网上个案研习
2021 年 12 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 2019 年 12 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 12 条问题，如答对 6 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》;
《豁免令》	指《地产代理（豁免领牌）令》;
《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

波士太太最近参加了“地产代理资格考试”并考获合格成绩，她想开展一地产代理生意。她的好朋友资本太太亦想成为她的合伙人。但资本太太不是持牌地产代理或持牌营业员，亦不想参与生意，她的唯一贡献将会是提供必须的资金。波士太太认为在此情况下资本太太可以成为她的合伙人，因此她与资本太太同意以“B&F”之字号组成合伙关系。

波士太太立即处理为开展地产代理生意所须之事项。因为她刚刚考获“地产代理资格考试”之合格成绩，所以她很清楚知道她须要做甚么事项。

同时，波士太太亦想聘请一名持牌地产代理及一名持牌营业员以协助她经营生意。资本太太留意到持牌营业员之薪金比持牌地产代理之薪金低很多，既然两者均可进行地产代

理工作，资本太太建议不如聘请两位持牌营业员，而无须聘请持牌地产代理。波士太太向资本太太解释两者之分别，及为甚么需要同时聘请持牌地产代理。

B&F 开张当天，业主先生步入其店铺并说想将他的住宅物业（该物业）放租。波士太太为该物业进行土地查册。土地查册显示业主先生及业主太太是该物业之相等份数之分权共有人。业主先生说他的太太去年过身，而他的律师已经处理有关他太太过身之法律事项。他的律师说他很快会在土地注册处注册某些文件及业主先生现时可将该物业出租。

土地查册亦显示该物业受制于下列文件：(1)某承按该物业的银行（该银行）之法定押记，及(2)建筑事务监督依据《建筑物条例》第 28 条发出的一项命令（该命令），该命令是涉及该物业所属之大厦之某些排水渠及污水渠之维修工程。

当天稍后，租客小姐步入 B&F 的店铺说她想租用一楼宇作自住用途。波士太太将该物业介绍给她。睇楼之后，租客小姐委托波士太太为她向业主先生商讨租住该物业。

因为该物业是受制于一法定押记，所以波士太太劝告双方，业主先生应获取该银行对此租赁之同意书。业主先生拒绝取得该同意书，理由是若然该银行知道他是将该物业出租而不是自用，银行将会将他的按揭贷款加息。他说若然租客小姐坚持要获得此同意书，他将会取消此宗交易。由于租客小姐很想租住该物业，她向波士太太询问若然她在未有获得银行同意书之情况下租住该物业会有甚么风险。波士太太对此事项给予她意见。

经过讨价还价之后，双方同意签署一包括以下条款之租约（该租约）：

(a) <u>租期</u>

租赁之年期是两年，由 2021 年 12 月 1 日开始。

(b) <u>解约条款</u>

在 2022 年 11 月 30 日后之任何时间，租客小姐有权给予业主先生两个月事先书面通知，将租赁终止。

(c) <u>免租期</u>

租客小姐将可获得由 2021 年 12 月 1 日至 15 日之免租期，作为装修用途。

(d) <u>用途</u>

该物业只准用作住宅用途。

(e) <u>家俬及装置</u>

现时该物业内之家俬及装置将会是该租赁的部份。

该租约撰写好之后，波士太太邀请业主先生及租客小姐到她的店铺签署该租约。于签署

该租约之前，业主先生要求租客小姐提供入息证明，但租客小姐拒绝提供任何私人财务数据。业主先生于是向波士太太请教，若然租客小姐欠租，业主先生有甚么补救方法，波士太太对此事项给予他意见。

波士太太请业主先生签署表格 5，之后她亦签署该表格，然后她将该表格之一副本给予业主先生。她亦要求租客小姐签署表格 6，之后她亦签署该表格，然后她将该表格之一副本给予租客小姐。波士太太本人则签署表格 2，之后她将副本分别给予业主先生及租客小姐。她认为无须知会租客小姐关于该命令的存在，因为表格 2 没有要求填写建筑命令之详情。

其后，波士太太请双方签署该租约。然后她请业主先生签署表格 CR109，业主先生不知表格 CR109 是关于甚么事情，所以拒绝签署。波士太太为此事项给予他意见。

波士太太完成她首宗交易之后，等候双方支付她的佣金。但经过多番要求及采取法律行动之后，业主先生仍然欠付应付 B&F 之佣金。波士太太欲聘请收数公司向他追收佣金，业主先生知道她的企图后警告她，若然她聘请收数公司，他将会向监管局投诉。但波士太太有信心她聘请收数公司是恰当的，因她已符合监管局之所有规定。

网上个案研习
2021 年 12 月

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 2021 年 12 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》；
《豁免令》　指《地产代理（豁免领牌）令》；
《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. 根据《豁免令》，若然资本太太作为 B&F 之合伙人要获豁免领取地产代理之牌照，则她必须符合以下哪项 / 些条件?

(i) 她并非以地产代理身分从事该合伙业务
(ii) 她已完成中学五年级教育或同等程度的教育
(iii) 她并非是《豁免令》所定义的“不适当的人”
(iv) 该合伙有至少另一名成员是持牌地产代理

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

第 1 题答案:

《豁免令》第 3 条说明，任何作为经营地产代理业务的合伙的成员的人如符合以下说明，则获豁免而不受领取地产代理牌照的规定规限－

(a) 该人并非以地产代理身分从事该合伙业务；
(b) 该人并非不适当的人；及
(c) 该合伙有至少另一名成员是持牌地产代理。

根据第 3 条，“不适当的人”指—

以下的人—

(a) (i) (如该人是个人)未获解除破产的破产人，或在紧接监管局考虑或(如适当的话)开始考虑他是否不适当的人当日之前 5 年内，已与其债权人订立债务重整协议或债务偿还安排的人；
(ii) (如该人是一间公司)正在清盘中或是一项清盘令的目标之公司，或有接管人就之而获委任的公司，或在第(i)节所指明的 5 年内，已与其债权人订立债务重整协议或债务偿还安排的公司；
(b) 当其时根据条例丧失持有牌照的资格的公司的董事或高级人员，或在该公司如此丧失资格当日是该公司的董事或高级人员的人;
(c) 《精神健康条例》(第 136 章)第 2 条所指的精神紊乱的人或该条所指的病人；
(d) 因任何罪行(条例所订的罪行除外)在香港或其他地方被定罪的人，

而该项定罪属有需要裁断该人曾有欺诈性、舞弊或不诚实的作为者；或

(e) 因条例所订的罪行被定罪，并已就该项定罪被判处监禁(不论是否缓刑)的人。

换言之，不适当人选就是不符合考牌之“适当人选之标准”之人士。

选项(ii)不是豁免令的要求。答案是 C。

第 2 题

2. 在 B&F 开始经营其地产代理生意之前，根据《条例》及《发牌规例》，波士太太必须做以下哪些事项?

(i) 为 B&F 申请地产代理牌照
(ii) 为 B&F 之店铺及字号申请一张营业详情说明书
(iii) 为 B&F 之店铺及字号各申请一张即共两张营业详情说明书
(iv) 为她本人申请地产代理牌照

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(i)，(ii) 和 (iv)

第 2 题答案:

《条例》(见第 15(1)条)要求个人，指合伙人，而不是指合伙，申请地产代理牌照。选项(i)是错的。

每一营业详情说明书是为一营业地点及一营业名称而发出的(见《发牌规例》第 10(1)条)，除非 B&F 有多过一营业地点或营业名称，否则只需一营业详情说明书。

答案是 D。

第 3 題

3. 根据《条例》，以下哪项 / 些关于持牌地产代理及持牌营业员之分别的陈述是正确的?

(i) 持牌地产代理可以是地产代理生意之独资经营者或合伙人或持牌地产代理公司之董事
(ii) 持牌地产代理公司之大股东必须是持牌地产代理而不是持牌营业员
(iii) 持牌营业员不能被雇用为销售经理以进行地产代理工作

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

第 3 题答案:

持牌地产代理和持牌营业员之主要分别如下:

1. 持牌地产代理个人可以是地产代理生意的(a)独资经营者，或(b)合伙人，或(c)持牌地产代理公司的董事，或(d)雇员身分从事地产代理工作。
2. 根据《条例》第 38 条，每一个地产代理营业地点应由一名经理有效地及独立地管理。而只有持牌地产代理个人才可被委任为此等经理。
3. 持牌营业员只可作为持牌地产代理的雇员。

条例并没有对持牌地产代理公司的股东作任何的牌照要求，所以持牌地产代理公司的股东，无论是大股东或小股东，都不须是持牌地产代理或持牌营业员。选项(ii)是错的。

选项(iii)也是错的，因为只有根据《条例》条例第 38 条所委任的经理必须是持牌地产代理。销售经理或推广经理或其他任何不是根据第 38 条所委任的经理都无须是持牌地产代理。

选项(i)是对的。答案是 A。

第 4 题

4. 要确保业主先生有权出租该物业，波士太太应在土地注册处查阅以下哪项／些注册的文件?

(i) 业主太太签立给予业主先生的授权书
(ii) 业主太太的遗嘱
(iii) 业主太太遗产的授予遗嘱认证书或遗产管理书

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 4 题答案:

授与业主先生权力处理业主太太拥有该物业的权益的文件是授予遗嘱认证书(若然业主太太留下遗嘱并委任业主先生为遗嘱执行人)，或授予遗产管理书(若然业主太太没有留下遗嘱或是没有在遗嘱内委任执行人)述明业主先生乃业主太太的遗产管理人。单就业主太太之遗嘱对此事是不足够的，因为遗嘱必须经认证后才可发出授予书。

一般而言，授权人的死亡会撤销授权书，所以它不能给予业主先生权力出租该物业。

答案是 C。

第 5 题

5. 以下哪项关于该租约内之解约条款(第(b)条)的效果的陈述是正确的?

A. 租客小姐必须于 2022 年 11 月 30 日后终止该物业的租赁
B. 租客小姐最少须要租住该物业 14 个月
C. 租客小姐可以随时在租赁期内给予业主两个月通知将该物业的租赁终止
D. 租客小姐最少须要租住该物业 12 个月
E. 租客小姐必须租住该物业 24 个月

第 5 题答案:

波士太太所撰写的解约条款类型在实际情况是时常用到的。根据此条款，租客小姐可以在 2022 年 11 月 30 日之后给予业主先生两个月书面通知将租赁终止，此条款的效果就是租客小姐必须租住该物业最少 14 个月。

答案是 B。

第 6 題

6. 以下哪项 / 些该租约内之条款是与计算该租约应付的印花税款额有关?

(i) 两年之租期
(ii) 解约条款
(iii) 免租期
(iv) 住宅用途

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

第 6 题答案:

就租约来说，印花税是按其不同年期征收，收费如下：

(如所计得的印花税包括不足$1 之数，该不足之数须当作$1 计算。)

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% *(附注 1)*
超逾	**不超逾**	
	1 年	租期内须缴租金总额的 0.25% *(附注 1)*
1 年	3 年	年租或平均年租的 0.5% *(附注 1)*
3 年		年租或平均年租的 1% *(附注 1)*
租约内提及的项手费及建造费等		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

附注 1： 将年租 / 平均年租 / 租金总值须调高至最接近的$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。

选项(i)是明显有关的。
选项(ii)是无关的。解约条款的存在不会影响印花税的款额。（同样地，有权续租条款的存在亦不会影响印花税的款额。）
选项(iii)是有关的，因为免租期会将租约的平均年租金额减低。
选项(iv)是无关的。

答案是 C。

<u>第 7 题</u>

7. 若然租客小姐没有要求业主先生获取该银行对该租约之同意书而订立该租约，将会产生什么后果?

(i) 该租约无效
(ii) 业主先生无权采取法律行动向租客小姐追租
(iii) 该租约不能在法庭呈堂
(iv) 若然业主先生不向该银行偿还欠款，该银行可收回该物业及将租客小姐逐出该物业

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

第 7 题答案:

监管局之〈香港住宅物业租务〉之专题论集第 2 章第(6)段有以下说明：

“6. 银 行 同 意 书

若物业已抵押给银行或其他财务机构，有关的按揭契或法定押记通常会载有业主不会将物业或其任何部分出租的承诺。因此，若业主在未得到承按人同意前将物业出租，业主便会违反按揭契或法定押记内有关条文，承按人有权收回物业。

在业主取得银行的书面同意后，租客宜细心检视同意书，留意该同意书是否附带任何条件。

如业主不同意取得银行同意书，租客应明白自己要承担的风险。若承按人未有同意出租，则承按人有权向业主采取法律行动，强制业主履行按揭契或法定押记内禁止出租的条款收回物业。此外，若承按人基于业主未能支付每月按揭供款，而行使其在按揭契或法定押记内出售物业的权利时，承按人可向法庭申请命令租客迁出物业。租客须于短时间内将物业交吉予承按人。”

为保障租客小姐之利益，波士太太劝告双方要求业主先生获取该银行对该租赁之同意书的做法是正確的。如租客小姐同意免除获得此同意书，波士太太亦须告知她有关的风险。若然没有获得银行同意书，并不表示该租约无效，或业主先生无权采取法律行动向租客小姐追租，或该租约不能在法庭呈堂。正确的后果就是选项(iv)所列的。答案是 A。

第 8 题

8. 若然租客小姐欠租，业主先生可以向她采取以下哪项 / 些法律行动?

(i) 申请财物扣押令，只为追回所欠租金
(ii) 申请财物扣押令，为追回所欠租金及收回该物业
(iii) 作为申请财物扣押令的另一选择，在土地审裁处展开法律程序，只为追回所欠租金
(iv) 作为申请财物扣押令的另一选择，在土地审裁处展开法律程序，为追回所欠租金及收回该物业

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

第 8 题答案:

扣押财物是令业主可以追回欠租的补救方法，但不可令业主收回物业。选项(ii)是错的。

选项(iii)，业主先生可向土地审裁处申请追讨欠租及收回出租物业，审裁处有权作出命令指令欠租租客缴付欠租，同时作出或不作出命令指令收回出租物业。其他的答案都是对的，而且显示业主对欠租租客可以使用的法律上的补救方法。

答案是 E。

第 9 題

9. 若然业主先生不在签署该租约一个月内签署表格 CR109 及将其提交与差饷物业估价署署长，将会产生以下哪些后果?

(i) 若然表格 CR109 是在签署该租约一个月后提交，业主先生须缴付费用 $310
(ii) 除非差饷物业估价署署长已批署一份有关该租约的表格 CR109，否则业主先生无权采取法律行动追收该租约下的租金
(iii) 该租约对双方无约束力
(iv) 租客小姐之利益不受到保障

A. 只有(i) 和 (ii)
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 9 题答案:

根据〈业主与租客(综合)条例〉第 119L 条，(a)若然表格 CR109 是在签署该租约一个月后提交，业主先生须缴付费用$310，及(b)除非差饷物业估价署署长已批署一份有关该租约的表格 CR109，否则业主先生无权采取法律行动追收该租约下的租金。选项(i)和(ii)是对的。

即使业主先生不签署及提交有关的表格 CR109，该租约依然对双方有约束力，而租客小姐的利益不受影响。因此，选项(iii)和(iv)都是错的。

答案是 A。

第 10 題

10. 根据《常规规例》，以下哪些是在波士太太安排双方订立该租约之前，波士太太应履行的责任?

(i) 获取业主先生香港身分证的副本，以确保他的姓名正确
(ii) 拟备一份该租约所连同的任何家俬及装置的书面列表
(iii) 向租客小姐提供 B&F 及业主先生所签署之表格 5 之副本
(iv) 为该物业于土地注册处进行土地查册并向租客小姐提供一份该土地查册的文本

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)

第 10 题答案:

根据《常规规例》第 13(3)条，持牌人须采取所有切实可行的步骤，以确保业主的姓名或名称正确，如业主属一名个人，则该等步骤可包括向业主收取一份《人事登记条例》所指的身分证或其他身分证明文件的副本。

根据《常规规例》第 10(c)条，持牌人应该确定有关的住宅物业的租赁所连同的东西，并须为此拟备一份书面清单。

根据《常规规例》第 13(4)条，持牌人应在订立租约之前就物业安排进行土地查册，并向租客提供一份该土地查册结果的文件。

选项(i)，(ii)和(iv)都是正确的，但选项(iii)则不是常规规例的要求。

答案是 B。

第 11 题

11. 以下哪项关于该命令的陈述是正确的?

A. 波士太太应该向租客小姐披露该命令的存在
B. 波士太太应否向租客小姐披露该命令的存在，要视乎该命令是否要求在该物业内进行任何建筑工程
C. 波士太太应否向租客小姐披露该命令的存在，要视乎该命令是否影响大厦之结构而定
D. 波士太太应否向租客小姐披露该命令的存在，要视乎该命令是否要求租客小姐在该物业内进行任何建筑工程
E. 波士太太无须向租客小姐披露该命令的存在

第 11 题答案:

虽然表格 2 没有要求填写建筑命令的详情，这并不表示持牌人无须向租客披露建筑命令之存在。建筑命令可能要求在有关物业内进行建筑工程(例如拆去僭建物)，这样便会直接影响它。建筑命令又可能要求大厦之其他部份或公用地方进行建筑工程，在此情况下租客之利益也可能受影响，因进行建筑工程可能须要搭棚，令到大厦部份或全部被所须搭之棚架遮盖，及产生噪音及污染，亦会令住户不便及受到滋扰。

根据普通法，代理人在履行其职责时须谨慎、干练及尽力而为，《操守守则》之第 3.5.1 段亦有同一要求。此外，根据《操守守则》第 3.4.1 段，从业员“应保障和促进客户的利益”。所以波士太太应该向租客小姐披露该命令之存在。虽然该命令并不影响大厦之结构或要求在该物业进行任何建筑工程，披露仍然是须要的。一般而言，只要建筑命令是影响物业所属之大厦，就应该向租客披露。

答案是 A。

第 12 題

12. 根据《执业通告》，以下哪些是 B&F 在聘用收数公司向业主先生追收佣金要符合之条件?

(i) 在聘用收数公司之前，B&F 应先向业主先生发出书面通知，列明欠款金额，设下还款限期，并表明若限期过后欠款尚未清付便会聘用收数公司。
(ii) B&F 须与收数公司签订聘用合约。
(iii) B&F 应向收数公司发出正式授权文件，以便收数公司在追收欠款时，出示作为证明。
(iv) B&F 应要求收数公司人员，向业主先生追收欠款时，表明身份及所代表的地产代理从业员。

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)

第 12 题答案:

《执业通告》—通告编号 08-04(CR)要求从业员在聘用收数公司之前，应先向违约客户发出书面通知，列明欠款金额，设下还款限期，并表明若限期过后欠款尚未清付便会聘用收数公司。另外，在聘用收数公司时，从业员须与收数公司签订聘用合约。合约内容应包括(a)-(g)项。通告亦要求从业员应要求收数公司人员，向客户追收欠款时，表明身分及所代表的地产代理从业员。从业员应向收数公司发出正式授权文件，以便收数公司追收欠款时，出示作为证明。

答案是 E。