臨時買賣協議，當中條款指業主同意向代理支付佣金。地產代理亦曾預備一份地產代理協議，但業主沒有簽署。地方法院認為《條例》第 45 條的立法政策是，地產代理提起訴訟前，必須持有有效的地產代理協議，單憑一份不符合第 45 條的規定的臨時買賣協議並不足夠。地產代理不能訴諸衡平法規則以逃避或凌駕上述政策。所以地產代理不能追討未付的佣金。

答案是 A。