

## 網上個案研習

2016 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 2014 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 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(核心)。

**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

1. 馬克是香港銀色路 74 號音樂花園地下物業（“音樂花園物業”）的註冊業主。該物業是一個包括地下和地庫兩層的單位。地下有兩間臥室和地庫有一間娛樂室。
2. 在兩個月前，馬克將兩隻金毛尋回犬帶回家。由於狗隻體型越來越大，馬克決定另找一處大一點的房子居住。
3. 第一天，也就是 8 月 1 日，馬克來到 MJ 地產代理公司(“MJ”)，與 MJ 的持牌地產代理人安格斯簽署了一份地產代理協議（「表格 3」），委託 MJ 代理出售音樂花園物業，叫價 980 萬港元。不過該表格 3 內有不少未填妥

的欄位。安格斯隨後立即視察了音樂花園物業。馬克向安格斯展示了娛樂室。馬克相信這是一個很好的賣點。安格斯用數碼相機拍攝了部分物業室內和窗外景觀照片之後，離開了音樂花園。馬克相信照片是用作存檔之用，所以沒有提出任何反對。

4. 同一天，安格斯還視察了其他幾個物業並又拍了一些照片。後來，他把照片搞亂了，最後把其他物業的照片錯誤地放在音樂花園物業的廣告海報上，並將其張貼在 MJ 櫥窗內當眼的位置（“廣告”）。
5. 第二天，一位富有的女士咪咪，在趕往機場飛往東京購物的途中經過 MJ，被廣告內展示的迷人景觀所吸引。她情不自禁地走進 MJ 索取更多關於音樂花園物業的資料。安格斯給她看了於 8 月 1 日為音樂花園進行的土地查冊記錄的副本（見附件），並強烈催促咪咪快做決定。雖然安格斯並不知道業主是否有收到任何要約，但是他告訴咪咪業主已經收到好幾個接近 980 萬港元的要約，物業可能會在一、兩天內成功出售。
6. 咪咪下不了主意，但時間又很緊迫。為使安格斯能夠為她保留音樂花園物業一個星期，咪咪最後同意留下一張寫上 30 萬港元銀碼的支票，並讓安格斯給她簽署了一份在要項上漏空的臨時合約，向業主證明她購買的誠意，使業主能夠保留音樂花園物業直至她回香港。只要她回香港視察音樂花園物業和滿意其實際狀況，安格斯可以按 980 萬港元的價格完成交易。咪咪留下了支票及簽妥臨時合約，便趕往機場。安格斯沒有向馬克報告上述情況。
7. 第三天，安格斯收到分別來自卡倫和則田的要約，出價分別為 960 萬港元和 965 萬港元。安格斯亦未有將上述情況向馬克報告。
8. 第四天，政府公告明年的土地供應量將大幅增加。安格斯收到了很多業主客戶電話，說願意將叫價調低 10% 至 15%。
9. 第五天，安格斯看到音樂花園物業已經不可能再獲得更高的叫價，在填妥咪咪之前簽署的臨時合約內的漏空部分後，即把合約連同寫上 30 萬港元銀碼的支票一起交給了馬克。馬克簽署了臨時合約，並把支票存入了銀行。
10. 第七天，咪咪回到香港，安格斯陪同她去視察音樂花園物業。一到音樂花園，咪咪就指出物業的實際景觀與廣告中的描述完全不同。安格斯繼續帶咪咪看地庫的娛樂室。初時咪咪好像對地庫頗為滿意，但當她知道地庫是違例建築時，她決定打消購買音樂花園物業的念頭。
11. 在視察物業之後，咪咪告訴安格斯她不準備購入音樂花園物業，並要求安格斯立即退還支票及讓她取消她所簽署的臨時合約。安格斯沒有勇氣告訴

咪咪他已經完成該項交易的事實，他向咪咪訛稱，他已把文件放入了 MJ 的保險箱，只能在翌日才可退還給她。於是咪咪離開了。

12. 第二週，咪咪繼續要求安格斯退還支票和臨時合約，但安格斯一直拖延。
13. 第二十天，咪咪收到一封由鍾和張律師行寄來的函件，聲稱代表馬克沒收為數 30 萬港元的臨時訂金。

--- 完 ---

## 第一題

根據「附件」的土地查冊，以下哪些文件應在「物業資料表格」(「表格 1」)中述明為對音樂花園物業仍然有效的產權負擔？

- (i) 建築按揭 – 「註冊摘要編號 – UB354643」
- (ii) 佔用許可證 – 「註冊摘要編號 – UB533923」
- (iii) 按揭 – 「註冊摘要編號 – UB626388」
- (iv) 法定押記 – 「註冊摘要編號 – UB1228839」
- (v) 建築命令 – 「註冊摘要編號 – 15030302376472」

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

## 第二題

根據「附件」的土地查冊，以下哪項／些陳述是正確的？

- (i) 馬克從王美美購入音樂花園物業
- (ii) 馬克購買音樂花園物業時，該物業受制於按揭 – 「註冊摘要編號 – UB626388」的產權負擔
- (iii) 只有目前的註冊業主馬克才有資格在支付訂明費用後，從土地註冊處獲取建築命令 – 「註冊摘要編號 – 15030302376472」的副本
- (iv) 如果馬克以音樂花園物業作抵押，向 Mercy 銀行申請進一步貸款，而該貸款申請又獲得批准，馬克與 Mercy 銀行無須訂立加按契據

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

### 第三題

為填寫「物業資料表格」(「表格 1」)內關於音樂花園物業的落成年份，以下哪個是取得該項資料的訂明來源？

- A. 第一份轉讓契，即轉讓契連圖則 – 「註冊摘要編號 – UB626387」
- B. 押記解除收據 – 「註冊摘要編號 – UB523648」
- C. 大廈公契 – 「註冊摘要編號 – UB544688」
- D. 佔用許可證 – 「註冊摘要編號 – UB533923」**
- E. 政府租契

### 第四題

根據「附件」的土地查冊，以下哪些關於內地段第 168 號的政府租契的年期的陳述是正確的？

- (i) 該原政府租契年期已於 1997 年 6 月 30 日屆滿
  - (ii) 該原政府租契年期將每隔 99 年自動續期
  - (iii) 根據《中英聯合聲明》，該原政府租契年期已自動延續
  - (iv) 該政府租契年期已延續至 2047 年 6 月 30 日
- 
- A. 只有 (i) 和 (ii)
  - B. 只有 (i) 和 (iii)
  - C. 只有 (iii) 和 (iv)
  - D. 只有 (i), (iii) 和 (iv)**
  - E. (i), (ii), (iii) 和 (iv)

### 第五題

當安格斯向咪咪出示音樂花園的土地查冊記錄副本 (即附件) 時，他應提醒咪咪注意建築命令 – 「註冊摘要編號 – 15030302376472」，並提醒她：

- (i) 未有履行該命令可能會導致有關政府部門採取法律行動，甚至收回物業
  - (ii) 在簽立任何臨時合約之前，她應就該命令尋求專業意見
  - (iii) 該命令可能與物業的地庫有關，因為附件內就物業的描述似乎沒有包括地庫。同時，應要取得一份該命令的副本，以核實違反《建築物條例》的性質和範圍
- 
- A. 只有 (iii)
  - B. 只有 (i) 和 (ii)
  - C. 只有 (i) 和 (iii)
  - D. 只有 (ii) 和 (iii)
  - E. (i), (ii) 和 (iii)**

### 第六題

以下哪項／些關於“廣告”的陳述是正確的？

- (i) 廣告是市場計劃的一部分。既然馬克已經委托 MJ 作為他銷售音樂花園物業的地產代理，安格斯發布廣告無須再另外徵求馬克的同意
  - (ii) 因允許拍攝物業照片，馬克其實已經默許安格斯發布廣告，足以符合《常規規例》這方面的規定
  - (iii) 如果安格斯在發布廣告之後，可以於盡可能合理可行的時間內獲得馬克的書面同意發布廣告的話，安格斯也沒有違反任何《常規規例》的規定
  - (iv) 安格斯因為在廣告內載的照片在要項上屬虛假的或具誤導性陳述而違反了《常規規例》
- 
- A. 只有(ii)
  - B. 只有(iv)**
  - C. 只有(i) 和 (ii)
  - D. 只有(ii) 和 (iv)
  - E. 只有(ii), (iii) 和 (iv)

## 第七題

以下哪些關於安格斯在第二天與咪咪進行協商行為的表述是正確的？

- (i) 安格斯可能因為向咪咪施加了不當影響以誘使她訂立買賣合約而違反《常規規例》的規定
  - (ii) 如果馬克事實上沒有收過接近 980 萬港元的要約，安格斯可能違反《常規規例》
  - (iii) 安格斯應向馬克報告收到咪咪附有條件的要約
  - (iv) 安格斯要求咪咪訂立在要項上漏空的臨時合約會違反《執業通告》內載的指引
- 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)**

## 第八題

關於咪咪、卡倫和則田的要約，安格斯應：

- (i) 在第二天於咪咪簽立臨時合約後，停止音樂花園物業的市場銷售，並因此相應拒絕接受卡倫和則田於第三天提出的要約
  - (ii) 不把卡倫和則田的要約告訴馬克，因為他們的出價低於咪咪
  - (iii) 不把卡倫和則田的要約告訴馬克，因為他已同意為咪咪保留音樂花園物業直至她從東京回來
  - (iv) 在收到要約後在切實可行的範圍內儘快把每一項要約報告馬克
  - (v) 提醒馬克咪咪的要約只是一份建立在以視察音樂花園物業後接受物業的實際狀況為條件的要約，因而他應繼續考慮其他的要約
- A. 只有 (i)
  - B. 只有 (iv)
  - C. 只有 (v)
  - D. 只有 (ii) 和 (iii)
  - E. **只有 (iv) 和 (v)**

### 第九題

就安格斯處理音樂花園物業的交易而言，他可能因下列那項／些事項而違反《操守守則》？

- (i) 他未能秉持誠實、忠誠和嚴正的態度向咪咪提供服務
  - (ii) 他未能執行咪咪的指示，及未能保障和促進咪咪的利益
  - (iii) 他處理咪咪的款項失當，而這有可能令地產代理行業信譽或名聲受損
- A. 只有(i)
  - B. 只有(ii)
  - C. 只有(iii)
  - D. 只有(i) 和 (ii)
  - E. (i), (ii) 和 (iii)**

### 第十題

就沒收 30 萬港元臨時訂金而言，其含義可以包括：

- (i) 咪咪可以提出訴訟要求馬克退還 30 萬港元，理由在於他們之間沒有合同關係，30 萬港元的支票是未經她同意錯誤地轉交了馬克的
  - (ii) 馬克可以起訴 MJ 以取得由咪咪向 MJ 支付的佣金
  - (iii) 咪咪可以基於安格斯的疏忽，而提出訴訟向安格斯和 MJ 追討 30 萬港元
- 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)



網上個案研習  
2016年8月

答題指引

- 注意：
1. 此答題指引是由地產代理監管局專業發展部製作，對於2016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；
    - 《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。
  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。

## 答題指引

### 第一題

根據「附件」的土地查冊，以下哪些文件應在「物業資料表格」(「表格 1」)中述明為對音樂花園物業仍然有效的產權負擔？

- (i) 建築按揭 – 「註冊摘要編號 – UB354643」
  - (ii) 佔用許可證 – 「註冊摘要編號 – UB533923」
  - (iii) 按揭 – 「註冊摘要編號 – UB626388」
  - (iv) 法定押記 – 「註冊摘要編號 – UB1228839」
  - (v) 建築命令 – 「註冊摘要編號 – 15030302376472」
- A. 只有 (i) 和 (v)
- B. 只有 (iii) 和 (iv)
- C. 只有 (iv) 和 (v)**
- D. 只有 (i), (ii) 和 (v)
- E. 只有 (iii), (iv) 和 (v)

答案:

物業產權負擔是一項附屬於物業的申索、負擔或責任，且該責任隨土地的移轉而移轉。

建築按揭 – 「註冊摘要編號 – UB354643」 – 顯然已被押記解除收據 – 「註冊摘要編號 – UB523648」 所解除。

佔用許可證規定物業的用途，但不是物業產權負擔。

按揭 – 「註冊摘要編號 – UB626388」 的承按人 Huge 銀行已以承按人出售方式把物業出售。按揭人未能償還借款，所以沒有解除該按揭的收據。但該按揭已不再是一項有效的物業產權負擔。

法定押記 – 「註冊摘要編號 – UB1228839」 對物業產生一項財務責任，因而是一個產權負擔。該法定押記尚未解除，所以仍然是一個有效的物業產權負擔。

建築命令 – 「註冊摘要編號 – 15030302376472」 對物業設定了產權負擔，如不遵守，可導致政府收回土地。現沒有簽發任何履行書解除該建築命令。

答案是 C。

## 第二題

根據「附件」的土地查冊，以下哪項／些陳述是正確的？

- (i) 馬克從王美美購入音樂花園物業
- (ii) 馬克購買音樂花園物業時，該物業受制於按揭 – 「註冊摘要編號 – UB626388」的產權負擔
- (iii) 只有目前的註冊業主馬克才有資格在支付訂明費用後，從土地註冊處獲取建築命令 – 「註冊摘要編號 – 15030302376472」的副本
- (iv) 如果馬克以音樂花園物業作抵押，向 Mercy 銀行申請進一步貸款，而該貸款申請又獲得批准，馬克與 Mercy 銀行無須訂立加按契據

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

答案:

選項(i) 和 (ii) 均不正確：馬克從 Huge 銀行購入了音樂花園物業 (參見按揭-「註冊摘要編號 – UB626388」，載明“出售權利已經行使”及轉讓契-「註冊摘要編號 – UB1228838」，載明按揭-「註冊摘要編號 – UB626388」的出售權利已因轉讓而行使)。

選項(iii) 是不正確的，任何人可以在香港的任何一間土地註冊處，或通過該處的綜合註冊資訊系統網上服務(IRIS)，訂購電腦土地登記冊和影像文件副本或核證本。

選項(iv) 是正確的，法定押記 – 「註冊摘要編號 – UB1228839」是一項“所有金額”(All Moneys) 的按揭，這種“所有金額”的按揭一般可以覆蓋任何現在或將來借給按揭人的金額，當按揭人要求進一步的資金，並獲批准貸款，按揭人無須再簽立加按契據便可得到放款。

答案是 B。

### 第三題

為填寫「物業資料表格」(「表格 1」)內關於音樂花園物業的落成年份，以下哪個是取得該項資料的訂明來源？

- A. 第一份轉讓契，即轉讓契連圖則 – 「註冊摘要編號 – UB626387」
- B. 押記解除收據 – 「註冊摘要編號 – UB523648」
- C. 大廈公契 – 「註冊摘要編號 – UB544688」
- D. 佔用許可證 – 「註冊摘要編號 – UB533923」**
- E. 政府租契

答案:

建築物當被批准佔用時即算完工。當建築事務監督批准建築物被佔用時，便會發出佔用許可證。

答案是 D。

#### 第四題

根據「附件」的土地查冊，以下哪些關於內地段第 168 號的政府租契的年期的陳述是正確的？

- (i) 該原政府租契年期已於 1997 年 6 月 30 日屆滿
- (ii) 該原政府租契年期將每隔 99 年自動續期
- (iii) 根據《中英聯合聲明》，該原政府租契年期已自動延續
- (iv) 該政府租契年期已延續至 2047 年 6 月 30 日

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

答案:

土地查冊記錄顯示，政府租契的期限為 99 年。租契期限從 1898 年 7 月 1 日起算，故於 1997 年 6 月 30 日屆滿。根據《中英聯合聲明》附件三第 3 條之規定，該政府租契可獲自動延期至 2047 年 6 月 30 日。

答案是 D。

## 第五題

當安格斯向咪咪出示音樂花園的土地查冊記錄副本 (即附件) 時，他應提醒咪咪注意建築命令 – 「註冊摘要編號 – 15030302376472」，並提醒她：

- (i) 未有履行該命令可能會導致有關政府部門採取法律行動，甚至收回物業
- (ii) 在簽立任何臨時合約之前，她應就該命令尋求專業意見
- (iii) 該命令可能與物業的地庫有關，因為附件內就物業的描述似乎沒有包括地庫。同時，應要取得一份該命令的副本，以核實違反《建築物條例》的性質和範圍

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

答案:

根據《建築物條例》第 24 (1) 條發出的建築命令，顯示物業可能有未經許可的建築工程。為確定該建築工程的違例性質及程度，可從土地註冊處索取命令的副本。該建築命令乃產權負擔，而不遵從命令的後果，可能導致有關政府部門採取法律行動，甚至收回物業。買家就受制於建築命令的物業簽訂臨時買賣合約前，應尋求專業意見。

答案是 E。

## 第六題

以下哪項／些關於“廣告”的陳述是正確的？

- (i) 廣告是市場計劃的一部分。既然馬克已經委托 MJ 作為他銷售音樂花園物業的地產代理，安格斯發布廣告無須再另外徵求馬克的同意
  - (ii) 因允許拍攝物業照片，馬克其實已經默許安格斯發布廣告，足以符合《常規規例》這方面的規定
  - (iii) 如果安格斯在發布廣告之後，可以於盡可能合理可行的時間內獲得馬克的書面同意發布廣告的話，安格斯也沒有違反任何《常規規例》的規定
  - (iv) 安格斯因為在廣告內載的照片在要項上屬虛假的或具誤導性陳述而違反了《常規規例》
- A. 只有(ii)
  - B. 只有(iv)**
  - C. 只有(i) 和 (ii)
  - D. 只有(ii) 和 (iv)
  - E. 只有(ii), (iii) 和 (iv)

答案:

《常規規例》第 9(2) 條規定，持牌地產代理就住宅物業為賣家發布銷售廣告之前，須取得該賣家的書面同意。

選項 (i) 是不正確的，因為根據上述第 9(2) 條，賣方的同意是必需的。選項(ii) 中隱含的同意是不夠的，因為第 9(2) 條要求一份書面同意。選項(iii) 也是不正確的，因為第 9(2) 條所要求的書面同意應當在廣告發布之前取得。

《常規規例》第 9(1) 條規定持牌地產代理不得安排或准許發出任何全部或部份與其地產代理業務有關並載有在要項上屬虛假或具誤導性陳述或詳情的廣告。

廣告所附的照片在要項上虛假或具誤導性陳述，明顯違反上述第 9(1) 條，所以選項(iv) 是正確的。

答案是 B。

## 第七題

以下哪些關於安格斯在第二天與咪咪進行協商行為的表述是正確的？

- (i) 安格斯可能因為向咪咪施加了不當影響以誘使她訂立買賣合約而違反《常規規例》的規定
  - (ii) 如果馬克事實上沒有收過接近 980 萬港元的要約，安格斯可能違反《常規規例》
  - (iii) 安格斯應向馬克報告收到咪咪附有條件的要約
  - (iv) 安格斯要求咪咪訂立在要項上漏空的臨時合約會違反《執業通告》內載的指引
- 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:

安格斯在不知道賣方是否有收到任何接近 980 萬港元的要約的情況下，仍然告訴咪咪賣方已經收到好幾個接近 980 萬港元的要約，物業可能會在一、兩天內售出，以此來催促咪咪快做決定。安格斯在當時情形下所做的，有可能構成不當影響。(《常規規例》第 11 條第 (c) 項禁止持牌人對任何賣方或買方施加任何不當影響，以誘使他訂立任何買賣協議或租契。)

沒有任何關於馬克收到接近 980 萬港元要約的證據或資料。安格斯可能謊稱這些要約的存在。(《常規規例》第 11 條第 (a) 項規定持牌人不得安排或准許任何人聲稱有買方的要約存在，除非該項要約確實存在。)

一個條件性要約亦是一個要約。安格斯應當向馬克報告咪咪的要約，以讓他決定是否為咪咪保留音樂花園物業。(《常規規例》第 11 條(e) 項規定，持牌人在接獲任何要約後，須在切實可行的範圍內儘快將該要約向客戶提交，以供客戶接受。)

根據監管局發出的執業通告-通告編號 13-06(CR)的規定，除非在臨時買賣協議(“臨時協議”)內填寫物業、立約各方姓名、樓價、付款條款、成交日期及所有其他重要條款的所有空白位置均已填妥，否則持牌人不得安排其客戶簽署該協議。以安排訂約的一方簽署未填寫重要條款的臨時協議可能有利於持牌人更靈活地與另一方洽談有關的條款及有關的訂約方亦同意該安排作為解釋將不被視為合理辯解，因為作出該項安排會令相關的訂約方承受風險。安格斯要求咪咪簽訂空白的臨時合約是明顯違反了該通告的要求。臨時合約是證明交易的重要文件，不能在許多要項闕如的情況下訂立。咪咪面臨交易最終按照未經她同意的臨時合約完成的風險。咪咪沒有視察過物業，但在訂立的臨時合約中對此亦未作任何說明。

答案是 E。



## 第八題

關於咪咪、卡倫和則田的要約，安格斯應：

- (i) 在第二天於咪咪簽立臨時合約後，停止音樂花園物業的市場銷售，並因此相應拒絕接受卡倫和則田於第三天提出的要約
  - (ii) 不把卡倫和則田的要約告訴馬克，因為他們的出價低於咪咪
  - (iii) 不把卡倫和則田的要約告訴馬克，因為他已同意為咪咪保留音樂花園物業直至她從東京回來
  - (iv) 在收到要約後在切實可行的範圍內儘快把每一項要約報告馬克
  - (v) 提醒馬克咪咪的要約只是一份建立在以視察音樂花園物業後接受物業的實際狀況為條件的要約，因而他應繼續考慮其他的要約
- A. 只有 (i)
  - B. 只有 (iv)
  - C. 只有 (v)
  - D. 只有 (ii) 和 (iii)
  - E. 只有 (iv) 和 (v)

答案:

《常規規例》第 11 條 (e) 項規定，持牌人在接獲任何要約後，須在切實可行的範圍內儘快將該要約向客戶提交，以供客戶接受。《常規規例》第 13(2)(a)項規定，持牌人不得在某住宅物業的買賣協議簽署後繼續推銷該物業。

選項 (i) 是不正確的，因為馬克和咪咪之間沒有達成任何交易。選項 (ii) 是不正確的，因為安格斯應當向馬克通知所有來自於咪咪、卡倫和則田的要約。選項 (iii) 也是不正確的，因為安格斯應當向馬克報告咪咪的要約，供馬克考慮是否等待咪咪回來。同時，安格斯還應當向馬克通知來自於卡倫和則田的要約，供其作決定。選項 (iv) 和 (v) 符合上述第 11(e) 的規定。

答案是 E。

## 第九題

就安格斯處理音樂花園物業的交易而言，他可能因下列那項／些事項而違反《操守守則》？

- (i) 他未能秉持誠實、忠誠和嚴正的態度向咪咪提供服務
  - (ii) 他未能執行咪咪的指示，及未能保障和促進咪咪的利益
  - (iii) 他處理咪咪的款項失當，而這有可能令地產代理行業信譽或名聲受損
- 
- A. 只有(i)
  - B. 只有(ii)
  - C. 只有(iii)
  - D. 只有(i) 和 (ii)
  - E. (i), (ii) 和 (iii)**

答案:

預見到市場樓價會由於政府公告而下跌，安格斯違背咪咪的指示，並未經咪咪同意，完成了交易。（操守守則第 3.3.1 條規定，地產代理和營業員在經營過程中，必須秉持誠實、忠誠和嚴正的態度向客戶提供服務。他們應保障客戶在地產交易中不因欺詐、失實陳述或不合專業操守的行為而受損。操守守則第 3.4.1 條規定，作為代理或受委托為代理的地產代理和營業員，應保障和促進客戶的利益、按照地產代理協議執行客戶的指示，並對交易各方公平公正。）

咪咪給安格斯支票，只是為向馬克證明她對該買賣的誠意，但安格斯違背咪咪指示，把支票交給馬克完成交易。（操守守則第 3.7.2 條規定，地產代理和營業員應避免做出可能令地產代理行業信譽及/或名譽受損的行為。）

答案是 E。

## 第十題

就沒收 30 萬港元臨時訂金而言，其含義可以包括：

- (i) 咪咪可以提出訴訟要求馬克退還 30 萬港元，理由在於他們之間沒有合同關係，30 萬港元的支票是未經她同意錯誤地轉交了馬克的
  - (ii) 馬克可以起訴 MJ 以取得由咪咪向 MJ 支付的佣金
  - (iii) 咪咪可以基於安格斯的疏忽，而提出訴訟向安格斯和 MJ 追討 30 萬港元
- 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)

答案:

咪咪可以爭辯，其與馬克之間未達成任何合同，並要求馬克返還 30 萬港元。

安格斯因疏忽大意，貼錯了附於廣告的照片，並對咪咪造成損失。MJ，作為安格斯的僱主，對安格斯的疏忽大意負有轉承責任。

答案是 D。

**Annex 附件**

[View PROPERTY PARTICULARS](#)

[View OWNER PARTICULARS](#)

[View INCUMBRANCES](#)

[View DEEDS PENDING REGISTRATION](#)

**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: 01/08/2016 10:00

查冊者姓名 NAME OF SEARCHER: MJ Estate Agency

查冊種類 SEARCH TYPE: HISTORICAL AND CURRENT

本登記冊列明有關物業截至 01/08/2016 07:30 之資料

THE INFORMATION SET OUT BELOW CONTAINS PARTICULARS OF THE PROPERTY UP TO 07:30 ON 01/08/2016.

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): X

地段編號

LOT NO.: INLAND LOT NO. 168

批約 HELD UNDER: GOVERNMENT LEASE

年期 LEASE TERM: 99 YEARS

開始日期 COMMENCEMENT OF LEASE TERM: 01/07/1898

每年地稅 RENT PER ANNUM: \$1.00

所佔地段份數

SHARE OF THE LOT:

ADDRESS: GROUND FLOOR MUSIC GARDEN  
74 SILVER ROAD  
HONG KONG

地址:香港銀色路 74 號  
音樂花園地下

備註

REMARKS: THE SHARE OF THE LOT IS 9/1524

THE PREMISES IS ALSO KNOWN AS X

**業主資料**  
**OWNER PARTICULARS**

業主姓名 NAME OF <u>OWNER</u>	身份 (如非唯一擁有人) CAPACITY <u>(IF NOT SOLE OWNER)</u>	註冊摘要編號 <u>MEMORIAL NO.</u>	文書日期 DATE OF <u>INSTRUMENT</u>	註冊日期 DATE OF <u>REGISTRATION</u>	代價 <u>CONSIDERATION</u>
MOVIES COMPANY LIMITED		UB200127			
		備註 REMARKS: ASSIGNMENT OF IL168			
WONG MEI MEI 黃美美		UB626387	25/06/1997	24/07/1997	\$8,200,000.00
		備註 REMARKS: ASSIGNMENT WITH PLAN			
MARK CHOW 周馬克		UB1228838	15/04/2003	10/05/2003	\$3,700,000.00
		備註 REMARKS: ASSIGNMENT EXERCISED POWER OF SALE IN MORTGAGE MEMORIAL NO. UB626388			

**物業涉及的轉轉**  
**INCUMBRANCES**

<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>文件性質</u> NATURE	<u>受惠各方</u> IN FAVOUR OF	<u>代價</u> CONSIDERATION
UB354643	03/02/1995	01/03/1995	BUILDING MORTGAGE	LOYAL BANK	
UB523648	04/05/1996	02/06/1996	DISCHARGE BY RECEIPT		
UB533923	08/08/1996	02/09/1996	OCCUPATION PERMIT		
UB544688	26/10/1996	24/11/1996	DEED OF MUTUAL COVENANT		
UB626388	25/06/1997	24/07/1997	MORTGAGE	HUGE BANK	
			備註 REMARKS: POWER OF SALE EXERCISED SEE ASSIGNMENT MEMORIAL NO. 1228838		
UB1213368	15/03/2003	04/04/2003	AGREEMENT FOR SALE AND PURCHASE BY HUGE BANK	MARK CHOW	
			備註 REMARKS: SEE ASSIGNMENT MEMORIAL NO. 1228838		
UB1228839	15/04/2003	10/05/2003	LEGAL CHARGE	MERCY BANK	
			備註 REMARKS: THE CONSIDERATION IS ALL MONEYS		
15030302376472	14/02/2015	03/03/2015	ORDER NO. A.1234/12/J UNDER SECTION 24(1) OF THE BUILDINGS ORDINANCE		
			備註 REMARKS: BY THE BUILDNG AUTHORITY		

**等待註冊的契約**  
**DEED PENDING REGISTRATION**

<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>文件性質</u> NATURE	<u>受惠各方</u> IN FAVOUR OF	<u>代價</u> CONSIDERATION
----------------------------------	--------------------------------------	--	-----------------------	-----------------------------	----------------------------

\*\*\*\*\* 無 NIL \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* 登記冊末端 END OF REGISTER \*\*\*\*\*