

問題(一)

有關「送讓契/無償轉讓契」、「物業資料表格」及
「土地查冊」新執業指引實務講座 — 課後練習

以下哪些物業的交易可能涉及無償轉讓契或送讓契?

(I) 物業甲

業主資料 <u>OWNER PARTICULARS</u>					
業主姓名 <u>NAME OF OWNER</u>	身分 (如非唯一擁有人) <u>CAPACITY</u> <u>(IF NOT THE SOLE OWNER)</u>	註冊摘要編號 <u>MEMORIAL NO.</u>	文書日期 <u>DATE OF INSTRUMENT</u>	註冊日期 <u>DATE OF REGISTRATION</u>	代價 <u>CONSIDERATION</u>
MIMI CHAN 陳靜	TENANT IN COMMON (3/4)	10123001170131	02/12/2010	30/12/2010	-
CHRISTINE CHOW 周美芬	TENANT IN COMMON (1/4)	DEED OF GIFT			

(II) 物業乙

業主資料 <u>OWNER PARTICULARS</u>					
業主姓名 <u>NAME OF OWNER</u>	身分 (如非唯一擁有人) <u>CAPACITY</u> <u>(IF NOT THE SOLE OWNER)</u>	註冊摘要編號 <u>MEMORIAL NO.</u>	文書日期 <u>DATE OF INSTRUMENT</u>	註冊日期 <u>DATE OF REGISTRATION</u>	代價 <u>CONSIDERATION</u>
MA KWOK MING JIMMY 馬國銘		090901019600262	21/08/2009	01/09/2009	-
		備註 REMARKS: "ASSIGNEE"			

(III) 物業丙

業主資料 <u>OWNER PARTICULARS</u>					
業主姓名 <u>NAME OF OWNER</u>	身分 (如非唯一擁有人) <u>CAPACITY</u> <u>(IF NOT THE SOLE OWNER)</u>	註冊摘要編號 <u>MEMORIAL NO.</u>	文書日期 <u>DATE OF INSTRUMENT</u>	註冊日期 <u>DATE OF REGISTRATION</u>	代價 <u>CONSIDERATION</u>
WONG YEE KEI KITTY 王綺琪	ADMINISTRATRIX	10072301260169	12/02/2010	23/07/2010	-

(IV) 物業丁

業主資料 <u>OWNER PARTICULARS</u>					
業主姓名 <u>NAME OF OWNER</u>	身分 (如非唯一擁有人) <u>CAPACITY</u> <u>(IF NOT THE SOLE OWNER)</u>	註冊摘要編號 <u>MEMORIAL NO.</u>	文書日期 <u>DATE OF</u> <u>INSTRUMENT</u>	註冊日期 <u>DATE OF</u> <u>REGISTRATION</u>	代價 <u>CONSIDERATION</u>
ANGELA LEUNG 梁雅娜		10091400870296 備註 REMARKS: ASSENT	26/08/2010	14/09/2010	-

- A. 只有(I)及(II)
- B. 只有(II)及(IV)
- C. 只有(I)、(II)及(III)
- D. 以上全部

以下為某一住宅物業的土地登記冊「業主資料」一欄，請根據此查冊的內容，回答第(二)及(三)條問題：

所佔地段份數

SHARE OF THE LOT: 78/1267953

ADDRESS: FLAT A ON 7TH FLOOR OF TOWER 2
BLUE SKY TERRACE, NO. 8 SKY STREET
HONG KONG

地址: 中文地址不詳

備註

REMARKS: CONSENT GIVEN BY LAND OFFICER DATED 25/1/85 TO ENTER INTO AGREEMENTS FOR SALE & PURCHASE
THE ABOVE CONSENT RE RESIDENTAIL UNITS

業主資料
OWNER PARTICULARS

業主姓名 <u>NAME OF OWNER</u>	身分 (如非唯一擁有人) <u>CAPACITY</u> <u>(IF NOT THE SOLE OWNER)</u>	註冊摘要編號 <u>MEMORIAL NO.</u>	文書日期 <u>DATE OF</u> <u>INSTRUMENT</u>	註冊日期 <u>DATE OF</u> <u>REGISTRATION</u>	代價 <u>CONSIDERATION</u>
FAR EAST REAL ESTATE DEVELOPMENT LIMITED		-	-	-	-
備註 REMARKS: CONDITIONS OF SALE NO. 22756 OF CWIL 334					
TAMMY CHOW	JOINT TENANT	UB2931182	18/10/1985	29/11/1985	\$295,800.00
- LOK KA MING	JOINT TENANT				
備註 REMARKS: ASSIGNMENT WITH PLAN					
CHRISTOPHER LOK 陸建峰		08092600510280 DEED OF ASSIGNMENT	08/09/2008	26/09/2008	-
JOSEPH WONG 黃天樂	TENANT IN COMMON (1/2)	10033002190308	09/03/2010	30/03/2010	\$2,890,000.00
JACKY WONG 黃天賜	TENANT IN COMMON (1/2)	ASSIGNMENT			

問題(二)

以下哪項關於上述住宅物業的陳述是正確的?

- (I) CHRISTOPHER LOK (陸建峰)於 2008 年憑無償轉讓契的形式從 TAMMY CHOW 及 LOK KA MING 取得上述物業
- (II) 若於 2013 年 4 月 1 日就上述物業進行「現時」的土地查冊，「業主資料」一欄將不會顯示轉讓契「註冊摘要編號 - 08092600510280」的資料
- (III) 上述物業的業權於 2013 年 9 月 7 日或之前有可能因轉讓契「註冊摘要編號 - 08092600510280」及《破產條例》而受到不良影響
- (IV) 由於 CHRISTOPHER LOK 已於 2010 年 3 月透過簽訂轉讓契「註冊摘要編號 - 10033002190308」，將上述物業轉讓予 JOSEPH WONG 及 JACKY WONG，故轉讓契「註冊摘要編號 - 08092600510280」及《破產條例》對上述物業業權已沒有任何影響

- A. 只有(I)
- B. 只有(I)及(II)
- C. 只有(I)、(II)及(III)
- D. 只有(I)、(II)及(IV)

問題(三)

若 JOSPEH WONG 及 JACKY WONG 於 2013 年 4 月 5 日出售上述物業，作為買方的代理應:

- (I) 告知買方客戶上述物業的土地登記冊載有無償轉讓契的紀錄
- (II) 提醒買方客戶該無償轉讓契可能會影響該物業的業權
- (III) 提醒買方客戶該無償轉讓契可能令其無法取得足夠的按揭貸款以購買上述物業
- (IV) 建議買方客戶在與賣方訂立上述物業的買賣協議前，就該無償轉讓契的影響及買賣上述物業的風險尋求法律意見

- A. 只有(I)及(II)
- B. 只有(II)及(III)
- C. 只有(I)、(II)及(III)
- D. 以上全部

問題(四)

以下哪項關於填寫物業資料表格「表格 1」及出租資料表格「表格 2」的陳述是正確的?

- (I) 按照表格的指示及指引填寫
- (II) 確保訂明資料是從訂明來源取得及確保該等資料屬準確
- (III) 依據賣方的選擇，在訂立地產代理協議之前或訂立買賣協議之前向賣方提供已填妥的表格 1
- (IV) 在向賣方或買方提供「表格 1」時，可按賣方或買方的選擇而決定是否需附同有關物業的土地查冊副本

- A. 只有(I)及(II)
- B. 只有(I)、(II)及(III)
- C. 只有(II)、(III)及(IV)
- D. 以上全部

問題(五)

陳小姐欲租住面積較小的住宅單位，故她於 2013 年 4 月 1 日委託「ABC 地產代理公司」的代理甲物色合適的單位。同日，代理甲在與陳小姐簽訂地產代理協議「表格 6」後安排她視察了以下 3 個單位：

- (1) 明華大廈 2 樓 A 室
- (2) 明輝樓 10 樓 G 室 2 號房
- (3) 樂華閣 2 座 3 樓 B 室

ABC 地產代理公司在這 3 個樓盤的租賃中皆只為陳小姐(即租客)行事。

視察 3 個單位後，陳小姐考慮單位租金及內部狀況後，決定承租「明輝樓 10 樓 G 室 2 號房」(該房間)。業主將該物業分為 3 個房間出租，而陳小姐欲承租其中一個房間。代理甲為陳小姐跟業主的代理商議租金及其他條款後，相約於同日晚上 10 時在 ABC 地產代理公司簽署該房間租約。在等候業主到達時，業主的代理向陳小姐提供了一份 2013 年 3 月 31 日就該房間所在單位進行的土地查冊結果文本。

作為陳小姐的代理，代理甲在陳小姐簽訂該房間的租賃協議前：

- (I) 若業主的代理只能提供 2013 年 3 月 31 日就該房間所在單位的土地查冊結果文本，代理甲可建議租客陳小姐要求業主的代理於簽訂租賃協議後的第二天，再進行土地查冊及提供該查冊結果文本
- (II) 應確保租客陳小姐獲提供一份就該房間所在單位於 2013 年 4 月 1 日進行的土地查冊結果文本
- (III) 向陳小姐解釋 2013 年 4 月 1 日的土地查冊結果文本的內容
- (IV) 宜要求租客陳小姐簽署確認收取土地查冊結果文本

- A. 只有(I)及(II)
- B. 只有(I)、(II)及(III)
- C. 只有(I)、(II)及(IV)
- D. 只有(II)、(III)及(IV)