

網上個案研習

2021 年 8 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 2019 年 8 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 12 條題目，如答對 6 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；
- 「常規規例」指《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》；
- 「操守守則」指地產代理監管局制訂的操守守則；
- 「執業通告」指地產代理監管局制訂的執業通告；
- 「法團」及「業主立案法團」之名詞在此個案研習是互通的；及

所有單數及男性稱謂，其意義亦包括複數及女性，反之亦然。

案情

天喜大廈

1. 天喜大廈坐落於香港仔鴨脷洲，商住兩用，其公契(節錄)載於附件 A。
2. 森好飲食集團有限公司(「森好」)向置業投資有限公司(「置業」)承租天喜大廈一樓及二樓，經營中式酒樓。2013 年某天，天喜大廈一樓的公用簷篷塌下，引致多名途人死亡。當局的調查報告指出，由於森好在一樓平台僭建的魚缸過重，加上平台日久失修，所以發生意外。

法律訴訟

3. 意外中的死者家屬向森好、置業及天喜大廈業主立案法團(下稱「法團」)提出索償。2018 年 7 月，法庭裁定各被告須就 \$2,000 萬的賠償金額負上共同和各別的法律責任，而三名被告之間的賠償責任分攤如下：

被告	責任	賠償金額
森好	70%	\$14,000,000.00
置業	20%	\$4,000,000.00
法團	10%	\$2,000,000.00
		\$20,000,000.00

4. 法庭強調，該分攤比例只規範三名被告之間的責任，並不影響申索人的權益。

放盤

5. 2020 年 8 月 5 日，陳大文（下稱「陳業主」）委託紅運物業代理行（下稱「紅運」）以 \$8,000,000 放售他擁有的天喜大廈 5 樓 A 室（下稱「5A 室」）。紅運的營業員李小光負責接待陳業主。5A 室當時的租約於 2020 年 8 月 30 日屆滿，而租客已通知陳業主不會續租並會於租約屆滿後搬出。陳業主當時財政緊絀，已 6 個月未有繳付管理費。他希望出售 5A 室後可以清還他的欠款。李小光為 5A 室進行土地查冊（附件 B）並填寫表格 3。
6. 張德（下稱「張買家」）打算在香港仔購買一樓價約值 \$7,500,000 至 \$8,000,000 的物業。李小光向張買家推介 5A 室。張買家及陳業主均同意委託紅運為雙邊代理。

天喜大廈 5A 室

7. 5A 室的外觀與天喜大廈的其他單位不同。所有 A 室單位的露台皆為開放式，只有 5A 室以磚及玻璃窗將露台密封。露台變成書房後，5A 室的室內面積由 800 平方呎增加至 1,000 平方呎。
8. 陳業主在升降機門與 5A 室正門之間的 4 呎 x 2 呎凹位安裝鐵閘並放置了一個鞋架。李小光步出升降機時，立即嗅到鞋架的一股強烈氣味。

議價

9. 5A 室的額外室內空間正合張買家心意，議價後他同意以 \$7,750,000 購買。李小光遂安排雙方簽訂臨時買賣合約。臨時訂金為 \$250,000，而陳業主正急需該筆款項來抵債。李小光擔心前述訴訟的後果，而陳業主強調他已繳清他所須負責的賠償金額，並出示一封由戴大偉律師行發出的信件（附件 C）為證。陳業主向李小光保證，他收取臨時訂金後，將會立即清繳欠交的區區數千元管理費。
10. 陳業主又向李小光聲言，如 5A 室尚有任何欠款，新業主亦無須負責，因為所有法團的繳款通知單都是發給他個人的。

臨時買賣合約

11. 張買家沒有購買樓宇的經驗，需要依賴李小光的專業意見。由於陳業主已經清繳賠償金額內須負責的部份，故此李小光認為無須提醒雙方諮詢法律意見。李小光隨後安排買賣雙方簽署臨時買賣合約 (附件 D)。
12. 2020 年 8 月 7 日，森好向法庭申請清盤，而它從未繳付任何賠償。

附件表:

- A. 天喜大廈公契 (節錄)
- B. 5A 室的土地查冊
- C. (1) 戴大偉律師行於 2019 年 9 月 10 日發出的信件
(2) 物業經理於 2019 年 9 月 1 日發出的信件
- D. 2020 年 8 月 5 日的臨時買賣合約
- E. 《建築物管理條例》及有關法律資料簡介

天喜大廈公契 (節錄)

(註: 取材自土地註冊處某大廈公契中釋本, 文字未加修飾。
部份條款可能與地政總署現行發出的公契指引不符。)

本契於 1973 年 8 月 5 日訂立。

訂約第一方為 JKL 發展有限公司, 其註冊辦事處位於香港中永里 1 號中忠大廈 6 樓 (以下稱為「註冊業主」, 若為內容接納, 該詞語應包括其後繼人及承讓人); 訂約第二方為 麥新, 地址為香港天喜路 2 號天喜大廈 9 樓 A 室 (以下稱為「第一買方」, 若為內容接納, 該詞應包括其遺囑執行人、遺囑管理人及其承讓人) 及訂約第三方為 XYZ 物業管理有限公司, 其註冊辦事處位於香港中永里 1 號中忠大廈 5 樓 (以下稱為「管理人」, 若為內容接納, 該詞語應包括其後繼人及承讓人)。

第一部份

釋義:

在本契約中, 若為內容准許時, 下列詞語應有下列所屬意義: —

「該地段」	香港仔內地段 500 號餘段
「該屋邨」	指按照政府租契於該地段建設或進行建設, 並稱為「天喜大廈 (Alfred House)」之整項發展, 包括所有該處之商業及家居建築物。
「管理人」	所述 XYZ 物業管理有限公司或根據本契約獲委任為大廈管理人之其他管理人。
「管理單位」	分配予家居發展、商業發展、停車場, 並分別再分配予樓室、酒樓及車位之有關數目單位, 以期計算有關家居發展、商業發展及停車場業主各自對管理支出供款之比例。(附表一)
不可分割份數	按下文規定分配之該地與屋邨所有不可分割平均部份或份數。(附表二)

現本契約認證如下：－

第二部份

註冊業主享有屋邨
使用等專有權利，
只不包括

1. 在本文有關之本契約及政府租契規定所規限，並享有其利益情況下，註冊業主排除第一買方享有擁有、使用、住用及享用整個屋邨（只不包括所述 9 樓 A 室）之充份及專有權利及特權，連同其從屬權利及全部租金及利潤。

業主受契諾等約束

2. 每位業主此後經常受本文所載契諾、規定及限制所約束，並須遵從及履行本文所載契諾、規定及限制，而其利益及所承擔責任，須附於該地段與屋邨每部份及其一併擁有之一份或多份不可分割份數。

第三部份

各業主須遵從及履行之契約、規定及限制

影響屋邨其他部份
之任何結構性改建
工程

3. 任何業主不得對其擁有獨立或共同住用大廈部份，進行對使用及享用屋邨任何其他一個或多個部份造成損毀、影響或干擾之任何結構性質改建，而任何業主亦不得使用、切割、傷害、損毀、改建或干擾屋邨、大樓及停車場共用地方任何一個或多個部份、任何有關共用設施，或不屬於任何有關業主專有使用及利益，而位於該地段與屋邨之任何器材或儀器。

不得阻塞共用地方

4. 屋邨、大樓及該平台共用地方任何部份，不得遭受阻塞或阻礙，亦不得在該處放置或留下任何垃圾或其他物品或物件，而有關共用地方任何部份，亦不得用作任何商業（包括小販）或私人用途。任何業主不得在有關共用地方，作出或容忍作出對屋邨任何其他業主或住客造成騷擾或滋擾之任何事項。

不得使用屋邨作違法或不道德用途或造成騷擾

5. 任何業主不得使用、准許或容忍使用其擁有之屋邨任何部份作任何違法或不道德用途，亦不得作出、導致或准許作出對當時其他業主及住客造成騷擾、滋擾或造成損毀之任何行動或事項。

第四部份 屋邨管理

管理人權力及職責

押記備忘錄

6. 若任何業主於有關應付款項到期後 30 天內，並不按照本契約條款及條件支付有關業主應付之任何款項，或並不支付因違反支付本契約條款或條件而由任何法院判定之任何損害賠償時，有關款項與及前述利息，所述收賬，追討或試圖追討有關款項所產生所有費用及支出，包括法律支出，應可以違約業主一份或多份不可分割份數抵押，而在不影響本文任何其他補償下，管理人有權在土地註冊處，以押記備忘錄方式登記違約業主一份或多份不可分割份數之有關抵押。不論有關款項已獲判決，下文所述有關抵押依然有效，直至有關判決獲得滿足為止。

欠付管理費

7. 若任何業主未能支付據本公契須支付的管理費用，管理人有權終止有關單位的食水、電力供應及拒絕提供其他服務。

〔其他部份略去〕

天喜大廈

公契 – 附表一

管理單位

	<u>第一直列</u> 管理單位 數目	<u>第二直列</u> 每個單位 管理單位	<u>第三直列</u> 單位數目
A 家居發展			
位於 1 樓至 10 樓之 A 室 (包括首尾兩層)	4,000	400	10
位於 1 樓至 10 樓之 B 室 (包括首尾兩層)	3,000	300	10
位於 1 樓至 10 樓之 C 室 (包括首尾兩層)	4,000	400	10
位於 1 樓至 10 樓之 D 室 (包括首尾兩層)	3,000	300	10
位於 1 樓至 10 樓之 E 室 (包括首尾兩層)	4,000	400	10
B 商業發展			
(包括所有商店及酒樓)	8,625		
C 車位			
該平台車位	5,821		

【以上數字是為此網上個案研習而杜撰的】

天喜大廈

公契 – 附表二

不可分割份數

	<u>單位總數</u>	<u>每個單位 不可分割份數</u>	<u>不可分割 份數總數</u>
1 家居發展			
位於 1 樓至 10 樓之 A 室 (包括首尾兩層)	10	450	4500
位於 1 樓至 10 樓之 B 室 (包括首尾兩層)	10	300	3,000
位於 1 樓至 10 樓之 C 室 (包括首尾兩層)	10	450	4,500
位於 1 樓至 10 樓之 D 室 (包括首尾兩層)	10	300	3,000
位於 1 樓至 10 樓之 E 室 (包括首尾兩層)	10	450	4,500
2 停車場			
該平台停車場			3,229
3 商業發展			
(包括所有商店及酒樓)			23,400
4 共用地方與設施			
共用地方與設施包括位 於地下之大廈公共設施			251
		不可分割份數 總數	<u>46,380</u>

【以上數字是為此網上個案研習而杜撰的】

土地註冊處 THE LAND REGISTRY
土地登記冊 LAND REGISTER

印製於 PRINTED AT: INTERNET SEARCH (DOWNLOAD)
查冊日期及時間 SEARCH DATE AND TIME: 05/08/2020 15:59
查冊者姓名 NAME OF SEARCHER: ABC ESTATE AGENCY
查冊種類 SEARCH TYPE: HISTORICAL AND CURRENT

本登記冊列明有關物業截至 05/08/2020 07:30 之資料
THE INFORMATION SET OUT BELOW CONTAINS PARTICULARS OF THE PROPERTY UP TO 07:30 ON 05/08/2020.

備存土地紀錄以供市民查閱旨在防止秘密及有欺詐成分的物業轉易，以及提供容易追溯和確定土地財產及不動產業權的方法。土地紀錄內載的資料不得用於與土地紀錄的宗旨無關之目的，使用所提供的資料須符合《個人資料（私隱）條例》的規定。
The land records are kept and made available to members of the public to prevent secret and fraudulent conveyances, and to provide means whereby the titles to real and immovable property may be easily traced and ascertained. The information contained in the land records shall not be used for purposes that are not related to the purposes of the land records. The use of information provided is subject to the provisions in the Personal Data (Privacy) Ordinance.

物業資料
PROPERTY PARTICULARS

物業參考編號
PROPERTY REFERENCE NUMBER (PRN): A0325250

地段編號

LOT NO.: THE REMAINING PORTION OF ABERDEEN
INLAND LOT NO. 500

批約

HELD UNDER: GOVERNMENT LEASE

年期

LEASE TERM: 75 YEARS RENEWABLE FOR 75 YEARS

開始日期

COMMENCEMENT OF LEASE TERM: 29/07/1918

每年地稅

RENT PER ANNUM: -

所佔地段份數

SHARE OF THE LOT: 450/ 46380

ADDRESS: FLAT A ON 5TH FLOOR
ALFRED HOUSE
NO.2 ALFRED ROAD HONG KONG

地址: 香港天喜路 2 號天喜大廈 5 樓 A 室

備註

REMARKS: OMITTED

業主資料

OWNER PARTICULARS

業主姓名 NAME OF OWNER	身分 (如非唯一擁有人) CAPACITY (IF NOT SOLE OWNER)	註冊摘要編號 MEMORIAL NO.	文書日期 DATE OF INSTRUMENT	註冊日期 DATE OF REGISTRATION	代價 CONSIDERATION
JKL DEVELOPMENT COMPANY LIMITED-		UB768950	12/06/1970	21/08/1970	\$1,350,000.00
--		備註 REMARKS:	ASSIGNMENT OF AIL 500-		-
--		UB1032637	-	-	-
--		備註 REMARKS:	ASSIGNMENT WITH PLAN-		-
LEE KWAN		UB2904443	20/02/1985	29/03/1985	\$250,000.00
--		備註 REMARKS:	ASSIGNMENT		-
CHAN TAI MAN VICTOR 陳大文		UB8398757	28/01/2003	14/02/2003	\$2,800,000.00

物業涉及的轉讓

INCUMBRANCES

註冊摘要編號 MEMORIAL NO.	文書日期 DATE OF INSTRUMENT	註冊日期 DATE OF REGISTRATION	文書性質 NATURE	受惠各方 IN FAVOUR OF	代價 CONSIDERATION
UB769900	15/06/1970	23/08/1970	MORTGAGE	THE BANK OF SOUTH ASIA LTD.	\$900,000.00 (PT.)
				-	
UB989179	23/03/1973	25/04/1973	REASSIGNMENT	-	-
				-	
UB1018000	03/09/1973	18/09/1973	AGREEMENT FOR SALE AND PURCHASE WITH PLAN	LEE SIU WAI -	\$100,000.00
				備註 REMARKS: SEE ASSIGNMENT MEM.NO.UB1032637	

UB1026482	23/09/1973	22/10/1973	OCCUPATION PERMIT NO.H299/73	--	-
			備註 REMARKS: RE THE R.P.		
UB1026814	25/09/1973	22/09/1973	DEED OF COVENANT WITH PLANS RE THE R.P.	- -	-
UB1026825	05/08/1973	25/09/1973	DEED OF MUTUAL COVENANT		
UB1035538	-	-	MORTGAGE	- -	-
UB1425596	-	-	REASSIGNMENT	- -	-
UB7942266	10/01/2003	30/01/2003	AGREEMENT FOR SALE AND PURCHASE	CHAN TAI MAN VICTOR -	\$2,800,000.00
	-	-	REMARKS: SEE ASSIGNMENT M/N UB8398757	- -	-
18082509957589	29/7/2018	25/08/2018	A SEALED COPY JUDGMENT	MAY TSE SIU SIU, MA LAN, KWOK KAM AND CHAN CHU CHU "PLAINTIFFS" - SAM HO RESTAURANT LIMITED" 1 ST DEFENDANT" LAND INVEST LIMITED "2 ND DEFENDANT" THE INCORPORATED OWNERS OF ALFRED HOUSE (ALSO KNOWN AS THE OWNER INCORPORATION OF ALFRED HOUSE) "3 RD DEFENDANT"	-

備註 REMARKS: IN H.C.A NO. 999 OF 2015

**等待註冊的契約
(DEEDS PENDING REGISTRATION)**

***** 登記冊末端 END OF REGISTER *****

戴大偉律師行
香港中環德輔道中 259 號中南行 40 樓
電話：5555 5555 傳真：6666 6666

2019 年 9 月 10 日

香港中環
德輔道中 7 號
恒隆大廈 14 樓 1408 室
MNO 律師行

敬啟者：

有關：出售“香港天喜路 2 號天喜大廈 5 樓 A 室”事宜

多謝你們 2019 年 8 月 15 日的來信。

就上述物業的買賣，我們代表賣方陳大文先生。有關天喜大廈業主立案法團因案件編號 HCA 999/2015 裁定所須負責的\$2,000,000 賠償金額，據陳先生的指示，他已繳付所應負責的部份（請參閱內附天喜大廈物業經理 2019 年 9 月 1 日的証明）。

來信指稱陳先生尚須負上其他責任，我們一概否認。

戴大偉律師行

戴大偉

天喜大廈業主立案法團

香港香港仔天喜路 2 號天喜大廈地下
電話: 2222 3333

2019 年 9 月 1 日

香港中環
德輔道 259 號
中南行 40 樓
戴大偉律師行

敬啟者:

有關: 案件編號 HCA 999/ 2015

多謝你們於 2019 年 8 月 15 日發給天喜大廈業主立案法團的信件。我們受指示作出回覆。

就上述案件法庭裁定本法團所須承擔的\$2,000,000 賠償金額，5 樓 A 室陳大文先生已經全數繳付他應分擔的費用。事實上所有業主已繳付該賠償金額。

若有任何問題，請與我們聯絡。

此致
戴大偉律師行

護惠管理有限公司

陳小文 謹啟

物業經理

附件 D

(專業發展部示 - 此類三方臨時買賣合約在《常規規例》實施前已存在，目前來說未必能符合訂明地產代理協議條款的精神)

ABC Estate Agency 紅運物業代理行

臨時買賣合約

PROVISIONAL AGREEMENT FOR SALE AND PURCHASE

賣方 Vendor 本合約訂於 This AGREEMENT is made on 05/08/2020 AMONG
合約第一方為 the first party 陳大文 持有香港身份證 / (holder of Hong Kong Identity Card No. /
商業登記証號碼 Business Registration No. K288 888(8) 地址在 香港美蘭道8號
美蘭閣3字樓A室 以下稱“賣方” (hereinafter called “the Vendor”) and ;
買方 Purchaser 合約第二方為 the second party 張德 持有香港身份證 / (holder of Hong Kong Identity Card No. /
商業登記証號碼 Business Registration No. E999 999(9) 地址在 香港有油道4號
有油大廈9字樓B室 以下稱“買方” (hereinafter called “the Purchaser”) and ;
代理 Agent 合約第三方為 the third party 紅運物業代理行 (牌照號碼: C-999 999) 地址在 香港香港仔里7號
持有商業登記証號碼 (holder of Business Registration No. 08811111) 以下稱“代理” (hereinafter called “the Agent”)
地下C舖
合約三方茲同意買賣條款如下:-
NOW IT IS HEREBY AGREED as follows: -

物業 Premises 1. 買賣雙方通過代理，同意以下列條款出售及購入
The Vendor agrees to sell and the Purchaser agrees to purchase, through the Agent subject to the terms and conditions herein contained,
all that 香港香港仔天喜路2號天喜大廈5字樓A室 以下稱“該物業” (hereinafter called “the said Premises”)

成交價及付款方式 Consideration and payment 2. 該物業之成交價為港幣
The purchase price of the said Premises shall be HK\$ 7,750,000 / which shall be paid by
買方須按下述方式付款予賣方
the Purchaser to the Vendor in the manner as follows: -
(a) 於簽訂本合約之同時即付臨時訂金港幣
Initial deposit shall be paid upon signing of this agreement in the sum of HK\$ 250,000 /
(b) 於簽署正式買賣合約之時或以前，即
Upon signing of the formal agreement for sale and purchase on or before 19/08/2020
加付訂金港幣
Further deposit shall be paid in the sum of HK\$ 525,000 /
(c) 再付訂金餘款於
Further deposit shall be paid on or before 19/09/2020 in the sum of HK\$ 6,975,000 /
(d) 於完成交易之時或以前，即
Balance of purchase price shall be paid upon completion on or before 19/09/2020
並在賣方之代表律師行付清樓價餘款港幣
at the Vendor's solicitors in the sum of HK\$ 6,975,000 /

成交日期 Completion data 3. 所有買方交付的訂金須予賣方其代表律師作為中間人託管，直至賣方能證明
All deposits payable by the Purchaser shall be paid to the Vendor's solicitors as stakeholder who shall not release the said
予賣方代表律師，滿意樓價尾數足夠清還該物業之按揭貸款。
Deposits to the Vendor unless it is proved to the satisfaction of the Purchaser's Solicitors that the balance of the purchase price is
sufficient to discharge the existing charge in respect of the said premises.

中間人託管 Stakeholder 4. 買賣完成時，賣方須將該物業交予買方 /
Upon completion, the Vendor shall deliver vacant possession of the said Premises to the Purchaser /
賣方同意連同該物業現有之租約一起購入該物業
The Purchaser agrees to purchase the said Premises subject to the existing tenancy.

交吉 Vacant possession 5. 賣方是以確認人身份售出該物業。
The Vendor is selling as confirmor.

確認人 Selling as confirmor 6. 買賣雙方同意分別委託其代表律師。
The Vendor and the Purchaser agree that they shall separately appoint their own solicitors.
賣方代表律師為
The Vendor shall be represented by Messrs. 戴大偉律師行
而買方之代表律師為
Whereas the Purchaser shall be represented by Messrs. 待定
雙方各自負責其律師費，除第8條所規定外，厘印費則由買方單獨負責。
Each party shall pay its own legal costs. Subject to clause 8 hereof, all stamp duty shall be borne by the Purchaser solely.

代表律師及厘印費 Solicitors and stamp duty 7. 如賣方在收取訂金後，不依本合約之條款完成買賣。
Should the Vendor after receiving the initial deposit paid hereunder fail to complete the sale in the manner herein contained, the
則賣方除須即時退還買方所付之訂金全數外，並須以同等數目之金額賠償予買方。
Vendor shall immediately compensate the Purchaser with a refund of the initial deposit together with a sum equivalent to the amount.
另負責繳付本合約之厘印費。
of the initial deposit as liquidated damages and the payment of stamp duty of this agreement.
准買方不得再向賣方追究任何責任及 / 或要求其他賠償或申請強制執行令。
and the Purchaser shall not take any further action to claim for damages or to enforce specific performance.

賣方悔約 Vendor fails to perform

- 買方悔約
Purchaser fails to perform
- 代理佣金
Agent's commission
- 佣金賠償
Compensation to the Agent
- 以現狀出售
As is basis
- 過往談判
Prior negotiations
- 動產
Chattels
- 住宅 / 非住宅
Residential/Non-Residential
- 委任代理
Appointment of Agent
- 責任
Liabilities
- 解釋
Interpretation
- 備註
Remarks
8. 如買方未能履行本合約之條款完成買賣，賣方除將買方已付訂金沒收外，Should the Purchaser fail to complete the purchase in the manner herein contained, the deposit shall be forfeited to the Vendor and the 並有權將該物業再行出售予他人；買方須負責繳付本合約之厘印費。 Vendor shall then be entitled at his absolute discretion to sell the said Premises to anyone he thinks fit. The Purchaser shall be liable to pay 惟賣方不可再為此向買方追究任何責任及/或要求任何賠償或申請強制執行令。 the stamp duty of this agreement and the Vendor shall not sure the Purchaser for any liabilities and/ or damages or to enforce specific performance.
 9. 基於代理在促成該物業買賣中所提供之服務，代理有權向賣方收取港幣 77,500 In consideration of the services rendered by the Agent, the Agent shall be entitled to receive HK\$ 77,500 並向買方收取港幣 77,500 作為佣金，該等佣金須於 from the Purchaser as commission. Such commission shall be paid 簽署正式買賣合約之時或以前繳付。 on or before the date of signing the formal agreement for sale and purchase.
 10. (a) 無論在任情況下，若賣方或買方未能履行本合約之條款賣出或買入該物業， If in any case, either the Vendor or the Purchaser fails to complete the sale or purchase in the manner herein contained, the 則悔約的一方須即時付予代理港幣 155,000 作為賠償代理之損失。 as liquidated damages. defaulting party/parties shall compensate at once the Agent HK\$ 155,000 (b) 簽署本合約後如買賣雙方協議取消本合約，則買賣雙方將同時及分別 Should the Vendor and Purchaser after signing this agreement, both agree to cancel this agreement, they will jointly and severally 成為本合約之悔約者，並仍須各自負責付予代理應得之上述佣金。 become the defaulting parties of this agreement and will still be liable for the payment of their own commission mentioned herein before. (c) 如賣方或買方是有限公司而不依本合約之條款完成買賣。 Should the Vendor or the Purchaser be a limited company which fails to complete the sale or purchase in the manner herein contained, 代表該有限公司簽署人須承擔及支付代理應收之所有佣金。 the person(s) who signed this agreement on behalf of the limited company shall be personally liable for all commission due to the Agent.
 11. 該物業是以現狀售予買方。 The said Premises is sold to the Purchaser on an "as is" basis.
 12. 本合約取代三方過往所有談判、聲稱、理解及協議。 This agreement supersedes all prior negotiations, representation, understanding and agreements of the parties hereto.
 - * 13. 本買賣包括附表內所列之動產、傢俬及裝設。 It is hereby declared that the sale and purchase hereof shall include the chattels, furniture and fittings as set out in the schedule attached hereto.
 - * 14. 茲證明此項買賣之物業根據厘印法案第 117 章 29A(1)段之定義乃住宅 / 非住宅物業。 It is hereby certified that the transaction hereby affected relates to residential / non-residential premises within the meaning of Section 29A(1) of the Stamp Duty Ordinance Cap. 117.
 - * 15. 茲聲明本合約之代理為買賣雙方代理 / 只是賣方代理 / 只是買方代理。 It is hereby declared that the Agent is the Agent for both the Vendor and the Purchaser / for the Vendor only / for the Purchaser only.
 16. 如本合約由賣方或買方的代理人或授權人簽署，則代理人或授權人須承擔 Should the signatory be donee(s) or attorney(s) of the Vendor / Purchaser, the donee(s) or attorney(s) shall be personally liable 本合約之所有責任 for all the liabilities arising from this agreement.
 17. 本合約以英文為準。 In case of conflict between the English & Chinese Version of this agreement, the English Version shall prevail.
 18. 上述樓價包括單位內3部冷氣機、1部洗衣機及 1部熱水爐。

For and on behalf of
ABC Estate Agency

陳大文
賣方簽署接受
Signed by the Vendor

李光
代理簽署接受
Signed by the Agents

張德
買方簽署接受
Signed by the Purchaser

Name: 陳大文
I.D. No.: K888888(8)

Name: 李光
I.D. No.: J777777(7)

Name: 張德
I.D. No.: E999999(9)

茲收到買方臨時訂金港幣
Received from the Purchaser the initial deposit in the sum of HK\$ 250,000

賣方簽收
Signed by the Vendor 陳大文

支票號碼
Cheque no. 999999 銀行 香港銀行

Name: 陳大文
I.D. No.: K888888(8)

* 刪去不適用者

《建築物管理條例》(第 344 章)之有關摘錄
(除非另外註明)

參加者注意事項: 以下只節錄與此網上個案研習及地產代理工作相關的條文及法律用詞。為方便閱讀，部份條文已被**簡化或以白話重寫**。若有疑問，參加者可登入香港律政司（雙語法例資料系統）的免費網頁 <http://www.blis.gov.hk/chi.m/home.htm> 查閱第 344 章的原文。“法團”及“業主立案法團”之名詞在此網上個案研習是互通的。

《建築物管理條例》(下稱《條例》) 的序言：

“本條例旨在利便建築物的單位的業主成立法團，並就建築物 ... 的管理以及由此附帶引起 ... 的事宜而訂定條文。”

釋義（除非另有註明，否則是出自《條例》第 2 條）：

公用部份 指建築物的全部（但不包括在土地註冊處註冊的文書所指明或指定專供某一業主使用、佔用或享用的部份）及附表 1 指明的部份

法團 指根據第 8 條註冊的法團

公契 指一份文件，該文件 —
(a) 界定業主之間的權利、權益、責任；及
(b) 在土地註冊處註冊

良好業權 《香港物業轉易》專題論集第 3 章第 8 段說明：「物業不應受嚴重瑕疵影響以至不能在市場上出售。」
(又稱妥善的業權)
(good title)

共同及各別法律責任 指負有連帶責任的幾位當事人中任何一人均有承擔全部債務的責任。債權人既可以向所有債務人主張權利，也可以只向其中一位債務人主張權利。承擔了全部債務的單個債務人可以再從其他連帶債務人那裡索取補償。
(又稱連帶責任)
(Joint and Several Liability) (《牛津法律大辭典》法律出版社)

公契經理人 就建築物而言，指公契指明管理該建築物的人（第 34D 條）
(DMC Manager)

經理人 就建築物而言，指公契經理人或當其時為執行公契而管理該建築物的任何其他人士（第 34D 條）
(Manager)

**滋擾
(亦稱妨害行為)
(nuisance)**

妨害行為通常包括下列行為：因行使人人都享有的權利而造成公眾不便和損害的，且不受法律保護的行為；涉及土地佔有的，對使用其土地的他人造成傷害或者滋擾土地使用權及其他有關權的行為；以及制定法規定定為妨害行為的作為或不作為。妨害行為如下：排放髒水或有害的煙氣，製造燥音、製造震動、污染環境以及對他人健康和舒適的不合理的傷害的行為。妨害行為必須是持續，至少不能是一次或短時間內造成不便。...

私人妨害行為一般並不對全體公眾帶來不便，但它確定妨礙個人對土地的使用權或享用權。可採取措施制止個人妨害行為；或者也可由受害人提出訴訟來追索損害賠償金。

(《牛津法律大辭典》法律出版社)

業主

指 –

- (a) 土地註冊處紀錄顯示，當其時擁有一幅上有建築物土地的一份不可分割份數的人；及
- (b) 管有該份數的已登記承按人。

業主委員會

就建築物而言，指根據及按照就該建築物而訂立的公契成立的業主委員會(不論其名稱為何)(第 34D 條)

份數

指按照第 39 條所釐定的業主於某一座建築物所佔的份數。

不可分割份數

物業佔地皮的攤分份數。這份數純然是用作計算各戶所應負擔的維修和管理費用和管理決定的表決權。所以，每一份數都稱為“不可分割的分數”，意指不能與任何其他份數割絕。¹

第 8 條 – 法團的成立

- (1) (管理委員會依第 7 條申請時) 土地註冊處處長如信納……有關的條文已獲遵守，即須...發出註冊證書。
- (2) 由發出註冊證書當日起 -
 - (a) 當其時的業主即成為一永久延續的法人團體，並即可以 ... 起訴和被起訴，... 亦可以進行及容受一切其他作為和事務，猶如法人團體可合法進行及容受的一樣；
 - (aa) 該法團有權力 ... 持有建築物一份不可分割份數，同時有權享有建築物除公用部分以外任何部分的獨有管有權 ...。

第 14 條 – 法團的一般權力

- (1) ... 法團會議可通過有關公用部分的控制、管理、行政事宜或有關該等公用部分的翻新、改善或裝飾的決議，而該決議對管理委員會和全部業主均具約束力。

¹ 李宗鐸《香港房地產法》，商務印書館，2001 年，第 90 頁

第 16 條 – 業主權利等由法團行使等

業主所具有的與建築物公用部分有關的權、權力、特權、職責，須由法團而非業主行使及執行；而業主所負有的與建築物公用部分有關的法律責任... 亦須針對法團而非針對業主執行；據此...有關建築物公用部分的任何在（土地）審裁處提起及進行的法律程序，可由法團提起及進行，或針對法團而提起及進行。

第 17 條 – 針對法團的判決等的執行

- (1) 如有針對法團作出的判決或發出的命令，執行判決或命令的法律程序，可 –
 - (a) 針對法團的任何財產而提起；或
 - (b) 在審裁處許可下，針對任何業主而提起。

第 18 條 – 法團的職責及權力

- (1) 法團須 –
 - (a) 使公用部分和法團財產維持良好合用的狀況，並保持清潔；
 - (b) 在公職人員或公共機構行使任何法例所賦權力，...要求就公用部分進行某項工作時，遵照辦理；
 - (c) 採取一切合理必需的措施，以執行公契 ... 載明有關建築物的控制、管理、行政事宜的責任。

第 19 條 – 某些情況下法團可將業主單位出售或作出押記註冊

- (1) 如公契規定，業主如沒有繳付公契所訂應付的任何款項，某人即可...於土地註冊處針對該業主的權益註冊一項押記，則 ... 法團亦可行使註冊押記的權力，猶如法團乃公契所提述的人一樣。

第 20 條 – 基金的設立

- (1) 法團須設立並維持一項常用基金 –
 - (a) 以支付法團根據本條例或公契規定行使權力或執行職責的費用；及
 - (b) 以支付建築物作為一個整體所應付的地稅、保險費、各種稅項及其他支出（包括與保養及修理有關的支出）。
- (2) 法團可設立並維持一項備用基金 –
 - (a) 以供用作任何屬未有預計或緊急性質的開支；及
 - (b) 以便在根據第(1)款設立的基金不足以支付第(1)款所指明的各類支出時，用作付款。

第 21 條 – 基金的繳款

- (1) ...管理委員會須釐定業主...須向根據...（常用及備用）基金繳付的款額...

第 22 條 – 業主繳款的追討

- (1)(a) 就根據第 21 條釐定的款額而言，業主所需繳付的款額，須 ...由管理委員會按照公契...確定;
- (3) 業主根據本條應付的款項，由應付之時起即屬該業主欠法團的債項。

第 23 條 – 佔用人向基金繳款的法律責任

- (1) 如根據第 22 條業主應付的任何款額到期應付給法團一個月仍未繳付...，則法團可將一份致送單位佔用人（註：例如租客）的書面通知，... 向其追收該款額...；如此，該單位佔用人隨即負有向法團繳付該款額的法律責任...。
- (2) 單位佔用人的付款額限於追收通知書日期應付的租金
- (3) (略去)
- (4) 如單位的佔用人...付訖有關所追收款額，則...(a) 可將該款額從....租金...中扣除...

第 33 條 – 法團的清盤

- (1) 法團可根據《公司條例》(第 32 章)第 X 部的條文清盤...，而該條例與非註冊公司清盤有關的條文....，即適用於法團的清盤。

第 34 條 – 清盤時業主的法律責任

法團...清盤時，業主須負共同及各別的法律責任，各按其擁有的份數出資，使法團資產的數額足以清償其債項及債務。

第 34I 條 – 公用部分

- (1) 任何人不可 -
- (a) 將建築物公用部分的任何部分改作自用，除非該項改變乃由業主委員會（如有的話）藉決議批准者；
- (b) 使用或准許他人使用建築物公用部分的任何部分，以致...(ii) 對合法在建築物內的任何人造成滋擾或危險。
- (2) 任何人違反第(1)款，即當作違反建築物公契對他施加的責任。

第 39 條 – 業主份數的釐定

業主的份數須照以下方式釐定 -

- (a) 照土地註冊處註冊的...公契...所規定的方式; 或
- (b) 如無文書，或文書無此規定，則照業主在建築物所佔的不可分割份數與建築物分割成的總份數的比例。

附表 3 第 3(5)(a)條 - 投票權

在任何法團會議上，除公契...另有規定外，...業主每擁有一份份數，即有一票 ...

第 344 章
附表一
公用部分

[第 2 及 42 條]

1. 外牆及承重牆、地基、柱、樑及其他結構性支承物。
2. 圍繞通道、走廊及樓梯的牆壁。
3. 屋頂、煙囪、山牆、雨水渠、避雷針、碟形衛星天線及附屬設備、天線及天線電線。
4. 護牆、圍欄及邊界牆。
5. 2 個或多於 2 個單位共用的通風口。
6. 水箱、水池、水泵、水井、污水管、污水處理設施、排水渠、糞管、廢水管、溝渠、水道、雨水渠、導管、落水管、電纜、陰溝、垃圾槽、卸斗及垃圾房。
7. 地窖、洗手間、廁所、洗衣房、浴室、廚房及看守員所用單位。
8. 通道、走廊、樓梯、樓梯平台、光井、樓梯窗框及所裝配的玻璃、升降口、屋頂通道及通往屋頂的出口和門閘。
9. 升降機、自動梯、升降機井及有關的機械器材和放置機械器材的地方。
10. 照明設備、空調設備、中央供暖設備、消防設備，以及普遍供所有業主使用或為所有業主的利益而設置的裝置，以及安裝、設置此等設備、裝置的任何房間或小室。
11. 設置在任何單位內但與建築物內其他單位或其他部分一起供人使用的固定裝置。
12. 草地、花園及遊樂場以及任何其他康樂活動場地。
13. 游泳池、網球場、籃球場、壁球場以及包容或容納任何運動或康樂活動設施的處所。
14. 會所、健身室、桑拿浴室以及包容健體或休憩設施的處所。
15. 組成或形成任何土地的一部分的斜坡、緩坡及護土牆，包括海堤(如有的話)，而該土地與建築物乃屬同一共同擁有權者。

2021 年 8 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 2021 年 8 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;
- 「常規規例」指《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》;
- 「操守守則」指地產代理監管局制訂的操守守則;
- 「執業通告」指地產代理監管局制訂的執業通告;
- 「法團」及「業主立案法團」之名詞在此個案研習是互通的;及所有單數及男性調，其意義亦包括複數及女性，反之亦然。
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

《建築物管理條例》(第 344 章) 的目的是什麼?

- (i) 為建築物的管理業引入發牌制度
- (ii) 利便建築物的單位的業主成立法團
- (iii) 就建築物的管理訂定條文

[建議: 請參閱附件 E 《建築物管理條例》的序言]

- 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 1 題答案:

選項 (i): 《建築物管理條例》與發牌無關。根據香港法例第 460 章《保安及護衛條例》，大廈管理員必須領有保安員許可證，但這是基於工作的保安性質，與物業管理無關。香港現時暫未對物業的管理作出規管，但在某些國家，物業管理屬地產代理工作的一部份。

選項 (ii) 和 (iii): 《建築物管理條例》的序言(見附件 E)已列明其目的，就是為利便業主成立法團及建築物的管理。

只有選項 (ii) 及 (iii) 是正確的，答案是 D。

第 2 題

當業主立案法團成立後：

- (i) 它可以提出起訴和被起訴
- (ii) 它的責任是有限的
- (iii) 它可永久延續

[建議：請參閱附件 E 《建築物管理條例》第 8、33 及 34 條]

- 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 2 題答案：

選項 (i) 和 (iii):根據《建築物管理條例》第 8(2)(a)條，法團成立後即成為一永久延續的法人團體，並即可以法團的名義起訴和被起訴。

選項 (ii) :根據《建築物管理條例》第 33 條，法團清盤的程序跟隨《公司條例》(第 32 章)。即使如此，法團會有別於一般有限公司。有限公司的責任上限為其股本的價值，但根據《建築物管理條例》第 34 條，當法團清盤時，所有業主皆要就法團的責任負上共同及各別之法律責任 (釋義見附件 E)。

只有選項 (i) 及 (iii) 是正確，答案是 C。

第3題

根據《建築物管理條例》，法庭的判決或發出的命令可針對以下哪方或財產而執行？

- (i) 物業經理人
- (ii) 在土地審裁處許可下，針對任何業主
- (iii) 法團的任何財產

[建議：請參閱附件 E《建築物管理條例》第 8 及 17 條]

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

第3題答案

根據《建築物管理條例》第 17(1)條，法庭的判決可針對法團的任何財產而執行，而在土地審裁處許可下，則可針對任何業主而執行，但不包括可針對物業經理而執行。

只有選項 (ii) 及 (iii) 是正確的，答案是 E。

討論：

在新興大廈一案中，因法院裁定業主立案法團在一宗訴訟中敗訴，法團最終亦會要求各小業主分擔有關法律責任所引起的費用，故此業主要負的潛在責任應被視為物業產權負擔。¹ 由於“在某些情況下，土地審裁處可能會認為法庭判令適宜只針對某個別業主而執行，而待該業主自行再向其他業主追討科款”，因此，“若科款的責任不尋常，超出一名合理的買家所能預計的時候，這可被視為業權有瑕疵的強力理據...”。²

1 專題論集《物業產權負擔》第 7 頁

2 Chi Kit Co. Ltd 訴 Lucky Health International Enterprise Ltd. [FACV No.18 of 1999]

第 4 題

天喜大廈業主立案法團（下稱「法團」）從來沒有批准陳業主加裝鐵閘及鞋架，而 5 樓 B 室亦已經多次就此事作出投訴，但法團仍沒有採取任何行動。請問 5 樓 B 室的業主可以採取什麼行動？

他可以：

- (i) 就陳業主侵佔公用地方向他提出訴訟
- (ii) 依《建築物管理條例》第 19 條在土地註冊處就 5 樓 A 室作出押記註冊
- (iii) 控告物業經理疏忽職守

[建議：請參閱附件 A 公契第 3 條和附件 E《建築物管理條例》第 8、16、18(1)(c)、19、34I 條及附表 1]

- A. 只有 (i)
- B. 只有 (ii)
- C. 只有 (iii)
- D. 只有 (i) 和 (ii)
- E. 以上 (i)，(ii) 和 (iii) 皆不是

第 4 題答案：

關於鞋架及鐵閘

選項 (i) 控告陳業主

根據《建築物管理條例》附表一，5 樓走廊屬公用地方，而第 34(I)條註明任何人如將公用地方改作自用(如安裝鐵閘和鞋架)，即當作違反公契的規定。天喜大廈公契 (附件 A) 第 4 條亦禁止業主將公用地方用作私人用途。

《建築物管理條例》第 8(2)(a)條指法團成立後便有權提出起訴。而第 16 條亦註明，業主就公用地方所享有的權利和特權須由法團而非業主行使及執行。故此，只有法團(而非 5 樓 B 室業主或其他天喜大廈的業主)才能就陳業主侵佔公用部份一事而向他提出起訴。

選項 (ii) 就 5 樓 A 室作出第 19 條的押記註冊

根據《建築物管理條例》第 19(1)條，只有在業主沒有繳付公契所訂應付的任何款項 (如

管理費) 時，才可於土地註冊處針對該業主的權益以押記備忘錄的形式註冊一項押記。當業主違反其他公契條款，如佔用公用部份等，此條將不適用。

選項(iii) 控告物業經理

管理協議一般的簽約方為法團及其委聘的物業經理。若物業經理未能履行他的職責，他可能已違反了管理協議的條款，但據合約法，只有法團能夠向物業經理提出訴訟。在非常例外的情況下，業主可依據侵權法向物業經理提出起訴，但這已超出此討論範圍。

選項 (i)，(ii) 及 (iii) 皆不正確，所以答案是 E。

討論

就鞋架發出的強烈氣味

公契 (附件 A) 第 5 條禁止業主對其他人士造成滋擾。

滋擾(或稱妨害行為)通常包括下列行為:

- 涉及土地佔有的，對使用其土地的他人造成傷害行為;
- 排放髒水或有害的煙氣，製造燥音、製造震動、污染環境以及對他人健康和舒適的不合理的傷害的行為。妨害行為必須是持續，至少不能是一次或短時間內造成不便³。

如該股氣味嚴重致構成滋擾，陳業主即對 5 樓 B 室的業主作出侵權行為，並同時違反了公契的條款。後者可控告陳業主。然而，從業員無須對侵權責任有深入的認識。

3 《牛津法律大辭典》

第 5 題

除了向陳業主追討外，法團可以採取以下哪些法律途徑以追討 5A 室的 6 個月管理費欠款？

- (i) 就 5A 室作出《建築物管理條例》第 19 條的押記註冊
- (ii) 如已註冊了《建築物管理條例》第 19 條的押記，在成交後向新業主(即張買家)收取
- (iii) 向 5A 室的租客收取

[建議：請參閱附件 E《建築物管理條例》第 16、19、22(3)及 23 條]

- 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 5 題答案：

地政總署的法律諮詢及田土轉易處(“LACO”)發出通函第 64 號，就公契可包含的條款提供指引。(網頁：<http://www.landso.gov.hk/en/images/doc/64.pdf>)

選項 (i) 就 5A 室作出第 19 條的押記註冊

《建築物管理條例》第 19 條說明，如公契容許法團在業主如沒有繳付公契所訂應付的任何款項時，於土地註冊處針對該業主的權益註冊押記備忘錄，則法團便可如此進行註冊。LACO 通函第 64 號容許公契包含這條款，因此，絕大部份的新落成物業的公契都載有此條款。

管理費是根據公契所應繳付的款項。天喜大廈公契(見附件 A)第 6 條已賦予法團註冊押記備忘錄的權力。因此，法團可在 5A 室欠交管理費時，在土地註冊處註冊押記備忘錄。專題論集《認識土地查冊》例 9 是押記備忘錄的例子(見第 37 頁「註冊摘要編號 TW1768453」)。

選項(ii) 向張買家收取

《建築物管理條例》第 22(3)條註明業主應付的管理費是該業主欠法團的債項，如法團根據第 19 條註冊了押記備忘錄，那樣張買家便會連押記備忘錄一起購入該物業。法團

遂可向張買家追討欠款⁴。

選項(iii) 向 5A 室的租客收取

《建築物管理條例》第 23 條給予法團向租客追討欠交管理費的權力，租客付款後可在租金扣除該管理費。LACO 通函第 64 號容許公契載有業主欠交管理費用時可終止管理服務（如清理垃圾）的條款（見附件 A 第 7 條）。在業主欠款的情況下，租客通常都願意向法團付款然後在租金中扣除，而不冒被終止管理服務的風險。因此，法團可向租客收取管理費欠款，但上限為至當日為止租客應付的租金。

選項 (i)，(ii) 及 (iii) 皆是正確的，答案是 E。

討論

(a) 為避免因管理費欠款而導致無謂的法律訴訟，買家的代理應在簽訂買賣協議前，向大廈的物業經理查詢物業是否有任何欠款。如物業的查冊顯示已被註冊押記備忘錄，則應扣除部份樓價尾數由其中一方律師託管，以便向法團清繳欠款；或以大家同意的其他方式解決。如有任何疑問，應建議客戶諮詢律師。

在此個案中，陳業主同意在收取臨時訂金後全數清繳所欠的管理費，因此，臨時買賣合約中應有條款反影該意向。

(b) LACO 通函第 64 號禁止公契載有若欠交管理費便可終止水電供應的條款。因此，天喜大廈公契(附件 A)第 7 條現今是否可有效執行，實在成疑⁵。

(c) 另外，押記備忘錄與押記令有所不同，押記令須在債權人獲法院判決勝訴後才可註冊於欠債人的物業上，而押記備忘錄卻可在未經法律程序前註冊。有關押記令的解釋，請參閱專題論集《物業產權負擔》第 7 頁，而有關例子可參閱專題論集《認識土地查冊》土地查冊紀錄例 2(註冊摘要編號 ST913845 及 ST915877)。

4 Kent *Building Management in Hong Kong* p.320

5 Kent *ibid* p.141

第 6 題

就天喜大廈各業主之間而言，法庭裁決的\$2,000,000 賠償應如何分攤？

該賠償應依照以下基礎分攤：

- (i) 管理單位
- (ii) 所有單位平分
- (iii) 不可分割份數

[建議：請參閱附件 E 《建築物管理條例》第 34 及 39 條]

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

第 6 題答案：

選項(i):如公契設有管理單位 (請參閱附件 A 第一部及第一附表)，其目的是為釐定管理開支的分擔比例。但並不是所有公契皆設管理單位，尤其是舊式的住宅大廈。

選項(ii):由於大廈內單位的不分割份數不會全部相同(天喜大廈尤其不是)，所以不能依單位數量將責任平分。

選項(iii):《建築物管理條例》第 34 條註明，當法團清盤時，業主須付共同及個別的法律責任，各按其擁有的份數出資，使法團資產的數額足以清償其債項及債務。而根據第 39 條，各業主分擔的份數須照公契所規定的方式；或照業主在建築物所佔的不可分割份數與建築物分割成的總份數的比例。關於共同及個別的法律責任的涵義，請參閱附件 E。

只有選項 (iii) 是正確的，答案是 C。

討論

由於法團及有關人等疏忽維修簷篷，因此它須要就該意外負上責任。疏忽是指：

“...在某種情況下有理智的人應當關懷而沒有關懷以致造成他人人身或財產損

害的侵權行為。過失暗含有對原告人關懷的法定義務。一般來說，如果兩者的關係是如此密切，以致於一方如未盡到關懷就能對他方造成損害，則存在這種法定義務。亦意味着在某些情況下未達到通常所指的合理關懷標準 ...。疏忽大意的侵權行為多種多樣，但最通常的是造成了人身傷害和死亡的疏忽大意的侵權行為...”⁶

另外處所佔用人會由於處所的狀況所產生的危險或由於在處所作出或遺漏作出的事所產生的危險，而須對其訪客負上的責任。所以，若此意外發生在天喜大廈內，而不是在街上，則法團亦須根據香港法例第 314 章《佔用人法律責任條例》，負上佔用人責任。數年前一名修渠工人在旺角新興大廈進行渠務工期間受傷事件中，新興大廈業主立案法團需向該工人賠償\$2,300 萬，就是基於佔用人責任。

6 牛津法律大辭典

第 7 題

森好沒有任何資產。若它清盤，最嚴重會帶來什麼後果？

- (i) 法團及置業將要承擔森好所應負責的\$14,000,000 賠償金額
- (ii) 法團將被清盤
- (iii) 陳業主將不可出售 5A 室

[建議：請參閱附件 E《建築物管理條例》第 34 及 39 條]

- 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 7 題答案

選項 (i): 法庭判決 3 名被告人均對原告人之損失有共同及各別之法律責任，而 7:3:1 之比例只是被告人之間的責任分攤。原告人可選擇要求任何一位或多位被告人付足\$2,000 萬之賠償，而已繳付賠償之被告可要求其他被告根據 7:3:1 之比例分攤。因此，若然森好未能付款，則法團及置業各方均有責任向原告償還\$1,400 萬。

選項 (ii): 法團可以償還其負債之資產有限，不足時，債權人(包括死者之遺屬)可依據《建築物管理條例》第 33 條申請將法團清盤，繼而依據第 34 條得以分享業主之財產。

選項 (iii): 一般而言，業主有責任提供良好業權(又稱妥善業權)，意指一個可令買家抗衡任何挑戰者之業權⁷。

法庭曾在某案件中如是說：

“妥善業權是指在任何時間及任何情況下，法庭都會在要求強制履行合約的訴訟中強逼不願成交的買方接納的業權，但法庭不會強逼買方接納有疑點的業權。有疑點的業權不但包括法庭認為可疑的業權，還包括法庭認為沒有問題但仍然可能會被其他有資格人士合理地及公正地質疑的業權。在這方面，法庭緊記裁決只對訴訟各方具約束力，而對其他並非訴訟一方的敵對申索人並不具約

7 Sihombing *A Student's Guide to Hong Kong Conveyancing*, p.261, and *Hong Kong Conveyancing Law and Practice* at V[2]

束力。因此，法庭不會強逼買方接納會令他招致風險或危險的業權 ...⁸”

在法律上，陳業主之情形於森好清盤之前及後並無變更，因其潛在之負債仍然一樣，就是跟其他的業主負上共同及各個的法律責任。此等負債可令陳業主無法為 5A 室給予良好業權。但物業交易之雙方可同意接受一個非良好業權之物業，只要在買賣合約中說明，所以陳業主仍可出售 5A 室。這問題是相當複雜，所以有關從業員應建議其客人在承諾交易之前諮詢律師。

只有選項 (i) 及 (ii) 是正確的，答案是 C。

8 廖建良訴曾美玲 – [2000] HKCFI 154

第 8 條

是非題:

戴大偉律師行 2019 年 9 月 10 日的信件顯示陳業主的律師向第三者聲稱 5A 室已履行所有因法庭裁決而須負起的賠償責任，若第三者因依賴此陳述而蒙受損失，律師須負上責任。

[建議：請細心閱讀信件內容]

- A. 是
- B. 否

第 8 條答案

陳業主律師的信件只說明於 2019 年 9 月 1 日，陳業主已經依法團之要求付出\$200 萬負債中他所負責的部份。他們沒有表示 5A 就此官司之責任已全完了斷。律師主要是為其當事人之利益做事，而在這案中，其當事人陳業主的利益有時可能與買家之利益有衝突。在香港雙邊代理是很普通的，而在此情況下，要照顧雙方利益的雙邊代理應對此信件審慎處理。

答案是 B。

討論

就戴大偉律師行發出的信件有沒有作出虛假陳述一事，查「虛假陳述」的釋義如下：

一方當事人向另一方當事人就事實或事實與法律作不正確陳述以達到引誘該另一方當事人與陳述者簽訂合同或建立類似關係之目的，並發生了該結果之行為。虛假陳述可以通過陳述或其他行為或隱瞞事實的行為予以實施但不能通過純粹的疏忽、沉默或不作為進行，除非此種行為歪曲了根據其他實所然地推斷出來的結論，或在特殊情況下，當事人負有披露相關事實的積極義務 ...⁹

凡任何人在立約的另一方向他作出失實陳述後訂立合約，結果因此蒙受損失，該人可聲稱指該合約應予撤銷，或要求作出失實陳述的人承擔該損害賠償的法律責任，視乎該失

9 牛津法律大辭典

實陳述是否欺詐地作出¹⁰。若案情符合，受害人可指控該陳述人作出欺騙，即“瞞騙、欺詐、詐騙等作出虛假陳述的可訴違法行為，即明知是虛假的，或者不誠實地相信其真實性，或者粗心大意地不管其是真是，或者不在乎其是真是假即做出虛陳述，意圖使另一方相信上述虛假事實並做出有損予自己利益的行為，並且導致了另一方做出這種行為。¹¹”

要深入探討該律師信實際上有沒有“聲稱 5A 室已履行所有因法庭裁決而須起的賠償責任”，是超出此測驗討論的範圍。從業員須留意，當律師否認某指稱時，他們未必對於指稱的真或假表示任何意見。否認一般只表示不承認責任，而對方須證明指稱。但既然陳業主律師提及“其他責任”之問題，此已足以提醒地產代理應對此交易特別小心處理。

10 《失實陳述條例》第 3 條

11 牛津法律大辭典

第 9 題

臨時買賣合約第 11 條對出售 5A 室有什麼影響？

- (i) 無論改建露台對 5A 室的業權有什麼影響，買方都會接受
- (ii) 買方同意購買 5A 室，除非在成交日期前有一項建築命令在土地註冊處註冊，下令須還原物業
- (iii) 除非買賣雙方的代表律師就有關露台的問題達成解決方案，否則臨時買賣合約是無約束力的

- A. 只有 (i)
- B. 只有 (ii)
- C. 只有 (iii)
- D. 只有 (i) 和 (iii)
- E. 以上 (i)，(ii) 和 (iii)皆不是

第 9 條答案

當一個物業是以「現狀」出售，買方已檢查物業並已接受物業之現時狀況[見專題論集 - 《香港物業轉易》第 3 章第 19 段]。這並不是表示買方已知悉內有非法僭建物或間格之更改，或購買該物業時是接受該等情況。

臨時買賣合約(不論是否以「現狀」出售)是具約束力的合約，除非雙方另有所指。

選項 (i)，(ii) 及 (iii)皆不正確，答案是 E。

討論

若買家接受非法僭建物及其後果，則業主之代理應於臨時買賣合約上記錄該意向。單說買家以「現狀」購入物業未必能準確反映雙方所同意之事項或給予他們所須的保障¹²。

日後業主或許為免交易告吹而同意負責將物業還原。案例顯示若還原之效果會實質地影響物業之價值(例如據案情該物業樓面面積會由 1,000 平方呎減為 800 平方呎)，則買方或可以貨不對辦為理由而撤銷此交易(專題論集 - 《物業產權負擔》第 9 頁)。這些問題較複雜，所以由律師處理為佳。

12 Sihombing *A Student's Guide to Hong Kong Conveyancing*, p.272

第 10 條

李小光促成買賣雙方同意 5A 室以「現狀」交易。就此點來說，李小光有沒有違反任何「操守守則」的規定？

李小光疏忽了他對以下人士 / 團體的責任 (如有的話):

- (i) 陳業主
- (ii) 張買家
- (iii) 法團

[建議: 請參閱「操守守則」]

- A. 只有 (i) 和 (ii)
- B. 只有 (i) 和 (iii)
- C. 只有 (ii) 和 (iii)
- D. (i), (ii) 和 (iii)
- E. 以上 (i), (ii) 和 (iii)皆不是

第 10 條答案

選項 (i): 露台如經改動(尤其是文內的大面積露台)，可能須冒政府當局執法之險。法團亦可因其違反公契第 3 條款而採取行動。若然張買家接受風險，則為保障陳業主利益，張買家的意向應在臨時買賣合約書明。另一方面，李小光應在張買家同意以「現狀」購入之前向他說明風險，好讓他作出明智的決定，更佳的做法是建議張買家先諮詢律師。由於沒有這樣做，雙方現在可能須交法庭裁決「現狀」之涵義。

其他普通法地區對地產代理之要求，可能對此點有參考之價值。一本有關澳洲昆士蘭之地產代理法書本¹³如是說:

“不小心完成文件可能導致委託人要求履行責任時帶來問題。填寫買賣合約的詳情看似並不困難，而所有業主都合理地假設地產代理可以做得好，但很重要的是地產代理要明白其草擬任何特別或不尋常條款之能力有限。如在無專業律意見下嘗試草擬 ... 而因其遺漏令買方可廢止合約，那麼地產代理 ... 便違反其對賣方之行事須合理謹慎之責任。”

選項 (ii): 同一論據亦可適用於買家。所以李小光可能因未有促進及保障雙方客戶之利

13 Duncan *Real Estate Agency Law in Queensland*, p.157

益而違反《操守守則》第 3.4.1 條的規定，及因在履行職務時未盡量小心和盡一切應盡的努力而違反《操守守則》第 3.5.1 條的規定。

選項 (iii): 李小光對法團並無責任。

只有選項(i)及(ii)是正確的，答案是 A。

討論

雖然李小光對於非客戶人士並無責任，他仍不可在執業時作出不專業之行為令地產代理行業名聲受損。

第 11 題

李小光沒有建議張買家諮詢律師或將訂金托管，他有沒有違反「操守守則」？

李小光疏忽了他對以下人士 / 團體的責任：

- (i) 陳業主
- (ii) 張買家
- (iii) 法團

[建議：請參閱「操守守則」]

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

第 11 題答案：

選項 (i)：陳業主已收了臨時訂金，所以並無損失，還可以舒緩其財政緊絀問題，所以不存在李小光對其疏忽的問題。

選項 (ii)：購買露台有改動之物業是可能有風險的。若還原露台之建築命令於簽署臨時買賣合約後不久註冊，張買家或會撤銷交易。如陳業主拒絕退回臨時訂金時，則張買家可須提出訴訟。但若臨時訂金已被託管，則張買家有更大的保障，所以李小光可能疏忽了他對張買家之責任。

選項 (iii)：李小光對法團並無責任。

只有選項(ii)是正確的，答案是 B。

第 12 題

當張買家知悉森好清盤後感到十分擔心，由於他尚未聘用任何律師，所以無從諮詢。李小光知道此事後便致電他熟悉的戴大偉律師行的樓宇買賣部主任包青，查詢有關交易應否繼續進行。包青回答謂絕無問題。

李小光見張買家仍然憂心，便將電話交給張買家直接與包青對話。包青重申他無須擔心。張買家因此亦鬆了一口氣。

根據「操守守則」，李小光疏忽了他對以下人士 / 團體的責任 (如有的話)：

- (i) 陳業主
- (ii) 張買家
- (iii) 法團

[建議：請參閱「操守守則」]

- A. 只有 (ii)
- B. 只有 (i) 和 (ii)
- C. 只有 (ii) 和 (iii)
- D. (i)，(ii) 和 (iii)
- E. 以上 (i)，(ii) 和 (iii)皆不是

第 12 題答案

選項 (i): 代表陳業主之包青有責任保障陳業主的利益，避免向張買家透露不利其客之消息。所以李小光未有對陳業主疏忽。

選項 (ii): 李小光應建議張買家諮詢獨立法律意見，而不是向只照顧陳業主利益的包先生查詢，所得之意見未必適合張買家。尤其是物業之價值超過\$100 萬，則律師不能代表買賣雙方。

這顯示李小光未有掌地產市場之法例及發展，不能盡責地向客戶提供意見。違反《操守守則》第 3.2.2 條。不過，臨時買賣合約既已簽訂，而訂金亦已支付，張買家之處境不應會因與包青談話後而轉為更不利。再加李小光一番好意，這都可能會是評價他責任將的有利因素。

選項 (iii): 李小光對法團並無任何責任。

只有選項 (ii) 是正確的，答案是 A。