

网上个案研习
2020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 2018 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 5.3 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 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 12 条问题, 如答对 6 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

黑先生是一住宅物业伟华别墅的注册业主。最近, 黑先生被其雇主调派到上海管理一新办公室, 为期两年, 黑先生于是决定出售其物业。黑先生原本想在离开香港前委任一地产代理处理出售物业的事宜, 却因太忙而没有机会办妥。

当黑先生在上海安顿以后, 黑先生致电其好友白先生, 希望白先生可代他安排出售物业的事宜。白先生毫不犹疑地答应了。白先生的好朋友安津小姐是一位持牌营业员。安津小姐受雇于卓越物业代理有限公司, 该公司为持牌地产代理。

「物业的钥匙就交给你吧。请随便安排有兴趣的买家视察物业。黑先生已经迁出超过两个月, 看看可否尽快出售他的物业。」安津小姐答应白先生会尽力而为。

两周后，安津小姐致电告诉白先生她已经找到一个「真正的」要约，作价为 1,200 万港元。白先生与在上海的黑先生商议后答复安津小姐说除非安津小姐的佣金减半，黑先生不准备接受 1,200 港元的价钱。白先生转述黑先生的意思说，假若伟华别墅以 1,220 万港元售出的话，黑先生可以给安津小姐全数的佣金。

事实上，是有一位蓝先生提出了 1,200 万港元的要约，蓝先生并希望可尽快确认购得此物业。蓝先生告诉安津小姐他愿意以 1,220 万港元购入伟华别墅。

由于安津小姐担心她的佣金会被扣减，她没有知会蓝先生有关于黑先生的意愿，即他可以 1,200 万港元出售。安津小姐只是报告给白先生说蓝先生愿意出价 1,220 万港元。

安津小姐得知白先生将于第二天的早上出外公干，安津小姐力劝蓝先生尽快签署合约并支付临时订金。蓝先生答应可以立即签署临时买卖合同，而白先生也认同若他在离开之前落实交易的话，也是一个很好的主意。安津小姐说她会立即准备合约交给双方签署。

白先生与蓝先生于晚上 11 时 45 分到达卓越地产代理有限公司。安津小姐以为晚上 11 时 30 分以后便不可以进行土地查册，故她未有为伟华别墅进行土地查册。[注：由 2010 年 8 月 21 日起，土地注册处提供的网上查册服务的的服务时间，由以往每天 16 小时延长至 20 小时 (包括星期六、星期日及公众假期)，即由上午 7 时 30 分开放至翌日上午 3 时 30 分 (系统接受订单的截止时间为上午 2 时 30 分)]。安津小姐告诉蓝先生，白先生是伟华别墅注册业主黑先生的授权代表。安津小姐向蓝先生保证她已经认识白先生超过十年，蓝先生完全无须忧虑有任何诈骗的风险。安津小姐说：「临时买卖合同当中已经提到你会将临时订金交付卖方律师作为保证金保存人。我会于明天大清早取得土地查册。」

蓝先生想当中只有少于九小时的差距。假若有任何误差，他可以指示其银行终止付款。况且，支票的收款人并不是黑先生或白先生。蓝先生于是签署该临时买卖合同，而白先生亦以黑先生的代表身份签署确认。

安津小姐从没有要求白先生提交授权书，或其他任何书面授权文件。于白先生与蓝先生签署临时买卖合同一星期后，安津小姐收到红太太的来电。红太太首先提醒安津小姐说她于较早前视察过伟华别墅并且准备提出以 1,250 万港元购入该物业。安津小姐向红太太道歉并告知她伟华别墅已经售出了。

交易于一个月之后完成。蓝先生很满意安津小姐的服务，更委托安津小姐代他找寻租客。

于视察伟华别墅两次后，绿先生决定以 4 万 5 千港元月租承租该物业，差饷、管理费及地租由业主支付。绿先生要求租约内列明租客享有一个月的免租期及可在约满后以当时市值租金续租两年。绿先生更要求蓝先生提供一个新的干衣机。

除了新干衣机的要求外，蓝先生愿意接受所有绿先生提出的条件。蓝先生认为一个月的免租期已经很长，绿先生应该自己负责购买干衣机的费用。安津小姐担心此交易可能告吹。无论她怎样尝试，蓝先生及绿先生依然坚持己见。安津小姐为了可以完成该

项交易，终于决定由她自己付款购买干衣机。安津小姐不但可以在扣除开支后得到余下的佣金，更可达成交易。

安津小姐通知蓝先生，绿先生不再坚持要一个新的干衣机了。另一方面，安津小姐告诉绿先生说蓝先生最后终于同意购买干衣机给绿先生使用。

当安津小姐安排蓝先生签署租约时，她所提供物业内的设置清单内并没有包括干衣机。另一方面，绿先生看见的租约以及物业内的设置清单内却包括了干衣机。为免麻烦，在交付租约的印花税后，安津小姐将不同的清单附于租约内并分别交给蓝先生与绿先生，安津小姐认为这是唯一可以解决绿先生与蓝先生之间的分歧的办法。

--- 完 ---

网上个案研习 2020年10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2020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。

答题指引

第一题

鉴于银行业实行每周五天结算，安津小姐理应：

- (i) 避免于星期六签订任何临时买卖协议
- (ii) 提醒买方及卖方客户避免选择以星期六作为买卖成交的日期
- (iii) 提醒业主及租客客户避免选择以星期六作为租赁协议的起租日期
- (iv) 提醒买方或卖方客户避免选择以星期六作为交付订金或楼款的任何部分的到期日

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

答案：

香港银行业实施每周五天结算。结算日是指银行提供结算及交收服务的日子，当中并不包括星期六、日或公众假期。交付订金或楼款的任何部分的到期日如果于星期六进行，买方客户将不能于星期六提取银行贷款。卖方亦将不能于星期六偿还银行贷款。虽然个别银行可能会于星期六提供服务，例如：银行仍会于星期六保付支票，但保付支票的金额会被视为于下一个结算日存入。

执业通告 – 通告编号 06-04 (CR) 提醒从业员有关的改动以及上述改动对买卖交易的影响。

答案是 D。

第二題

假设印花税在法定限期内缴付，根据下述条款计算蓝先生与绿先生的租约（一式两份）应缴的印花税为：

租金 : 每月 HK\$45,000.00
 年期 : 2020 年 10 月 1 日起计 2 年
 免租期 : 由 2020 年 10 月 1 日起计一个月
 续租权 : 以市值租金续租 2 年
 用途 : 住宅

- A. HK\$0.00
 B. HK\$100.00
 C. HK\$2,592.00
D. HK\$2,592.50
 E. HK\$2,700.00

答案：

《印花税条例》第 4(1)条 (第 117 章) 指「除本条例另有规定外，附表 1 所指明的每份文书，不论在任何地方签立，均可予征收该附表中就该份文书指明的印花税，而该附表所载的类别、附注及解释均相应对其有效。」

坐落香港的不动产租约

就租约来说，印花税是按其不同年期征收，收费如下：

年期		收费
无指定租期或租期不固定		年租或平均年租的 0.25% (注 1)
超逾	不超逾	
	1 年	租期内须缴租金总额的 0.25% (注 1)
1 年	3 年	年租或平均年租的 0.5% (注 1)
3 年		年租或平均年租的 1% (注 1)
租约内提及的顶手费及建造费等		代价的 4.25% (如根据租约须付租金)；否则如买卖不动产般缴付相同的印花税
复本及对应本		每份 5 元

注 1：将年租 / 平均年租 / 租金总值调高至最接近的\$100 计算。

请注意，评定印花税时将不会把任何于租约内提及的订金计算在内。

续租权本身并不需缴交印花税。可是，假若业主和租客双方以新租约或任何文书确认，该租约或文书将须缴付印花税。在计算平均年租时，需将一个月的免租期计算在内。无论是住宅或商业物业租约，印花税的计算都没有不同。

上述印花税的计算算式如下:-

$$0.5\% \times (\text{HK}\$45,000 \times 23/2) + \text{HK}\$5.00 = \text{HK}\$2,592.50$$

HK\$5.00 是由于租约以一式两份签署。

答案是 D。

第三題

当白先生于开始时已经表示他会以黑先生授权代表身份出售伟华別墅时，安津小姐应：

- (i) 于接受委任及签署「地产代理协议」前获得黑先生授权白先生的正式授权书
- (ii) 于签署正式买卖合同及支付订金余额时，依靠律师获得黑先生授权白先生的正式授权书
- (iii) 要求白先生于临时买卖合同中，声称若他不能提交妥当授权的话，他将个人负责所有后果
- (iv) 获得一封由黑先生授权白先生卖出物业的授权信件
- (v) 检查授权书的格式是否妥当并且经妥当签署及核证

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

答案：

「操守守则」第 3.4.1 段：

「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。」

地产代理应在接受任何作为他人的代表人委任以前，获得妥当的授权证明。当买卖合同不是由卖方本人签署时，即使已经获得授权书，地产代理仍应促请买方客户支付订金予业主律师作为保证金保存人。

执业通告 – 通告编号 15-02(CR) 提醒各持牌人，倘若个案涉及缺席的签约卖方，只是要求该代表签署一份声明书声称他已获得或将会获得缺席的订约方的妥当授权，并承诺他个人负责所有后果，这是不足够和具风险的。

答案是 B。

第四題

在蓝先生以买方身份及白先生以黑先生代表身份签署有关于伟华别墅一份有约束力的买卖合同后，安津小姐：

- (i) 应该在实际情况许可下尽早通知白先生或黑先生(如适用的话)有关于红太太更高的出价
- (ii) 不应继续推销伟华别墅
- (iii) 再没有责任向白先生或黑先生(如适用的话)披露其后关于该物业的要约
- (iv) 应该建议白先生或黑先生(如适用的话)接受红太太的新要约，以及解除与蓝先生订下的合约

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

答案：

《常规规例》中第 11(e)及(f) 条提到持牌人应在接获任何要约后，在切实可行范围内尽快向客户提交该要约，以及持牌人应按其接获各项要约的次序，以客观和无偏颇的方式通知客户，《常规规例》第 13(2)条再指持牌人在有关物业已经签订买卖协议后，不应继续推销该物业，也没有责任向卖方披露其后关于该物业的要约。

选项 (iv) 是不对的。当代理同时代表卖家及买家，而双方在签妥买卖合同后，代理收到另外一个出价更高的要约时，持牌人应以利益冲突为理由不再代表卖家撤销买卖合同。

答案是 D。

第五題

在处理出租伟华别墅时，安津小姐作为业主及租客的双边代理，在《常规规例》中指定有关的地产代理协议中提到的代理的责任包括：

- (i) 为绿先生取得关于物业的资料
- (ii) 协助蓝先生与租客订立具约束力的租契
- (iii) 进行商议并向蓝先生提交所有关于物业的要约
- (iv) 安排绿先生视察物业
- (v) 于租约期开始以前清洁该物业，确保该物业可以良好及清洁状况交付绿先生

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

答案：

鉴于业内的竞争愈趋激烈，很多地产代理常常向客户提供额外的「增值服务」。有时，若地产代理代业主保存物业的钥匙，地产代理可能在没有知会业主的情况下免费替其清理物业。事实上，《常规规例》中的表格 5 及表格 6 并没有指明物业的清理是地产代理的其中一项责任。地产代理须于提供对有关物业清洁或其他服务前，获得业主事先同意。

《常规规例》第 10 条：

「持牌人

- (a) 须协助安排买方视察和查看住宅物业(包括泊车位及公用地方(如适用的话)，并须陪同买方作此视察和查看，但如买方另有指示，则属例外；
- (b) 在未经住宅物业的卖方事先同意的情况下，不得安排任何人视察和查看该物业；..」

即使地产代理的行为将为业主或卖方带来益处，地产代理仍须在安排视察物业前得到业主的事先同意。此要求适用于任何有关于该物业的事宜。

答案是 A。

第六題

若任何个人不是持牌地产代理而从事地产代理工作的业务，或以任何方式向公众显示自己随时可以地产代理身分承担进行地产代理工作，一经循公诉程序定罪，该人：

- (i) 可处罚款\$500,000
 - (ii) 可处监禁 1 年
 - (iii) 可处罚款\$100,000
 - (iv) 可处监禁 2 年
- A. 只有 (i) 及/或 (ii)
B. 只有 (i) 及/或 (iv)
C. 只有 (ii) 及/或 (iii)
D. 只有 (iii) 及/或 (iv)
E. 以上 (i), (ii), (iii) 和 (iv) 都不是

答案：

《条例》第 15(1)条：

「任何个人除非是持牌地产代理，否则不论是独自或是以合伙成员的身分，均不得—
(a) 以地产代理身分从事或经营地产代理工作的业务，或宣传、通知别人或声言其以地产代理身分从事或经营，或愿意以地产代理身分从事或经营地产代理工作的业务；或
(b) 以地产代理身分行事；或
(c) 以任何方式向公众显示自己随时可以地产代理身分承担进行地产代理工作，不论是否为酬金或其他金钱上的或非金钱上的报酬。」

任何人违反《条例》第 15(1)条即属犯罪，根据《条例》第 55(3)(a)条，任何人「(i) 一经循公诉程序定罪，可处罚款\$500,000 或监禁 2 年或兼处罚款\$500,000 及监禁 2 年；
(ii) 一经循简易程序定罪，可处第 6 级罚款或监禁 6 个月或兼处第 6 级罚款及监禁 6 个月；」

根据《刑事诉讼程序条例》(第 221 章) 第 113B 条及附表 8，第 6 级所适用的款额是 HK\$100,000。

答案是 B。

第七題

在处理有关伟华别墅住宅物业的租赁时，安津小姐无须视察出租物业的占用许可证（入住许可证）。

以上的陈述是：

- A. 正确
- B. 错误**

答案：

地产代理不应只依赖业主口头声称该物业的许可用途。除了视察有关物业的土地查册外，地产代理应注意入住许可证或大厦公契中包涵的用途限制。

地产代理未有向租客披露有关物业的实际许可用途，将会违反「操守守则」第 3.4.1 段。

操守守则第 3.4.1 段：

「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。」

答案是 B。

第八題

根据《常规规例》订明的表格一(即物业数据表格)第 1 部, 安津小姐就伟华别墅的买卖须提供的数据报括:

- (i) 有关物业于占用许可证中所规定的用途
- (ii) 建筑命令
- (iii) 落成年份
- (iv) 租契年期尚余的期间

- 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:

《条例》第 36 (2) 条列出持牌地产代理须于签署地产代理协议时提供的数据。

《常规规例》第 2 及 3 条指明, 地产代理须遵照有关要求填写《常规规例》附表内提供的相关表格。除了在表格一第 1 部要求提供的数据外, 地产代理亦须于买方签署买卖合同时确保买方已经得到所有必须提供的数据。

答案是 E。

第九題

根据《常规规例》，持牌地产代理不得在下列情况发生前，准许某人成为其客户：

- (i) 在该人获告知该代理的雇主名称之前
- (ii) 在该人获告知该代理是持牌地产代理之前
- (iii) 在该人获告知该代理所持有的地产代理牌照号码之前
- (iv) 在该人获告知须向该代理所支付的佣金之前

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

答案：

《常规规例》第 5(1) 条订明在某人获告知以下事宜之前，任何持牌地产代理不得安排或准许该人成为其客户-

- (a) 该代理是持牌地产代理；及
- (b) 该代理所持有的地产代理牌照号码。

《常规规例》第 5(2)条订明在某人获告知以下事宜之前，任何持牌营业员不得为该人进行任何地产代理工作-

- (a) 该营业员是持牌营业员；及
- (b) 该营业员所持有的营业员牌照号码。

答案是 A。

第十題

安津小姐可在得到白先生(代表黑先生)和藍先生同意后，不须在签署该物业的买卖协议之前取得土地查册。

以上的陈述是：

- A. 正确
- B. 错误

答案：

地产代理须就物业进行土地查册，以确定业权及影响物业的现有产权负担。由 2010 年 8 月 21 日起，土地注册处提供的网上查册服务的服务时间，由以往每天 16 小时延长至 20 小时（包括星期六、星期日及公众假期），即由上午 7 时 30 分开放至翌日上午 3 时 30 分(系统接受订单的截止时间为上午 2 时 30 分)。地产代理必须在紧接客户签订物业买卖协议或租契前，为有关物业进行土地查册并向客户提供土地查册。即使在合约双方同意下，地产代理亦不应该在没有任何土地查册前安排签署合约。

《常规规例》第 13(4) 条指明「为住宅物业的卖方行事的持牌人，在紧接该物业的买卖协议或租契订立之前，须就该物业安排在土地注册处进行土地查册，并向该物业的买方提供一份该土地查册结果的文本。」

根据执业通告 – 通告编号 13-03(CR)，《常规规例》第 13(4)条的规定是指在每个情况下，上述《常规规例》第 13(4)条的规定仍然适用。该等规定是持牌人须于紧接买卖协议（或租约）订立之前进行土地查册及向买方（或租客）提供该土地查册结果的文本。于翌日方进行土地查册及提供该土地查册结果的文本并不符合此规定。监管局不会接纳任何未能进行土地查册是由于买卖协议（或租约）是于土地注册处的综合注册信息系统的服务时间以外时间订立的解释。

答案是 B。

第十一題

根据《常规规例》指定的表格三附表 2，卖方在签署具约束力的合约后，有责任向代理支付佣金，除非：

- (i) 已经在表格三中列明卖方没有责任向代理支付任何佣金
- (ii) 买卖双方并非基于物业的买卖协议的条文而共同取消买卖
- (iii) 并非因卖方犯错而令物业交易未能完成

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

答案：

卖方须依表格三附表 2 第 2 段的规定支付佣金。如买卖双方并非基于物业的买卖协议的条文而共同取消该具约束力的买卖协议，卖方仍须支付佣金。若卖方没有责任向代理支付任何佣金，但在卖方已支付佣金的情况下，则代理须在切实可行的范围内尽快(但无论如何不得迟于由已取消的买卖协议指明的完成交易日期起计的 5 个工作日内)将佣金退还予卖方。

答案是 D。

第十二题

安津小姐为了可以完成该项交易决定由她自己购买干衣机，并将不同的设置清单放于租约内并分别交给蓝先生与绿先生的行为：

- A. 假若她的客户完全没有任何损失或伤害的话，将不会被视作不恰当的行为
- B. 可让其客户得到最大的利益
- C. 虽不恰当，却有充分理由解释该行为
- D. 是严重的犯错行为**

答案：

「操守守则」第 3.3.1 段：

「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。」

监管局纪律委员会在一宗纪律研讯中裁定一名地产代理更换租约的内页构成不诚实的行为。在细心考虑过地产代理的求情理由后，纪律委员会决定暂时吊销该地产代理的牌照六个月。

答案是 D。