

## 2022年4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2020年4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

馬先生是一位持牌地產代理，以“馬氏公司”的名義在香港鴨脷州租用一個地舖獨資經營地產代理業務。馬先生取得地產代理牌照已接近五年，他的地產代理牌照將於兩個月內屆滿。而他經營地產代理業務的地舖之租約尚餘三個月便到期。在過往的數年，馬先生一直以較便宜的租金承租該舖位。但店舖的業主已向馬先生表示租約期滿後，如續租，新租約的租金將大幅增加。為了維持較低的經營成本，馬先生經已著手尋找新的舖位。

楊先生為馬先生的僱員，也是一位持牌地產代理，從事地產代理工作接近四年。之前，楊先生於一所名為「豐屋」的財務公司任職財務主任，「豐屋」的業務以香港為主，開業已接近五年。

楊先生的朋友美小姐在「豐屋」工作，她是該公司營業及市場推廣董事范先生的私人助理。美小姐經常在未知會范先生或未經他同意下靜悄悄地將「豐屋」有興趣投資香港物業的大客戶介紹給楊先生。而楊先生在每次促成該等客戶交易後均會贈送一件頗貴重的禮物予美小姐作為報酬。

近日，馬先生晉升了楊先生為馬氏公司根據《條例》第 38 條所委任的經理，負責有效和獨立控制該舖的業務。同時，馬先生亦有意增聘最少一位持牌地產代理，楊先生向他推薦其侄兒加利。加利現年 17 歲，剛剛中五畢業，他未嘗試投考地產代理資格考試，但他很有興趣投身地產代理行業。在閒談中，馬先生發現加利曾因在公眾地方拋垃圾而被票控。雖然馬先生對加利的表現很欣賞，但擔憂他承認於公眾地方拋垃圾會對他獲取地產代理牌照的資格有不良影響。儘管如此，馬先生亦決定在加利取得地產代理牌照前，暫時聘用他為助手，以減輕他的工作量。加利的工作只限於接聽一般的電話查詢或留言、安排印刷公司代客戶刊登樓盤宣傳廣告及將客戶所支付的佣金入賬。

某星期五的下午，雲女士走進馬氏公司的店舖，她有意委託馬氏公司為她的地產代理，出售她位於上環西營街西營大廈 4 樓 B 室的單位（“該物業”）。當時，馬氏公司只有楊先生在店舖內。雲女士表示她希望能儘早將該物業出售，因為西營大廈的業主立案法團最近已通過大廈外牆、公用地方及設施的全面修葺及改善工程。她告訴楊先生說每戶業主已收到有關修葺及改善工程的通知書，但其他資料如每戶須支付的款項則未有提供。雲女士亦解釋她出售該物業的另一原因是她的丈夫於去年逝世，她不想獨居於該物業。她已就有關出售該物業所須要辦妥的事宜諮詢律師，並準備好一切成交必須具備的文件。她願意接受 HK\$5,100,000 為單位的售價。

聽畢雲女士的陳述後，楊先生於土地註冊處進行了該物業的查冊，查冊顯示該物業由雲女士及一位夏先生以「聯權共有」方式持有。但查冊並未載有夏先生已逝世的紀錄。

楊先生於是草擬地產代理協議予雲女士簽署。同時，楊先生遞上一份空白的物業資料表格(表格 1)給雲女士填寫，唯雲女士說她要先閱讀該表格 1，所以要把它帶回家細閱，會於幾天內送回。

萬先生及萬太太看到馬氏公司就出售該物業所刊登的廣告後，對該物業有興趣，並於同日晚上到訪馬氏公司詢問該物業的資料。這時只有馬先生在場。他同意作為萬先生夫婦的地產代理，與業主磋商購買該物業的條款。雙方遂簽署地產代理協議。因應萬先生夫婦的要求，馬先生陪同他們視察及查看該物業。在視察及查看該物業時，萬先生夫婦特別詢問馬先生西營大廈在不久的將來會否進行任何修葺及/或改善的工程。他們表示對大廈公用地方及設施維修的計劃非常關注，因為他們想避免出現這些情況。萬先生夫婦向馬先生坦言他們正放售位於銅鑼灣的居所，因為該大廈的業主立案法團最近通過大廈外牆、公用設施的大型修葺及改善工程，而有關工程需時最少 10 個月。他們不能忍受因進行修葺及改善工程所引致的噪音、灰塵及不便，故決定另覓居所。馬先生遂致電正在店舖的加利，並著他查核該物業有否任何修葺及改善工程的計劃。加利翻查公司的檔案後告知馬先生公司的檔案並未載有該物業將會進行任何修葺及改善工程的通知。馬先生告知萬先生夫婦該物業將不會受任何修葺或改善工程計劃的影響。

萬先生夫婦聽過後鬆了一口氣，然後還價以 HK\$4,990,000 購入單位。而雲女士亦接受萬先生夫婦的還價，並簽署臨時買賣合約及收取訂金。

由於萬先生夫婦的律師與雲女士的律師未能就正式買賣合約的條款達成協議，雙方最終並沒有簽訂任何正式買賣合約。但萬先生夫婦仍根據臨時合約的條款，向雲女士加付訂金。在臨時合約訂明的成交日之前不久，萬先生夫婦收到西營大廈管理處的通知，指該大廈的業主立案法團已於萬先生夫婦簽署臨時合約的日期前通過進行大廈外牆、公用設施的大型修葺及改善工程，估計每戶須分擔的款項約 HK\$160,000，而修葺及改善工程即將於下一個月開始進行。

萬先生夫婦對馬氏公司未有向他們披露西營大廈維修工程一事感到憤怒。萬先生夫婦無奈地完成交易，但拒絕支付馬氏公司的佣金。他們亦決定向監管局投訴馬氏公司的操守。

事件發生後不久，馬先生決定辭退楊先生作為馬氏公司經理一職。

---完---

2022 4

1.

2022 4

2.

( )  
( )

;

2.

( “ ” )

1

1.

- (i) 14
- (ii)
- (iii)
- (iv)

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

—  
——

**39(1)**

**14(3)(a)**

14

**38(1)(a)**

) ( ) ( )

C

2

?

A.

B.

C.

D.

3

1

—  
——  
23(1)

13

3

1

B

3

?

- (i)
- (ii)
- (iii)
- (iv)

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

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**9(2)**

- (a)
- (b)

\_\_\_\_\_  
3.1 \_\_\_\_\_  
3.1.1

3.4 \_\_\_\_\_  
3.4.1

**9(2)**

“ ... ..” ;  
 ( )  
**9(2)**

A

4

- (i)
- (ii)
- (iii)
- (iv)

A. (iii)

**B. (ii) (iii)**

C. (i) (ii) (iii)

D. (ii) (iii) (iv)

—  
————

**6**

18

**19**

(1)

(a)

—

(2)

—

.....

(d)

(

)

(e)

( :

**12**

)

( **297** ) **2(1B)**

( )

( **237** )

( )

( **240** )

( )

(

**570** )

—

(a)

**3(3) (4)**



(b)

(c)

03 6 26

\$1,500

( ) 3(3)

( )

4(1)

\$1,500

\$1,500

B

( :

“

12

7(1)(a)

” )

5

- (i) ( 1) 1
- (ii)
- (iii) ( 1) 2

- A. (i) (ii)
- B. (i) (iii)
- C. (ii) (iii)
- D. (i) (ii) (iii)

**6(1)**

( ) ( 3)( 3 )  
 ( 5)(  
 5 )

**36(1) (a) (i)**

( ) ( )

- (a) ( 1) 1 B
- (b) ( 2)B

**36(1) (a) (ii)**

( ) ( ) ( )

( )

- (a)
- (b)

1 2

1 2

/

/

/

D

6

?

- (i)
- (ii)
- (iii)

“ ” “ ”

- A. (ii)
- B. (iii)**
- C. (ii) (iii)
- D. (i) (ii) (iii)

—  
——

(1) ..... - 2 **11** 2

( )  
( )

2006 2 11 2005 ( )

B

7

?

(i) (1)

(ii)

(iii) “ ”

(iv)

A. (i) (ii) (iii)

B. (i) (iii) (iv)

C. (ii) (iii) (iv)

**D. (i) (ii) (iii) (iv)**

—

—————

**36**

(1) (a) 38(3)

—

(i)

(ii)

(4)

(1)

-

**3**

(1)

(2)

(3)

(2)

(1)

(1)

(2)

**3**

( )

( )

**36(4)**

( **1** )

**1**

“

”

D

8

/ ?

(i) 3

(ii)

(iii)

A. (iii)

**B.** (i) (ii)

C. (ii) (iii)

D. (i) (ii) (iii)

—

————

**12**

(1) (a)

(b)

(a)

(2)

—

(a)

(b)

3

;

B

9

?

- (i) 3
- (ii)
- (iii) \$1,000,000
- (iv)

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

—

—————

**30(1)**

- (b) (i) 29(1) 29(2)
- (ii) ( )
- ( )

—

- (i)
  - (ii)
  - (iii)
  - (iv) 2
  - (v)
  - (vi) \$300000
  - (vii) ( a )
- 29

C



10

?

?

- |           |           |           |
|-----------|-----------|-----------|
| A.        | 21        | 9         |
| B.        | 31        | 9         |
| C.        | 21        | 10        |
| <b>D.</b> | <b>31</b> | <b>10</b> |

—  
—

**40(3)**

(3)

—

(a)

(b)

( )

31

D

10

( 511 )

( 40(3) )

/ \*

( )

/ \*(1) ..... (2) .....  
 (3) ..... / \* (7) .....  
 ..... (4) ..... ( ..... (5) ..... )  
 / \*(6) ..... / / \*(6) .....  
 (4) ..... ( ..... (5) ..... ) \*

.....

.....

/  
\*

(1)

(2)

(3)

(4)

(5)

(6)

(7) /

\*

( ) 31