

2020年6月網上個案研習

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6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

某天，金小姐享用早餐時，看見報章內刊載了一則介紹一個名為「水計劃」的新住宅樓盤單位發售的廣告。

金小姐希望了解更多有關「水計劃」的資料。她記得於2019年初，她經受僱於大大地產代理公司的持牌營業員木先生買入一個細單位。她便前往大大地產代理公司就近的分行，並在那裡見到木先生。當木先生知道金小姐對「水計劃」有興趣時，木先生十分高興，並提議立即與金小姐前往新樓盤銷售處。

在他們前往「水計劃」銷售處的途中，金小姐將有關她一年前購入細單位及該單位的租約期快將於2020年7月底屆滿等事告訴木先生。木先生記起當時是他替金小姐促成這宗交易的。金小姐說她擔心租客火太太屆時不肯遷出該單位。現時火太太繳付的每月租金遠低於市場租金。金小姐同時認為該單位在空置的情況下出售將可賣得更好的價錢。

當他們到達銷售處時，現場已擠滿了人。木先生好像認識很多在場的人，但金小姐不知道那些

人是代理還是準買家。木先生將由發展商提供的「水計劃」售樓說明書交給金小姐，並向她介紹有關設施及周圍環境等，然後他們參觀示範單位。金小姐說她有興趣購入一個單位，但她很想知道按揭會怎樣安排。她需要向銀行申請按揭貸款以購入單位。金小姐問木先生她能否取得第二貸款。發展商就「水計劃」所發出的廣告上說明買家可獲發展商提供額外貸款。

木先生向金小姐保證她無須為資金擔心，木先生跟樂隊銀行的關係很好，他可替金小姐以一個很優惠的利率取得銀行貸款。木先生隨後向金小姐展示一間向「水計劃」的單位買家在銀行貸款以外提供借貸的財務公司的單張。木先生告訴金小姐這間財務公司是發展商的全資附屬公司，而該財務公司樂於向買家提供額外貸款。

金小姐最終決定購買「水計劃」其中一個單位，並在木先生的安排下與發展商簽訂一份購買要約及繳付臨時訂金。金小姐想以一間有限公司的名義購入單位。木先生說如果金小姐之後想賣出該單位，他一定會替金小姐找到買家。木先生對金小姐說：「這真是一個好主意。妳可以透過賣出那公司的股份而賣出該單位。這樣妳的買家便可以節省一筆可觀的印花稅及可以向妳提出更高的賣價。我不會向妳收取額外佣金。」

金小姐的手提電話響起，正好是她的租客火太太來電。火太太對金小姐說她知道該單位的租約期快將屆滿，她願意多兩年固定租期的租約。火太太願意多付 30% 的每月租金，但金小姐必須於新租約中給予她另外兩年的續期權。金小姐對此很高興，她想立刻接受這個建議。

金小姐問木先生他是否可以處理這個續租安排，因為她根本不知道該做什麼。木先生對金小姐說該協議可以很簡單，並建議金小姐可以抄寫現行的租賃協議然後加上續期權。金小姐同意此做法。

---完---

網上個案研習
2020年6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2020年6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

以下哪些有關在一手發展項目銷售點進行地產代理工作的陳述是正確的？

- (i) 各地產代理公司須委任一名總樓盤監督以監督所有該公司派往一手發展項目銷售地點工作的員工，以及他們進行推廣活動的操守
 - (ii) 在一手發展項目銷售點員工須佩戴地產代理證及／或職員證
 - (iii) 地產代理公司及／或總樓盤監督須就每個發展項目向將參與促銷該發展項目推廣活動的員工提供或安排發展項目銷售前簡介會
 - (iv) 只有已參加有關發展項目銷售前簡介會的持牌人方可從事相關發展項目的推廣活動
- 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：

根據執業通告編號18-03(CR)，在代理公司就一手住宅物業銷售的管理方面，各地產代理公司須委任一名總樓盤監督以監督所有該公司派往一手發展項目銷售地點工作的員工，以及他們進行推廣活動的操守。另外，地產代理公司及／或總樓盤監督須就每個發展項目向將參與促銷該發展項目推廣活動的員工提供或安排發展項目銷售前簡介會後，方可讓員工進行相關的推廣活動。只有已參加簡介會的持牌人方可從事相關發展項目的推廣活動。此外，監管局要求所有由地產代理公司調派往一手樓盤銷售點的員工須佩戴地產代理證及／或職員證。

上述四個選項皆正確，所以，答案是E。

第2題

在進行一手住宅物業銷售的推廣活動時，持牌人須：

- (i) 向該準買家說明他所屬的地產代理公司是代表賣方及／或買方行事
 - (ii) 以書面形式將行事的身份通知準買家，及向準買家提供一份該書面通知
 - (iii) 以公平及公正的態度為交易各方行事，不論他是以何種身份行事
- A. 只有 (i)
 - B. 只有 (i) 和 (ii)
 - C. 只有 (i) 和 (iii)
 - D. (i)，(ii) 和 (iii)**
 - E. 以上 (i)，(ii) 和 (iii) 皆不是

答案：

在二手住宅物業的交易中，持牌人須向客戶披露其行事的身份。在一手住宅物業的銷售時，持牌人亦須履行有關責任。根據執業通告編號13-04(CR)，持牌人須在成功接觸準買家後，立刻清楚地向準買家說明他們所屬的地產代理公司是否：

- (a) 只代表賣方行事；或
- (b) 只代表買方行事；或
- (c) 同時代表賣方及買方行事；及
- (d) 是否會於其後同時代表賣方及買方行事。

持牌人須以書面形式將上述事項通知準買家，及向準買家提供一份該書面通知。

上述通告亦要求持牌人須以公平及公正的態度為交易各方行事，不論他們是以何種身分行事。

所以，答案是D。

第3題

根據《常規規例》，持牌地產代理在為賣方、買方、業主或租客行事時，必須與有關的客戶訂立相關的訂明地產代理協議表格，除非屬：

- (i) 銷售一手住宅物業的單位
- (ii) 租賃與住宅物業分開的泊車位
- (iii) 租賃非獨立單位物業
- (iv) 買賣與住宅物業一起出售的泊車位

- 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：

《常規規例》第3(4)條：

就本條例而言，各表格並非為以下情況而訂明－

- (a) 與住宅物業的買賣或租賃分開進行的泊車位的買賣或租賃；
- (b) 並非獨立單位的住宅物業的租賃；或
- (c) 在不抵觸第7(1)條的規定下，首次出售連住宅物業土地中的不分割份數。

根據《常規規例》第2(1)條，「獨立單位」指有獨立煮食設備及浴室的獨立住宅，不論設有廁所與否。

首次出售連住宅物業土地中的不分割份數的例外規定須由《常規規例》第7(1)條所限。持牌地產代理需按該款的要求與賣方就首次出售連住宅物業土地中的不分割份數訂立協議。

答案是A。

第4題

當木先生介紹金小姐向樂隊銀行取得按揭及向金小姐解釋有關由「水計劃」的發展商提供的第二按揭貸款的財務安排時，木先生應該：

- (i) 提供由樂隊銀行及「水計劃」的發展商發出的正式書面授權以證明他有該等權力
- (ii) 提醒金小姐可直接向樂隊銀行及發展商了解詳情
- (iii) 向金小姐收集所有相關的財務資料並於簽訂臨時買賣合約的30日內把該等資料送交樂隊銀行及「水計劃」的發展商
- (iv) 向金小姐保證其將成功取得購買「水計劃」單位的按揭貸款

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

答案：

在處理一手住宅物業的銷售時，根據執業通告編號13-04(CR)，持牌人沒有責任主動向準買家解說有關按揭及貸款計劃的資料。不過，如持牌人主動作出解說，有關解說須完全根據有關銀行及財務公司或賣方提供的資料。另外，持牌人不得向準買家聲稱可保證其將成功取得購買有關物業按揭貸款或獲得其希望的按揭條款。持牌人應建議準買家直接向有關銀行及財務公司或賣方查詢條款。

所以，只有選項(ii)是正確的，答案是A。

第5題

根據就一手住宅物業銷售操守而發出的執業通告所載的指引，持牌地產代理或營業員須：

- (i) 除以物業的實用面積作基準外，不得以其他基準表達該物業的樓面面積和物業的每平方呎或每平方米的售價資料
- (ii) 建議準買家在作出購買決定前，先參考「一手住宅物業買家須知」，而該須知可從一手住宅物業銷售監管局的網站下載
- (iii) 告知準買家，根據《一手住宅物業銷售條例》，賣方提供的售樓說明書須載有該條例規定的所有資料，而任何其他宣傳物品並非售樓說明書的一部份

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

答案：

根據《一手住宅物業銷售條例》，售樓說明書，價單和廣告只可以實用面積表達物業的樓面面積及呎價。因此，執業通告編號13-04(CR)規定，持牌人除以物業的實用面積作為基準外，不得以其他基準表達該物業的樓面面積和物業的每平方呎或每平方米的售價資料。

另外，就售樓說明書及價單方面，該執業通告亦要求持牌人須告知準買家，根據《一手住宅物業銷售條例》，賣方提供的售樓說明書須載有該條例規定的所有資料，而任何其他宣傳物品並非售樓說明書的一部份。同時，持牌人亦須建議準買家在作出購買決定前，先參考「一手住宅物業買家須知」。該須知可從一手住宅物業銷售監管局的網站下載。

所以，以上各選項皆是正確的，答案是 E。

第6題

持牌地產代理為一手住宅物業銷售發出廣告時，以下哪些陳述是正確的？

- (i) 根據《一手住宅物業銷售條例》，如廣告由賣方發布，或在賣方的同意下由另一人發布，該廣告便無須述明該事
 - (ii) 地產代理公司在發出任何廣告或宣傳物品之前，須事先取得賣方的書面同意
 - (iii) 根據《一手住宅物業銷售條例》，除以物業的實用面積作為基準外，廣告不得以其他基準表達該物業的面積或單位售價的資料
 - (iv) 地產代理公司不可在廣告中就發展項目的周圍環境作出誤導性陳述
- A. 只有 (i) 和 (ii)
 - B. 只有 (ii) 和 (iii)
 - C. 只有 (ii)，(iii) 和 (iv)
 - D. (i)，(ii)，(iii) 和 (iv)
 - E. 以上 (i)，(ii)，(iii) 和 (iv) 皆不是

答案：

根據執業通告編號13-04(CR)，地產代理公司為一手住宅樓盤銷售發出廣告時須注意以下指引：

1. 持牌人須注意，根據地政總署的「同意方案」，除非地政總署已就發展項目的單位銷售批准展開推廣活動，以及該發展項目已完全符合所有其他有關批准展開推廣活動的附帶條件，否則在地政總署未發出預售樓花同意書之前，不得宣傳或推廣銷售該發展項目的單位。即使已取得有關批准，任何有關的宣傳或廣告亦須聲明該發展項目並未獲發給預售樓花同意書。
2. 《一手住宅物業銷售條例》規定如廣告由賣方發布，或在賣方的同意下由另一人發布，該廣告須述明該事。
3. 除地產代理公司外，其他持牌人不得發出任何廣告或宣傳物品。地產代理公司在發出任何廣告或宣傳物品之前，須事先取得賣方的書面同意。
4. 持牌人在編制宣傳物品以協助推廣發展項目時，地產代理公司須採取一切合理步驟核實該等宣傳物品所載資料的準確性，並在發出前取得賣方就所載資料的準確性及完整性的明確書面批署，並確保已符合《一手住宅物業銷售條例》的有關規定。
5. 根據《一手住宅物業銷售條例》，除以物業的實用面積作為基準外，廣告不得以其他基準表達該物業的面積或單位售價的資料。
6. 地產代理公司須特別留意，不可在廣告中就發展項目的周圍環境作出誤導性陳述。如廣告載有圖畫，圖像，繪圖或素描，顯示發展項目或其周邊地區的畫家想像圖，該廣告須載有《一手住宅物業銷售條例》所規定的聲明。

只有選項(i)是不正確的，答案是C。

第7題

在香港，買方透過購入持有物業的有限公司的所有發行股份而間接獲得該公司的資產（即該物業）的情況並不罕見。但是木先生自行安排以買賣持有物業的有限公司的股份的形式買賣該物業的做法並不恰當，因為：

- (i) 買家有可能無意地接管了與轉讓股權及該有限公司的業務有關的債務和責任
- (ii) 木先生只是一名持牌從業員，而並非持牌地產代理
- (iii) 買家就取得按揭貸款以完成交易的複雜性有可能增加
- (iv) 買賣雙方在訂立有關的股份買賣協議前必須取得法律意見

- 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：

「地產代理工作」在條例第2(1)條中定義為「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。」

條例第2(3)條進一步說明地產代理工作「並不包括提述只與測量，估值或藉拍賣或投標而作出的處置有關的工作」。

條例並沒條款說明地產代理工作不包括有關買賣持有物業的有限公司股份的工作。

監管局發出的執業通告編號05-08(CR)，提醒從業員在沒有取得法律意見之下，安排持有物業的有限公司的股權轉讓是具有高度風險的。因為，有別於一般的臨時買賣合約，股權轉讓協議是一份複雜的法律文件。買家有可能無意識地接管了與轉讓股權及該有限公司的業務有關的債務和責任。原因是買家如果沒有對該有限公司的帳目和業務進行詳盡查核，往往不易發現該等債務和責任。(這些債務和責任可能是已存在或將會出現；亦可能與涉及的物業完全沒有關係。) 倘若買家需要財務融資以完成購買，股權的轉讓也可能增加在購買時融資的複雜性。

選項(i)，(iii)和(iv)皆是正確的，答案是C。

第8題

如果木先生將會替金小姐作為業主和火太太作為租客處理簽訂續訂租賃協議以後的手續，他需要完成以下那項／些程序？

- (i) 於續訂租賃協議訂立的30天內把已簽署的續訂租賃協議遞交至印花稅署以加蓋印花
 - (ii) 於續訂租賃協議訂立的一個月內安排已簽署及加蓋印花的續訂租賃協議於土地註冊處註冊
 - (iii) 於續訂租賃協議訂立的一個月內把已妥當地填寫及簽署的表格CR109存檔及呈交予差餉物業估價署署長
- A. 只有 (i)
 - B. 只有 (ii)
 - C. 只有 (ii) 和 (iii)
 - D. (i) , (ii) 和 (iii)**
 - E. 以上 (i) , (ii) 和 (iii) 皆不是

答案：

儘管業主與租客(綜合)條例第119L(1)條因修訂條例作了修訂，在續訂住宅租賃時，表格CR109需呈交予差餉物業估價署署長以作批署。

木先生應安排租賃協議於土地註冊處註冊以更有效地保障火太太的利益。由於火太太於協議下有權續約兩年，根據《土地註冊條例》第3(2)條，任何影響土地的可予註冊文書如沒有作出註冊，對於付出有值代價的任何其後真誠買方或承按人均無效。於 *Markfaith Investments Ltd v Chiap Hua Flashlights Ltd* [1990] 2 HKLR 84，法庭裁定一個未有註冊的續期權對於付出有值代價的真誠買方無效。

根據《印花稅條例》附表1中的第1(2)類，租約可予徵收印花稅。

答案是D。

第9題

即使與火太太的續訂租賃協議上沒有訂明有關條款，金小姐亦可因火太太作出若干行為沒收火太太的租賃權。這些行為包括：

- (i) 租金沒有在到期日的15天內繳交
- (ii) 未經業主事先書面同意而對該處所作出結構上的改動
- (iii) 對業主造成不必要的煩擾，不便或騷擾
- (iv) 對業主以外的任何其他人造成不必要的煩擾，不便或騷擾
- (v) 將該處所用作不道德或非法用途

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

答案：

根據《業主與租客(綜合)條例》第117條，任何在2002年12月27日當日或之後訂立的租約，即使該租賃協議並沒有載有有關契諾，該租賃亦將隱含若干的契諾。任何租客若未有遵從該等契諾，業主便有沒收租賃權的權力。

《業主與租客(綜合)條例》第117(3)條，隱含條款包括：

- 1) 租客到期日繳交租金；及沒有於到期日15天內繳交租金業主可沒收租賃權
- 2) 租客不會將物業作不道德或非法用途；及違反業主可沒收租賃權
- 3) 租客不會對業主或他人造成煩擾，不便或騷擾；及違反業主可沒收租賃權
- 4) 租客不會未經業主同意對物業作出結構改動；及違反業主可沒收租賃權

而第117(5)條亦列明，就租客不會對業主或他人造成煩擾、不便或騷擾；及違反業主可沒收租賃權而言，經常延遲繳交租金屬不必要的煩擾，不便或騷擾。

答案是E。

第 10 題

業主須根據收到的租金將收據發給租客，收據須列明的內容包括：

- (i) 業主的姓名或名稱
- (ii) 所繳付租金關乎的期間
- (iii) 業主的地址
- (iv) 租客下月應繳的租金

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

答案：

根據《業主與租客(綜合)條例》第119RA(1)條，租客繳付租金時，業主須將收據發給租客，收據須列明繳付的租金款額及所須的資料，包括：業主的姓名或名稱及地址；所繳付租金關乎的期間；及繳付日期。根據第119RA(2)條，如業主不遵守規定，即屬犯罪，可處罰款港幣2,000元。

答案是D。

- 完 -