

网上个案研习

2023 年 8 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 2021 年 8 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 5.3 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 条题目, 如答对 6 条或以上, 参加者将会获得 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;
- 「常规规例」指《地产代理常规(一般责任及香港住宅物业)规例》;
- 「操守守则」指地产代理监管局制订的操守守则;
- 「执业通告」指地产代理监管局制订的执业通告;
- 「法团」及「业主立案法团」之名词在此个案研习是互通的; 及

所有单数及男性称谓, 其意义亦包括复数及女性, 反之亦然。

案情

天喜大厦

1. 天喜大厦坐落于香港仔鸭脷洲, 商住两用, 其公契 (节录) 载于附件 A。
2. 森好饮食集团有限公司 (「森好」) 向置业投资有限公司 (「置业」) 承租天喜大厦一楼及二楼, 经营中式酒楼。2013 年某天, 天喜大厦一楼的公用檐篷塌下, 引致多名途人死亡。当局的调查报告指出, 由于森好在一楼平台僭建的鱼缸过重, 加上平台日久失修, 所以发生意外。

法律诉讼

3. 意外中的死者家属向森好、置业及天喜大厦业主立案法团 (下称「法团」) 提出索偿。2020 年 7 月, 法庭裁定各被告须就\$2,000 万的赔偿金额负上共同和各别的法律责任, 而三名被告之间的赔偿责任分摊如下:

<u>被告</u>	<u>责任</u>	<u>赔偿金额</u>
森好	70%	\$14,000,000.00
置业	20%	\$4,000,000.00
法团	10%	\$2,000,000.00
		\$20,000,000.00

4. 法庭强调，该分摊比例只规范三名被告之间的责任，并不影响申请人的权益。

放盘

- 2022 年 8 月 5 日，陈大文（下称「陈业主」）委托红运物业代理行（下称「红运」）以 \$8,000,000 放售他拥有的天喜大厦 5 楼 A 室（下称「5A 室」）。红运的营业员李小光负责接待陈业主。5A 室当时的租约于 2022 年 8 月 30 日届满，而租客已通知陈业主不会续租并会于租约届满后搬出。陈业主当时财政紧绌，已 6 个月未有缴付管理费。他希望出售 5A 室后可以清还他的欠款。李小光为 5A 室进行土地查册（附件 B）并填写表格 3。
- 张德（下称「张买家」）打算在香港仔购买一楼价约值 \$7,500,000 至 \$8,000,000 的物业。李小光向张买家推介 5A 室。张买家及陈业主均同意委托红运为双边代理。

天喜大厦 5A 室

- 5A 室的外观与天喜大厦的其他单位不同。所有 A 室单位的露台皆为开放式，只有 5A 室以砖及玻璃窗将露台密封。露台变成书房后，5A 室的室内面积由 800 平方呎增加至 1,000 平方呎。
- 陈业主在升降机门与 5A 室正门之间的 4 呎 x 2 呎凹位安装铁闸并放置了一个鞋架。李小光步出升降机时，立即嗅到鞋架的一股强烈气味。

议价

- 5A 室的额外室内空间正合张买家心意，议价后他同意以 \$7,750,000 购买。李小光遂安排双方签订临时买卖合约。临时订金为 \$250,000，而陈业主正急需该笔款项来抵债。李小光担心前述诉讼的后果，而陈业主强调他已缴清他所须负责的赔偿金额，并出示一封由戴大伟律师行发出的信件（附件 C）为证。陈业主向李小光保证，他收取临时订金后，将会立即清缴欠交的区区数千元管理费。
- 陈业主又向李小光声言，如 5A 室尚有任何欠款，新业主亦无须负责，因为所有法团的缴款通知单都是发给他个人的。

临时买卖合同

11. 张买家没有购买楼宇的经验，需要依赖李小光的专业意见。由于陈业主已经清缴赔偿金额内须负责的部份，故此李小光认为无须提醒双方咨询法律意见。李小光随后安排买卖双方签署临时买卖合同 (附件 D)。
12. 2022 年 8 月 7 日，森好向法庭申请清盘，而它从未缴付任何赔偿。

附件表:

- A. 天喜大厦公契 (节录)
- B. 5A 室的土地查册
- C. (1) 戴大伟律师行于 2021 年 9 月 10 日发出的信件
(2) 物业经理于 2021 年 9 月 1 日发出的信件
- D. 2022 年 8 月 5 日的临时买卖合同
- E. 《建筑物管理条例》及有关法律资料简介

天喜大厦公契 (节录)

(注: 取材自土地注册处某大厦公契中释本, 文字未加修饰。
部份条款可能与地政总署现行发出的公契指引不符。)

本契于 1973 年 8 月 5 日订立。

订约第一方为 JKL 发展有限公司, 其注册办事处位于香港中永里 1 号中忠大厦 6 楼 (以下称为「注册业主」, 若为内容接纳, 该词语应包括其后继人及承让人); 订约第二方为 麦新, 地址为香港天喜路 2 号天喜大厦 9 楼 A 室 (以下称为「第一买方」, 若为内容接纳, 该词应包括其遗嘱执行人、遗嘱管理人及其承让人) 及订约第三方为 XYZ 物业管理有限公司, 其注册办事处位于香港中永里 1 号中忠大厦 5 楼 (以下称为「管理人」, 若为内容接纳, 该词语应包括其后继人及承让人)。

第一部份

释义:

在本契约中, 若为内容准许时, 下列词语应有下列所属意义: —

「该地段」	香港仔内地段 500 号余段
「该屋邨」	指按照政府租契于该地段建设或进行建设, 并称为「天喜大厦 (Alfred House)」之整项发展, 包括所有该处之商业及家居建筑物。
「管理人」	所述 XYZ 物业管理有限公司或根据本契约获委任为大厦管理人之其他管理人。
「管理单位」	分配予家居发展、商业发展、停车场, 并分别再分配予楼室、酒楼及车位之有关数目单位, 以期计算有关家居发展、商业发展及停车场业主各自对管理支出供款之比例。(附表一)
不可分割份数	按下文规定分配之该地与屋邨所有不可分割平均部份或份数。(附表二)

现本契约认证如下：一

第二部份

注册业主享有屋邨
使用等专有权利，
只不包括

1. 在本文有关之本契约及政府租契规定所规限，并享有其利益情况下，注册业主排除第一买方享有拥有、使用、住用及享用整个屋邨（只不包括所述9楼A室）之充份及专有权利及特权，连同其从属权利及全部租金及利润。

业主受契诺等约束

2. 每位业主此后经常受本文所载契诺、规定及限制所约束，并须遵从及履行本文所载契诺、规定及限制，而其利益及所承担责任，须附于该地段与屋邨每部份及其一并拥有之一份或多份不可分割份数。

第三部份

各业主须遵从及履行之契约、规定及限制

影响屋邨其他部份
之任何结构性改建
工程

3. 任何业主不得对其拥有独立或共同住用大厦部份，进行对使用及享用屋邨任何其他一个或多个部份造成损毁、影响或干扰之任何结构性质改建，而任何业主亦不得使用、切割、伤害、损毁、改建或干扰屋邨、大楼及停车场共用地方任何一个或多个部份、任何有关共用设施，或不属于任何有关业主专有使用及利益，而位于该地段与屋邨之任何器材或仪器。

不得阻塞共用地方

4. 屋邨、大楼及该平台共用地方任何部份，不得遭受阻塞或阻碍，亦不得在该处放置或留下任何垃圾或其他物品或对象，而有关共用地方任何部份，亦不得用作任何商业（包括小贩）或私人用途。任何业主不得在有关共用地方，作出或容忍作出对屋邨任何其他业主或住客造成骚扰或滋扰之任何事项。

不得使用屋邨作违法或不道德用途或造成骚扰

5. 任何业主不得使用、准许或容忍使用其拥有之屋邨任何部份作任何违法或不道德用途，亦不得作出、导致或准许作出对当时其他业主及住客造成骚扰、滋扰或造成损毁之任何行动或事项。

第四部份 **屋邨管理**

管理人权力及职责

押记备忘录

6. 若任何业主于有关应付款项到期后 30 天内，并不按照本契约条款及条件支付有关业主应付之任何款项，或并不支付因违反支付本契约条款或条件而由任何法院判定之任何损害赔偿时，有关款项与及前述利息，所述收账，追讨或试图追讨有关款项所产生所有费用及支出，包括法律支出，应可以违约业主一份或多份不可分割份数抵押，而在不影响本文任何其他补偿下，管理人有权在土地注册处，以押记备忘录方式登记违约业主一份或多份不可分割份数之有关抵押。不论有关款项已获判决，下文所述有关抵押依然有效，直至有关判决获得满足为止。

欠付管理费

7. 若任何业主未能支付据本公契须支付的管理费用，管理人有权终止有关单位的食水、电力供应及拒绝提供其他服务。

〔其他部份略去〕

天喜大厦

公契 – 附表一

管理单位

	<u>第一直列</u> 管理单位 数目	<u>第二直列</u> 每个单位 管理单位	<u>第三直列</u> 单位数目
A 家居发展			
位于 1 楼至 10 楼之 A 室 (包括首尾两层)	4,000	400	10
位于 1 楼至 10 楼之 B 室 (包括首尾两层)	3,000	300	10
位于 1 楼至 10 楼之 C 室 (包括首尾两层)	4,000	400	10
位于 1 楼至 10 楼之 D 室 (包括首尾两层)	3,000	300	10
位于 1 楼至 10 楼之 E 室 (包括首尾两层)	4,000	400	10
B 商业发展			
(包括所有商店及酒楼)	8,625		
C 车位			
该平台车位	5,821		

[以上数字是为此网上个案研习而杜撰的]

天喜大厦

公契 – 附表二

不可分割份数

	<u>单位总数</u>	<u>每个单位 不可分割份数</u>	<u>不可分割 份数总数</u>
1 家居发展			
位于 1 楼至 10 楼之 A 室 (包括首尾两层)	10	450	4500
位于 1 楼至 10 楼之 B 室 (包括首尾两层)	10	300	3,000
位于 1 楼至 10 楼之 C 室 (包括首尾两层)	10	450	4,500
位于 1 楼至 10 楼之 D 室 (包括首尾两层)	10	300	3,000
位于 1 楼至 10 楼之 E 室 (包括首尾两层)	10	450	4,500
2 停车场			
该平台停车场			3,229
3 商业发展			
(包括所有商店及酒楼)			23,400
4 共用地方与设施			
共用地方与设施包括位 于地下之大厦公共设施			251
		不可分割份数 总数	<u>46,380</u>

[以上数字是为此网上个案研习而杜撰的]

土地注册处 THE LAND REGISTRY
土地登记册 LAND REGISTER

印制于 PRINTED AT: INTERNET SEARCH (DOWNLOAD)
查册日期及时间 SEARCH DATE AND TIME: 05/08/2022 15:59
查册者姓名 NAME OF SEARCHER: ABC ESTATE AGENCY
查册种类 SEARCH TYPE: HISTORICAL AND CURRENT

本登记册列明有关物业截至 05/08/2022 07:30 之资料
THE INFORMATION SET OUT BELOW CONTAINS PARTICULARS OF THE PROPERTY UP TO 07:30 ON 05/08/2022.

备存土地纪录以供市民查阅旨在防止秘密及有欺诈成分的物业转易，以及提供容易追溯和确定土地财产及不动产业权的方法。土地纪录内载的数据不得用于与土地纪录的宗旨无关之目的，使用所提供的数据须符合《个人资料（私隐）条例》的规定。
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.

物业资料
PROPERTY PARTICULARS

物业参考编号
PROPERTY REFERENCE NUMBER (PRN): A0325250

地段编号		
LOT NO.:	THE REMAINING PORTION OF ABERDEEN	批约
	INLAND LOT NO. 500	年期
		开始日期
		每年地税

	HELD UNDER: GOVERNMENT LEASE
	LEASE TERM: 75 YEARS RENEWABLE FOR 75 YEARS
	COMMENCEMENT OF LEASE TERM: 29/07/1918
	RENT PER ANNUM: -

所占地段份数
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 号天喜大厦 5 楼 A 室

備註
REMARKS: OMITTED

业主资料

OWNER PARTICULARS

业主姓名 NAME OF OWNER	身分 (如非唯一拥有人) CAPACITY (IF NOT SOLE OWNER)	注册摘要编号 MEMORIAL NO.	文书日期 DATE OF INSTRUMENT	注册日期 DATE OF REGISTRATION	代价 CONSIDERATION
JKL DEVELOPMENT COMPANY LIMITED-		UB768950	12/06/1970	21/08/1970	\$1,350,000.00
--		备注 REMARKS:	ASSIGNMENT OF AIL 500-		-
--		UB1032637	-	-	-
--		备注 REMARKS:	ASSIGNMENT WITH PLAN-		-
LEE KWAN		UB2904443	20/02/1985	29/03/1985	\$250,000.00
--		备注 REMARKS:	ASSIGNMENT		-
CHAN TAI MAN VICTOR 陈大文		UB8398757	28/01/2003	14/02/2003	\$2,800,000.00

物业涉及的轍轄

INCUMBRANCES

注册摘要编号 MEMORIAL NO.	文书日期 DATE OF INSTRUMENT	注册日期 DATE OF REGISTRATION	文书性质 NATURE	受惠各方 IN FAVOUR OF	代价 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

**等待注册的契约
(DEEDS PENDING REGISTRATION)**

***** 登记册末端 END OF REGISTER *****

戴大伟律师行

香港中环德辅道中 259 号中南行 40 楼

电话：5555 5555 传真：6666 6666

2021 年 9 月 10 日

香港中环
德辅道中 7 号
恒隆大厦 14 楼 1408 室
MNO 律师行

敬启者：

有关：出售“香港天喜路 2 号天喜大厦 5 楼 A 室”事宜

多谢你们 2021 年 8 月 15 日的来信。

就上述物业的买卖，我们代表卖方陈大文先生。有关天喜大厦业主立案法团因案件编号 HCA 999/2020 裁定所须负责的\$2,000,000 赔偿金额，据陈先生的指示，他已缴付所应负责的部份（请参阅内附天喜大厦物业经理 2021 年 9 月 1 日的证明）。

来信指称陈先生尚须负上其他责任，我们一概否认。

戴大伟律师行

戴大伟

天喜大厦业主立案法团

香港香港仔天喜路 2 号天喜大厦地下
电话: 2222 3333

2021 年 9 月 1 日

香港中环
德辅道 259 号
中南行 40 楼
戴大伟律师行

敬启者:

有关: 案件编号 HCA 999/ 2020

多谢你们于 2021 年 8 月 15 日发给天喜大厦业主立案法团的信件。我们受指示作出回复。

就上述案件法庭裁定本法团所须承担的\$2,000,000 赔偿金额, 5 楼 A 室陈大文先生已经全数缴付他应分担的费用。事实上所有业主已缴付该赔偿金额。

若有任何问题, 请与我们联络。

此致
戴大伟律师行

护惠管理有限公司

陈小文 谨启

物业经理

(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 <u>05/08/2022</u> AMONG 合約第一方為 <u>陳大文</u> 持有香港身份證 / the first party (holder of Hong Kong Identity Card No. / 商業登記証號碼 <u>5888 888(8)</u> 地址在 <u>香港美蘭道8號</u> Business Registration No. of 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 <u>張德</u> 持有香港身份證 / the second party (holder of Hong Kong Identity Card No. / 商業登記証號碼 <u>E999 999(9)</u> 地址在 <u>香港有綫道4號</u> Business Registration No. of 有綫大廈9字樓B室 以下稱“買方” (hereinafter called “the Purchaser”) and ;
代理 Agent	合約第三方為 <u>紅運物業代理行 (牌照號碼: C-999 999)</u> the third party (holder of Business Registration No. <u>08811111</u> 地址在 <u>香港香港仔里7號</u> 持有商業登記証號碼 <u>地下C舖</u> 以下稱“代理” (hereinafter called “the Agent”)
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 <u>香港香港仔天喜路2號天喜大廈5字樓A室</u> 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\$ <u>7,750,000 /</u> 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) 於簽訂本合約之時即付臨時訂金港幣 Initial deposit shall be paid upon signing of this agreement in the sum of HK\$ <u>250,000 /</u> (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 <u>19/08/2022</u> 加付訂金港幣 further deposit shall be paid in the sum of HK\$ <u>525,000 /</u> (c) 再付訂金餘款於 <u>即港幣</u> Further deposit shall be paid on or before <u>19/09/2022</u> in the sum of <u>6,975,000 /</u> (d) 於完成交易之時或以前，即 Balance of purchase price shall be paid upon completion on or before <u>19/09/2022</u> 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\$ <u>6,975,000 /</u>
成交日期 Completion date	
中間人託管 Stakeholder	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.
交吉 Vacant possession	4. 買賣完成時，賣方須將該物業交吉予買方 / 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.
確認人 Selling as confirmor	5. 賣方是以確認人身份售出該物業。 The Vendor is selling as confirmor.
代表律師及厘印費 Solicitors and stamp duty	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 <u>戴大偉律師行</u> The Vendor shall be represented by Messrs. <u>待定</u> 而買方之代表律師為 <u>待定</u> Whereas the Purchaser shall be represented by Messrs. <u>待定</u> 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.
賣方悔約 Vendor fails to perform	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. 惟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.

- 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，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。
Should the Purchaser fail to complete the purchase in the manner herein contained, the deposit shall be forfeited to the Vendor and the 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 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 並向買方收取港幣 77,500 作為佣金，該等佣金須於簽署正式買賣合約之時或以前繳付。
In consideration of the services rendered by the Agent, the Agent shall be entitled to receive HK\$ 77,500 from the Vendor and HK\$ 77,500 from the Purchaser as commission. Such commission shall be paid 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，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。
If in any case, either the Vendor or the Purchaser fails to complete the sale or purchase in the manner herein contained, the defaulting party/parties shall compensate at once the Agent HK\$ 155,000 as liquidated damages.
(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。
Should the Vendor and Purchaser after signing this agreement, both agree to cancel this agreement, they will jointly and severally 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，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。
Should the Vendor or the Purchaser be a limited company which fails to complete the sale or purchase in the manner herein contained, the person(s) who signed this agreement on behalf on 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本合約之所有責任。
Should the signatory be donee(s) or attorney(s) of the Vendor / Purchaser, the donee(s) or attorney(s) shall be personally liable 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

賣方簽署接受
Signed by the Vendor

代理簽署接受
Signed by the Agents

買方簽署接受
Signed by the Purchaser

Name: 陳大文
I.D. No.: K888888(8)

Name: 李山光
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

支票號碼
Cheque no. 999999

銀行
Bank 香港銀行

賣方簽收
Signed by the Vendor (Chai Tai/Man)

Name: 陳大文
I.D. No.: K888888(8)

* 刪去不適用者

《建筑物管理条例》(第 344 章)之有关摘录
(除非另外注明)

参加者注意事项: 以下只节录与此网上个案研习及地产代理工作相关的条文及法律用词。为方便阅读,部份条文已被**简化或以白话重写**。若有疑问,参加者可登入香港律政司(双语法例资料系统)的免费网页 <http://translate.blis.gov.hk/gb/www.blis.gov.hk/chi.m/home.htm> 查阅第344 章的原文。“法团”及“业主立案法团”之名词在此网上个案研习是互通的。

《建筑物管理条例》(下称《条例》)的序言：

“本条例旨在利便建筑物的单位的业主成立法团,并就建筑物 ... 的管理以及由此附带引起 ... 的事宜而订定条文。”

释义(除非另有注明,否则是出自《条例》第 2 条)：

公用部份 指建筑物的全部 (但不包括在土地注册处注册的文书所指明或指定专供某一业主使用、占用或享用的部份)及附表 1 指明的部份

法团 指根据第 8 条注册的法团

公契 指一份文件,该文件 —
(a) 界定业主之间的权利、权益、责任;及
(b) 在土地注册处注册

良好业权 《香港物业转易》专题论集第 3 章第 8 段说明:「物业不应受严重瑕疵影响以至不能在市场上出售。」
(又称妥善的业权)
(good title)

共同及各别法律责任 指负有连带责任的几位当事人中任何一人均有承担全部债务的责任。债权人既可以向所有债务人主张权利,也可以只向其中一位债务人主张权利。承担了全部债务的单个债务人可以再从其他连带债务人那里索取补偿。
(又称连带责任)
(Joint and Several Liability) (《牛津法律大辞典》法律出版社)

公契经理人 就建筑物而言,指公契指明管理该建筑物的人(第 34D 条)
(DMC Manager)

经理人 就建筑物而言,指公契经理人或当其时为执行公契而管理该建筑物的任何其他人(第 34D 条)
(Manager)

**滋扰
(亦称妨害行为)
(nuisance)** 妨害行为通常包括下列行为：因行使人人都享有的权利而造成公众不便和损害的，且不受法律保护的行为；涉及土地占有的，对使用其土地的他人造成伤害或者滋扰土地使用权及其他有关权的行为；以及制定法规定定为妨害行为的作为或不作为。妨害行为如下：排放脏水或有害的烟气，制造燥音、制造震动、污染环境以及对他人健康和舒适的不合理的伤害的行为。妨害行为必须是持续，至少不能是一次或短时间内造成不便。...

私人妨害行为一般并不对全体公众带来不便，但它确定妨碍个人对土地的使用权或享用权。可采取措施制止个人妨害行为；或者也可由受害人提出诉讼来追索损害赔偿金。

(《牛津法律大辞典》法律出版社)

业主 指 –

(a) 土地注册处纪录显示，当其时拥有一幅上有建筑物土地的一份不可分割份数的人；及

(b) 管有该份数的已登记承按人。

业主委员会 就建筑物而言，指根据及按照就该建筑物而订立的公契成立的业主委员会(不论其名称为何)(第 34D 条)

份数 指按照第 39 条所厘定的业主于某一座建筑物所占的份数。

不可分割份数 物业占地皮的摊分份数。这份数纯然是用作计算各户所应负担的维修和管理费用和管理决定的表决权。所以，每一份数都称为“不可分割的分数”，意指不能与任何其他份数割绝。¹

第 8 条 – 法团的成立

- (1) (管理委员会依第 7 条申请时) 土地注册处处长如信纳……有关的条文已获遵守，即须…发出注册证书。
- (2) 由发出注册证书当日起 –
- (a) 当其时的业主即成为一永久延续的法人团体，并即可以 … 起诉和被起诉，…亦可以进行及容受一切其他作为和事务，犹如法人团体可合法进行及容受的一样；
- (aa) 该法团有权力 … 持有建筑物一份不可分割份数，同时有权享有建筑物除公用部分以外任何部分的独有管有权 …。

第 14 条 – 法团的一般权力

- (1) … 法团会议可通过有关公用部分的控制、管理、行政事宜或有关该等公用部分的翻新、改善或装饰的决议，而该决议对管理委员会和全部业主均具约束力。

¹ 李宗鐸《香港房地產法》，商務印書館，2001 年，第 90 頁

第 16 条 – 业主权利等由法团行使等

业主所具有的与建筑物公用部分有关的权、权力、特权、职责，须由法团而非业主行使及执行；而业主所负有的与建筑物公用部分有关的法律责任... 亦须针对法团而非针对业主执行；据此...有关建筑物公用部分的任何在（土地） 审裁处提起及进行的法律程序，可由法团提起及进行，或针对法团而提起及进行。

第 17 条 – 针对法团的判决等的执行

- (1) 如有针对法团作出的判决或发出的命令，执行判决或命令的法律程序，可—
 - (a) 针对法团的任何财产而提起；或
 - (b) 在审裁处许可下，针对任何业主而提起。

第 18 条 – 法团的职责及权力

- (1) 法团须 -
 - (a) 使公用部分和法团财产维持良好合用的状况，并保持清洁；
 - (b) 在公职人员或公共机构行使任何法例所赋权力，...要求就公用部分进行某项工作时，遵照办理；
 - (c) 采取一切合理必需的措施，以执行公契 ... 载明有关建筑物的控制、管理、行政事宜的责任。

第 19 条 – 某些情况下法团可将业主单位出售或作出押记注册

- (1) 如公契规定，业主如没有缴付公契所订应付的任何款项，某人即可...于土地注册处针对该业主的权益注册一项押记，则 ... 法团亦可行使注册押记的权力，犹如法团乃公契所提述的人一样。

第 20 条 – 基金的设立

- (1) 法团须设立并维持一项常用基金 –
 - (a) 以支付法团根据本条例或公契规定行使权力或执行职责的费用；及
 - (b) 以支付建筑物作为一个整体所应付的地税、保险费、各种税项及其他支出（包括与保养及修理有关的支出）。
- (2) 法团可设立并维持一项备用基金 –
 - (a) 以供用作任何属未有预计或紧急性质的开支；及
 - (b) 以便在根据第(1)款设立的基金不足以支付第(1)款所指明的各类支出时，用作付款。

第 21 条 – 基金的缴款

- (1) ...管理委员会须厘定业主...须向根据...（常用及备用）基金缴付的款额...

第 22 条 – 业主缴款的追讨

- (1)(a) 就根据第 21 条厘定的款额而言，业主所需缴付的款额，须 ...由管理委员会按照公契...确定；
- (3) 业主根据本条应付的款项，由应付之时起即属该业主欠法团的债项。

第 23 条 – 占用人向基金缴款的法律责任

- (1) 如根据第 22 条业主应付的任何款额到期应付给法团一个月仍未缴付...，则法团可将一份致送单位占用人 (注：例如租客) 的书面通知，... 向其追收该款额...；如此，该单位占用人随即负有向法团缴付该款额的法律责任...。
- (2) 单位占用人的付款额限于追收通知书日期应付的租金
- (3) (略去)
- (4) 如单位的占用人...付讫有关所追收款额，则...(a) 可将该款额从....租金...中扣除...

第 33 条 – 法团的清盘

- (1) 法团可根据《公司条例》(第 32 章)第 X 部的条文清盘...，而该条例与非注册公司清盘有关的条文....，即适用于法团的清盘。

第 34 条 – 清盘时业主的法律责任

法团...清盘时，业主须负共同及各别的法律责任，各按其拥有的份数出资，使法团资产的数额足以清偿其债项及债务。

第 34I 条 – 公用部分

- (1) 任何人不可 -
- (a) 将建筑物公用部分的任何部分改作自用，除非该项改变乃由业主委员会（如有的话）藉决议批准者；
- (b) 使用或准许他人使用建筑物公用部分的任何部分，以致...(ii) 对合法在建筑物内的任何人造成滋扰或危险。
- (2) 任何人违反第(1)款，即当作违反建筑物公契对他施加的责任。

第 39 条 – 业主份数的厘定

业主的份数须照以下方式厘定 -

- (a) 照土地注册处注册的...公契...所规定的方式；或
- (b) 如无文书，或文书无此规定，则照业主在建筑物所占的不可分割份数与建筑物分割成的总份数的比例。

附表 3 第 3(5)(a)条 - 投票权

在任何法团会议上，除公契...另有规定外，...业主每拥有一份份数，即有一票 ...

第 344 章
附表一
公用部分

(第 2 及 42 条)

1. 外墙及承重墙、地基、柱、梁及其他结构性支承物。
2. 围绕通道、走廊及楼梯的墙壁。
3. 屋顶、烟囱、山墙、雨水渠、避雷针、碟形卫星天线及附属设备、天线及天线电线。
4. 护墙、围栏及边界墙。
5. 2 个或多于 2 个单位共享的通风口。
6. 水箱、水池、水泵、水井、污水管、污水处理设施、排水渠、粪管、废水管、沟渠、水道、雨水渠、导管、落水管、电缆、阴沟、垃圾槽、卸斗及垃圾房。
7. 地窖、洗手间、厕所、洗衣房、浴室、厨房及看守员所用单位。
8. 通道、走廊、楼梯、楼梯平台、光井、楼梯窗框及所装配的玻璃、升降口、屋顶通道及通往屋顶的出口和门闸。
9. 升降机、自动梯、升降机井及有关的机械器材和放置机械器材的地方。
10. 照明设备、空调设备、中央供暖设备、消防设备，以及普遍供所有业主使用或为所有业主的利益而设置的装置，以及安装、设置此等设备、装置的任何房间或小室。
11. 设置在任何单位内但与建筑物内其他单位或其他部分一起供人使用的固定装置。
12. 草地、花园及游乐场以及任何其他康乐活动场地。
13. 游泳池、网球场、篮球场、壁球场以及包容或容纳任何运动或康乐活动设施的处所。
14. 会所、健身室、桑拿浴室以及包容健体或休憩设施的处所。
15. 组成或形成任何土地的一部分的斜坡、缓坡及护土墙，包括海堤(如有的话)，而该土地与建筑物乃属同一共同拥有人者。

2023 年 8 月网上个案研习

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 2023 年 8 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;
- 「常规规例」指《地产代理常规(一般责任及香港住宅物业)规例》;
- 「操守守则」指地产代理监管局制订的操守守则;
- 「执业通告」指地产代理监管局制订的执业通告;
- 「法团」及「业主立案法团」之名词在此个案研习是互通的; 及所有单数及男性谓, 其意义亦包括复数及女性, 反之亦然。
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

《建筑物管理条例》(第 344 章) 的目的是什么?

- (i) 为建筑物的管理业引入发牌制度
- (ii) 便利建筑物的单位的业主成立法团
- (iii) 就建筑物的管理订定条文

[建议: 请参阅附件 E 《建筑物管理条例》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 题答案:

选项 (i): 《建筑物管理条例》与发牌无关。根据香港法例第 460 章《保安及护卫条例》，大厦管理员必须领有保安员许可证，但这是基于工作的保安性质，与物业管理无关。香港现时暂未对物业的管理作出规管，但在某些国家，物业管理属地产代理工作的一部份。

选项 (ii) 和 (iii): 《建筑物管理条例》的序言(见附件 E)已列明其目的，就是为便利业主成立法团及建筑物的管理。

只有选项 (ii) 及 (iii) 是正确的，答案是 D。

第 2 题

当业主立案法团成立后:

- (i) 它可以提出起诉和被起诉
- (ii) 它的责任是有限的
- (iii) 它可永久延续

[建议: 请参阅附件 E 《建筑物管理条例》第 8、33 及 34 条]

- 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 题答案:

选项 (i) 和 (iii):根据《建筑物管理条例》第 8(2)(a)条,法团成立后即成为一永久延续的法人团体,并即可以法团的名义起诉和被起诉。

选项 (ii) :根据《建筑物管理条例》第 33 条,法团清盘的程序跟随《公司条例》(第 32 章)。即使如此,法团会有别于一般有限公司。有限公司的责任上限为其股本的价值,但根据《建筑物管理条例》第 34 条,当法团清盘时,所有业主皆要就法团的责任负上共同及各别之法律责任 (释义见附件 E)。

只有选项 (i) 及 (iii) 是正确,答案是 C。

第3题

根据《建筑物管理条例》，法庭的判决或发出的命令可针对以下哪方或财产而执行？

- (i) 物业经理人
- (ii) 在土地审裁处许可下，针对任何业主
- (iii) 法团的任何财产

[建议：请参阅附件 E《建筑物管理条例》第 8 及 17 条]

- 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题答案

根据《建筑物管理条例》第 17(1)条，法庭的判决可针对法团的任何财产而执行，而在土地审裁处许可下，则可针对任何业主而执行，但不包括可针对物业经理而执行。

只有选项 (ii) 及 (iii) 是正确的，答案是 E。

讨论：

在新兴大厦一案中，因法院裁定业主立案法团在一宗诉讼中败诉，法团最终亦会要求各小业主分担有关法律责任所引起的费用，故此业主要负潜在责任应被视为物业产权负担。¹ 由于“在某些情况下，土地审裁处可能会认为法庭判令适宜只针对某个别业主而执行，而待该业主自行再向其他业主追讨科款”，因此，“若科款的责任不寻常，超出一名合理的买家所能预计的时候，这可被视为业权有瑕疵的强力理据...”。²

1 专题论集《物业产权负担》第 7 页

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

第 4 题

天喜大厦业主立案法团（下称「法团」）从来没有批准陈业主加装铁闸及鞋架，而 5 楼 B 室亦已经多次就此事作出投诉，但法团仍没有采取任何行动。请问 5 楼 B 室的业主可以采取什么行动？

他可以：

- (i) 就陈业主侵占公用地方向他提出诉讼
- (ii) 依《建筑物管理条例》第 19 条在土地注册处就 5 楼 A 室作出押记注册
- (iii) 控告物业经理疏忽职守

[建议：请参阅附件 A 公契第 3 条和附件 E 《建筑物管理条例》第 8、16、18(1)(c)、19、34I 条及附表 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 题答案：

关于鞋架及铁闸

选项 (i) 控告陈业主

根据《建筑物管理条例》附表一，5 楼走廊属公用地方，而第 34(I)条注明任何人如将公用地方改作自用(如安装铁闸和鞋架)，即当作违反公契的规定。天喜大厦公契 (附件 A) 第 4 条亦禁止业主将公用地方用作私人用途。

《建筑物管理条例》第 8(2)(a)条指法团成立后便有权提出起诉。而第 16 条亦注明，业主就公用地方所享有的权利和特权须由法团而非业主行使及执行。故此，只有法团(而非 5 楼 B 室业主或其他天喜大厦的业主)才能就陈业主侵占公用部份一事而向他提出起诉。

选项 (ii) 就 5 楼 A 室作出第 19 条的押记注册

根据《建筑物管理条例》第 19(1)条，只有在业主没有缴付公契所订应付的任何款项 (如

管理费) 时, 才可于土地注册处针对该业主的权益以押记备忘录的形式注册一项押记。当业主违反其他公契条款, 如占用公用部份等, 此条将不适用。

选项(iii) 控告物业经理

管理协议一般的签约方为法团及其委聘的物业经理。若物业经理未能履行他的职责, 他可能已违反了管理协议的条款, 但据合约法, 只有法团能够向物业经理提出诉讼。在非常例外的情况下, 业主可依据侵权法向物业经理提出起诉, 但这已超出此讨论范围。

选项 (i), (ii) 及 (iii) 皆不正确, 所以答案是 E。

讨论

就鞋架发出的强烈气味

公契 (附件 A) 第 5 条禁止业主对其他人士造成滋扰。

滋扰(或称妨害行为)通常包括下列行为:

- 涉及土地占有的, 对使用其土地的他人造成伤害行为;
- 排放脏水或有害的烟气, 制造燥音、制造震动、污染环境以及对他人健康和舒适的不合理的伤害的行为。妨害行为必须是持续, 至少不能是一次或短时间内造成不便³。

如该股气味严重致构成滋扰, 陈业主即对 5 楼 B 室的业主作出侵权行为, 并同时违反了公契的条款。后者可控告陈业主。然而, 从业员无须对侵权责任有深入的认识。

3 《牛津法律大辞典》

第 5 题

除了向陈业主追讨外，法团可以采取以下哪些法律途径以追讨 5A 室的 6 个月管理费欠款？

- (i) 就 5A 室作出《建筑物管理条例》第 19 条的押记注册
- (ii) 如已注册了《建筑物管理条例》第 19 条的押记，在成交后向新业主(即张买家)收取
- (iii) 向 5A 室的租客收取

[建议：请参阅附件 E 《建筑物管理条例》第 16、19、22(3)及 23 条]

- 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 题答案:

地政总署的法律咨询及田土转易处(“LACO”)发出通函第 64 号，就公契可包含的条款提供指引。(网页:<http://www.landsd.gov.hk/en/images/doc/64.pdf>)

选项 (i) 就 5A 室作出第 19 条的押记注册

《建筑物管理条例》第 19 条说明，如公契容许法团在业主如没有缴付公契所订应付的任何款项时，于土地注册处针对该业主的权益注册押记备忘录，则法团便可如此进行注册。LACO 通函第 64 号容许公契包含这条款，因此，绝大部份的新落成物业的公契都载有此条款。

管理费是根据公契所应缴付的款项。天喜大厦公契(见附件 A)第 6 条已赋予法团注册押记备忘录的权力。因此，法团可在 5A 室欠交管理费时，在土地注册处注册押记备忘录。专题论集《认识土地查册》例 9 是押记备忘录的例子(见第 37 页「注册摘要编号 TW1768453」)。

选项(ii) 向张买家收取

《建筑物管理条例》第 22(3)条注明业主应付的管理费是该业主欠法团的债项，如法团根据第 19 条注册了押记备忘录，那样张买家便会连押记备忘录一起购入该物业。法团

遂可向张买家追讨欠款⁴。

选项(iii) 向 5A 室的租客收取

《建筑物管理条例》第 23 条给予法团向租客追讨欠交管理费的权力，租客付款后可在租金扣除该管理费。LACO 通函第 64 号容许公契载有业主欠交管理费用时可终止管理服务 (如清理垃圾) 的条款(见附件 A 第 7 条)。在业主欠款的情况下，租客通常都愿意向法团付款然后在租金中扣除，而不冒被终止管理服务的风险。因此，法团可向租客收取管理费欠款，但上限为至当日为止租客应付的租金。

选项 (i), (ii) 及 (iii) 皆是正确的，答案是 E。

讨论

(a) 为避免因管理费欠款而导致无谓的法律诉讼，买家的代理应在签订买卖协议前，向大厦的物业经理查询物业是否有任何欠款。如物业的查册显示已被注册押记备忘录，则应扣除部份楼价尾数由其中一方律师托管，以便向法团清缴欠款;或以大家同意的其他方式解决。如有任何疑问，应建议客户咨询律师。

在此个案中，陈业主同意在收取临时订金后全数清缴所欠的管理费，因此，临时买卖合同中应有条款反影该意向。

(b) LACO 通函第 64 号禁止公契载有若欠交管理费便可终止水电供应的条款。因此，天喜大厦公契(附件 A)第 7 条现今是否可有效执行，实在成疑⁵。

(c) 另外，押记备忘录与押记令有所不同，押记令须在债权人获法院判决胜诉后才可注册于欠债人的物业上，而押记备忘录却可在未经法律程序前注册。有关押记令的解释，请参阅专题论集《物业产权负担》第 7 页，而有关例子可参阅专题论集《认识土地查册》土地查册纪录例 2(注册摘要编号 ST913845 及 ST915877)。

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

5 Kent *ibid* p.141

第 6 题

就天喜大厦各业主之间而言，法庭裁决的\$2,000,000 赔偿应如何分摊？

该赔偿应依照以下基础分摊：

- (i) 管理单位
- (ii) 所有单位平分
- (iii) 不可分割份数

[建议：请参阅附件 E 《建筑物管理条例》第 34 及 39 条]

- 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 题答案：

选项(i):如公契设有管理单位 (请参阅附件 A 第一部及第一附表)，其目的是为厘定管理开支的分担比例。但并不是所有公契皆设管理单位，尤其是旧式的住宅大厦。

选项(ii):由于大厦内单位的不分割份数不会全部相同(天喜大厦尤其不是)，所以不能依单位数量将责任平分。

选项(iii):《建筑物管理条例》第 34 条注明，当法团清盘时，业主须付共同及个别的法律责任，各按其拥有的份数出资，使法团资产的数额足以清偿其债项及债务。而根据第 39 条，各业主分担的份数须照公契所规定的方式；或照业主在建筑物所占的不可分割份数与建筑物分割成的总份数的比例。关于共同及个别的法律责任的涵义，请参阅附件 E。

只有选项 (iii) 是正确的，答案是 C。

讨论

由于法团及有关人等疏忽维修檐篷，因此它须要就该意外负上责任。疏忽是指：

“...在某种情况下有理智的人应当关怀而没有关怀以致造成他人人身或财产损

害的侵权行为。过失暗含有对原告人关怀的法定义务。一般来说，如果两者的关系是如此密切，以致于一方如未尽到关怀就能对他方造成损害，则存在这种法定义务。亦意味着在某些情况下未达到通常所指的合理关怀标准 ...。疏忽大意的侵权行为多种多样，但最通常的是造成了人身伤害和死亡的疏忽大意的侵权行为...”⁶

另外处所占用人会由于处所的状况所产生的危险或由于在处所作出或遗漏作出的事所产生的危险，而须对其访客负上的责任。所以，若此意外发生在天喜大厦内，而不是在街上，则法团亦须根据香港法例第 314 章《占用人法律责任条例》，负上占用人责任。数年前一名修渠工人在旺角新兴大厦进行渠务工期间受伤事件中，新兴大厦业主立案法团需向该工人赔偿\$2,300 万，就是基于占用人责任。

6 牛津法律大辞典

第 7 题

森好没有任何资产。若它清盘，最严重会带来什么后果？

- (i) 法团及置业将要承担森好所应负责的\$14,000,000 赔偿金额
- (ii) 法团将被清盘
- (iii) 陈业主将不可出售 5A 室

[建议：请参阅附件 E《建筑物管理条例》第 34 及 39 条]

- 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 题答案

选项 (i): 法庭判决 3 名被告人均对原告人之损失有共同及各别之法律责任，而 7:3:1 之比例只是被告人之间的责任分摊。原告人可选择要求任何一位或多位被告人付足\$2,000 万之赔偿，而已缴付赔偿之被告可要求其他被告根据 7:3:1 之比例分摊。因此，若然森好未能付款，则法团及置业各方均有责任向原告偿还\$1,400 万。

选项 (ii): 法团可以偿还其负债之资产有限，不足时，债权人(包括死者之遗属)可依据《建筑物管理条例》第 33 条申请将法团清盘，继而依据第 34 条得以分享业主之财产。

选项 (iii): 一般而言，业主有责任提供良好业权(又称妥善业权)，意指一个可令买家抗衡任何挑战者之业权⁷。

法庭曾在某案件中如是说：

“妥善业权是指在任何时间及任何情况下，法庭都会在要求强制履行合约的诉讼中强逼不愿成交的买方接纳的业权，但法庭不会强逼买方接纳有疑点的业权。有疑点的业权不但包括法庭认为可疑的业权，还包括法庭认为没有问题但仍然可能会被其他有资格人士合理地及公正地质疑的业权。在这方面，法庭紧记裁决只对诉讼各方具约束力，而对其他并非诉讼一方的敌对申索人并不具约

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，法庭不会强逼买方接纳会令他招致风险或危险的业权 ...⁸”

在法律上，陈业主之情形于森好清盘之前及后并无变更，因其潜在之负债仍然一样，就是跟其他的业主负上共同及各个的法律责任。此等负债可令陈业主无法为 5A 室给予良好业权。但物业交易之双方可同意接受一个非良好业权之物业，只要在买卖合约中说明，所以陈业主仍可出售 5A 室。这问题是相当复杂，所以有关从业员应建议其客人在承诺交易之前咨询律师。

只有选项 (i) 及 (ii) 是正确的，答案是 C。

8 廖建良诉曾美玲 – [2000] HKCFI 154

第 8 条

是非题:

戴大伟律师行 2021 年 9 月 10 日的信件显示陈业主的律师向第三者声称 5A 室已履行所有因法庭裁决而须负起的赔偿责任，若第三者因依赖此陈述而蒙受损失，律师须负上责任。

[建议: 请细心阅读信件内容]

- A. 是
- B. 否

第 8 条答案

陈业主律师的信件只说明于 2021 年 9 月 1 日，陈业主已经依法团之要求付出\$200 万负债中他所负责的部份。他们没有表示 5A 就此官司之责任已全完了断。律师主要是为其当事人之利益做事，而在这案中，其当事人陈业主的利益有时可能与买家之利益有冲突。在香港双边代理是很普通的，而在此情况下，要照顾双方利益的双边代理应对此信件审慎处理。

答案是 B。

讨论

就戴大伟律师行发出的信件有没有作出虚假陈述一事，查「虚假陈述」的释义如下：

一方当事人向另一方当事人就事实或事实与法律作不正确陈述以达到引诱该另一方当事人与陈述者签订合同或建立类似关系之目的，并发生了该结果之行为。虚假陈述可以通过陈述或其他行为或隐瞒事实的行为予以实施但不能通过纯粹的疏忽、沉默或不作为进行，除非此种行为歪曲了根据其他实所然地推断出来的结论，或在特殊情况下，当事人负有披露相关事实的积极义务 ...⁹

凡任何人在立约的另一方向他作出失实陈述后订立合约，结果因此蒙受损失，该人可声称指该合约应予撤销，或要求作出失实陈述的人承担该损害赔偿的法律责任，视乎该失实陈述是否欺诈地作出¹⁰。若案情符合，受害人可指控该陈述人作出欺骗，即“瞒骗、

9 牛津法律大辞典

10 《失实陈述条例》第 3 条

欺诈、诈骗等作出虚假陈述的可诉违法行为，即明知是虚假的，或者不诚实地相信其真实性，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虚陈述，意图使另一方相信上述虚假事实并做出有损予自己利益的行为，并且导致了另一方做出这种行为。¹¹”

要深入探讨该律师信实际上有没有“声称 5A 室已履行所有因法庭裁决而须起的赔偿责任”，是超出此测验讨论的范围。从业员须留意，当律师否认某指称时，他们未必对于指称的真或假表示任何意见。否认一般只表示不承认责任，而对方须证明指称。但既然陈业主律师提及“其他责任”之问题，此已足以提醒地产代理应对此交易特别小心处理。

11 牛津法律大辞典

第 9 题

临时买卖合同第 11 条对出售 5A 室有什么影响？

- (i) 无论改建露台对 5A 室的业权有什么影响，买方都会接受
- (ii) 买方同意购买 5A 室，除非在成交日期前有一项建筑命令在土地注册处注册，下令须还原物业
- (iii) 除非买卖双方的代表律师就有关露台的问题达成解决方案，否则临时买卖合同是无约束力的

- 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 条答案

当一个物业是以「现状」出售，买方已检查物业并已接受物业之现时状况[见专题论集 - 《香港物业转易》第 3 章第 19 段]。这并不是表示买方已知悉内有非法僭建物或间格之更改，或购买该物业时是接受该等情况。

临时买卖合同(不论是否以「现状」出售)是具约束力的合约，除非双方另有所指。

选项 (i), (ii) 及 (iii) 皆不正确，答案是 E。

讨论

若买家接受非法僭建物及其后果，则业主之代理应于临时买卖合同上记录该意向。单说买家以「现状」购入物业未必能准确反映双方所同意之事项或给予他们所须的保障¹²。

日后业主或许为免交易告吹而同意负责将物业还原。案例显示若还原之效果会实质地影响物业之价值(例如据案情该物业楼面面积会由 1,000 平方呎减为 800 平方呎)，则买方或可以名不符实为理由而撤销此交易(专题论集 - 《物业产权负担》第 9 页)。这些问题较复杂，所以由律师处理为佳。

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

第 10 条

李小光促成买卖双方同意 5A 室以「现状」交易。就此点来说，李小光有没有违反任何「操守守则」的规定？

李小光疏忽了他对以下人士 / 团体的责任 (如有的话):

- (i) 陈业主
- (ii) 张买家
- (iii) 法团

[建议: 请参阅「操守守则」]

- 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 条答案

选项 (i): 露台如经改动(尤其是文内的大面积露台), 可能须冒政府当局执法之险。法团亦可因其违反公契第 3 条款而采取行动。若然张买家接受风险, 则为保障陈业主利益, 张买家的意向应在临时买卖合约书明。另一方面, 李小光应在张买家同意以「现状」购入之前向他说明风险, 好让他作出明智的决定, 更佳的做法是建议张买家先咨询律师。由于没有这样做, 双方现在可能须交法庭裁决「现状」之涵义。

其他普通法地区对地产代理之要求, 可能对此点有参考之价值。一本有关澳洲昆士兰之地产代理法书本¹³如是说:

“不小心完成文件可能导致委托人要求履行责任时带来问题。填写买卖合约的详情看似并不困难, 而所有业主都合理地假设地产代理可以做到, 但很重要的是地产代理要明白其草拟任何特别或不寻常条款之能力有限。如在无专业律意见下尝试草拟 ... 而因其遗漏令买方可废止合约, 那么地产代理 ... 便违反其对卖方之行事须合理谨慎之责任。”

选项 (ii): 同一论据亦可适用于买家。所以李小光可能因未有促进及保障双方客户之利

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

益而违反《操守守则》第 3.4.1 条的规定，及因在履行职务时未尽量小心和尽一切应尽的努力而违反《操守守则》第 3.5.1 条的规定。

选项 (iii): 李小光对法团并无责任。

只有选项(i)及(ii)是正确的，答案是 A。

讨论

虽然李小光对于非客户人士并无责任，他仍不可在执业时作出不专业之行为令地产代理行业名声受损。

第 11 题

李小光没有建议张买家咨询律师或将订金托管，他有没有违反「操守守则」？

李小光疏忽了他对以下人士 / 团体的责任：

- (i) 陈业主
- (ii) 张买家
- (iii) 法团

[建议：请参阅「操守守则」]

- 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 题答案：

选项 (i): 陈业主已收了临时订金，所以并无损失，还可以舒缓其财政紧绌问题，所以不存在李小光对其疏忽的问题。

选项 (ii): 购买露台有改动之物业是可能有风险的。若还原露台之建筑命令于签署临时买卖合约后不久注册，张买家或会撤销交易。如陈业主拒绝退回临时订金时，则张买家可须提出诉讼。但若临时订金已被托管，则张买家有更大的保障，所以李小光可能疏忽了他对张买家之责任。

选项 (iii): 李小光对法团并无责任。

只有选项(ii)是正确的，答案是 B。

第 12 题

当张买家知悉森好清盘后感到十分担心，由于他尚未聘用任何律师，所以无从咨询。李小光知道此事后便致电他熟悉的戴大伟律师行的楼宇买卖部主任包青，查询有关交易应否继续进行。包青回答谓绝无问题。

李小光见张买家仍然忧心，便将电话交给张买家直接与包青对话。包青重申他无须担心。张买家因此亦松了一口气。

根据「操守守则」，李小光疏忽了他对以下人士 / 团体的责任 (如有的话)：

- (i) 陈业主
- (ii) 张买家
- (iii) 法团

[建议：请参阅「操守守则」]

- 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 题答案

选项 (i): 代表陈业主之包青有责任保障陈业主的利益，避免向张买家透露不利其客之消息。所以李小光未有对陈业主疏忽。

选项 (ii): 李小光应建议张买家咨询独立法律意见，而不是向只照顾陈业主利益的包先生查询，所得之意见未必适合张买家。尤其是物业之价值超过\$100 万，则律师不能代表买卖双方。

这显示李小光未有掌地产市场之法例及发展，不能尽责地向客户提供意见。违反《操守守则》第 3.2.2 条。不过，临时买卖合同既已签订，而订金亦已支付，张买家之处境不应会因与包青谈话后而转为更不利。再加李小光一番好意，这都可能会是评价他责任将的有利因素。

选项 (iii): 李小光对法团并无任何责任。

只有选项 (ii) 是正确的，答案是 A。