網上個案研習
2023 年 12 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 2021 年 12 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，在考慮頒發嘉許証書時，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成 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 **12** 條問題，如答對 **6** 條或以上，你將會獲得 **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》;
《豁免令》	指《地產代理（豁免領牌）令》;
《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

波士太太最近參加了“地產代理資格考試”並考獲合格成績，她想開展一地產代理生意。她的好朋友資本太太亦想成為她的合夥人。但資本太太不是持牌地產代理或持牌營業員，亦不想參與生意，她的唯一貢獻將會是提供必須的資金。波士太太認為在此情況下資本太太可以成為她的合夥人，因此她與資本太太同意以“B&F”之字號組成合夥關係。

波士太太立即處理為開展地產代理生意所須之事項。因為她剛剛考獲“地產代理資格考試”之合格成績，所以她很清楚知道她須要做甚麼事項。

同時，波士太太亦想聘請一名持牌地產代理及一名持牌營業員以協助她經營生意。資本太太留意到持牌營業員之薪金比持牌地產代理之薪金低很多，既然兩者均可進行地產代

理工作，資本太太建議不如聘請兩位持牌營業員，而無須聘請持牌地產代理。波士太太向資本太太解釋兩者之分別，及為甚麼需要同時聘請持牌地產代理。

B&F 開張當天，業主先生步入其店舖並說想將他的住宅物業（該物業）放租。波士太太為該物業進行土地查冊。土地查冊顯示業主先生及業主太太是該物業之相等份數之分權共有人。業主先生說他的太太去年過身，而他的律師已經處理有關他太太過身之法律事項。他的律師說他很快會在土地註冊處註冊某些文件及業主先生現時可將該物業出租。

土地查冊亦顯示該物業受制於下列文件：(1)某承按該物業的銀行（該銀行）之法定押記，及(2)建築事務監督依據《建築物條例》第 28 條發出的一項命令（該命令），該命令是涉及該物業所屬之大廈之某些排水渠及污水渠之維修工程。

當天稍後，租客小姐步入 B&F 的店舖說她想租用一樓宇作自住用途。波士太太將該物業介紹給她。睇樓之後，租客小姐委託波士太太為她向業主先生商討租住該物業。

因為該物業是受制於一法定押記，所以波士太太勸告雙方，業主先生應獲取該銀行對此租賃之同意書。業主先生拒絕取得該同意書，理由是若然該銀行知道他是將該物業出租而不是自用，銀行將會將他的按揭貸款加息。他說若然租客小姐堅持要獲得此同意書，他將會取消此宗交易。由於租客小姐很想租住該物業，她向波士太太詢問若然她在未有獲得銀行同意書之情況下租住該物業會有甚麼風險。波士太太對此事項給予她意見。

經過討價還價之後，雙方同意簽署一包括以下條款之租約（該租約）：

(a) <u>租期</u>

租賃之年期是兩年，由 2023 年 12 月 1 日開始。

(b) <u>解約條款</u>

在 2024 年 11 月 30 日後之任何時間，租客小姐有權給予業主先生兩個月事先書面通知，將租賃終止。

(c) <u>免租期</u>

租客小姐將可獲得由 2023 年 12 月 1 日至 15 日之免租期，作為裝修用途。

(d) <u>用途</u>

該物業只准用作住宅用途。

(e) <u>傢俬及裝置</u>

現時該物業內之傢俬及裝置將會是該租賃的部份。

該租約撰寫好之後，波士太太邀請業主先生及租客小姐到她的店舖簽署該租約。於簽署該租約之前，業主先生要求租客小姐提供入息證明，但租客小姐拒絕提供任何私人財務資料。業主先生於是向波士太太請教，若然租客小姐欠租，業主先生有甚麼補救方法，波士太太對此事項給予他意見。

波士太太請業主先生簽署表格 5，之後她亦簽署該表格，然後她將該表格之一副本給予業主先生。她亦要求租客小姐簽署表格 6，之後她亦簽署該表格，然後她將該表格之一副本給予租客小姐。波士太太本人則簽署表格 2，之後她將副本分別給予業主先生及租客小姐。她認為無須知會租客小姐關於該命令的存在，因為表格 2 沒有要求填寫建築命令之詳情。

其後，波士太太請雙方簽署該租約。然後她請業主先生簽署表格 CR109，業主先生不知表格 CR109 是關於甚麼事情，所以拒絕簽署。波士太太為此事項給予他意見。

波士太太完成她首宗交易之後，等候雙方支付她的佣金。但經過多番要求及採取法律行動之後，業主先生仍然欠付應付 B&F 之佣金。波士太太欲聘請收數公司向他追收佣金，業主先生知道她的企圖後警告她，若然她聘請收數公司，他將會向監管局投訴。但波士太太有信心她聘請收數公司是恰當的，因她已符合監管局之所有規定。

網上個案研習
2023 年 12 月

答題指引

注意：1. 此答題指引是由地產代理監管局製作，對於 2023 年 12 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》；
《豁免令》　指《地產代理（豁免領牌）令》；
《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。

第 1 題

1. 根據《豁免令》，若然資本太太作為 B&F 之合夥人要獲豁免領取地產代理之牌照，則她必須符合以下哪項／些條件?

(i) 她並非以地產代理身分從事該合夥業務
(ii) 她已完成中學五年級教育或同等程度的教育
(iii) 她並非是《豁免令》所定義的“不適當的人”
(iv) 該合夥有至少另一名成員是持牌地產代理

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 題答案:

《豁免令》第 3 條說明，任何作為經營地產代理業務的合夥的成員的人如符合以下說明，則獲豁免而不受領取地產代理牌照的規定規限－

(a) 該人並非以地產代理身分從事該合夥業務；
(b) 該人並非不適當的人；及
(c) 該合夥有至少另一名成員是持牌地產代理。

根據第 3 條，“不適當的人”指—

以下的人—

(a) (i) (如該人是個人)未獲解除破產的破產人，或在緊接監管局考慮或(如適當的話)開始考慮他是否不適當的人當日之前 5 年內，已與其債權人訂立債務重整協議或債務償還安排的人；
(ii) (如該人是一間公司)正在清盤中或是一項清盤令的標的之公司，或有接管人就之而獲委任的公司，或在第(i)節所指明的 5 年內，已與其債權人訂立債務重整協議或債務償還安排的公司；
(b) 當其時根據條例喪失持有牌照的資格的公司的董事或高級人員，或在該公司如此喪失資格當日是該公司的董事或高級人員的人;
(c) 《精神健康條例》(第 136 章)第 2 條所指的精神紊亂的人或該條所指的病人；
(d) 因任何罪行(條例所訂的罪行除外)在香港或其他地方被定罪的人，

而該項定罪屬有需要裁斷該人曾有欺詐性、舞弊或不誠實的作為者；或

(e) 因條例所訂的罪行被定罪，並已就該項定罪被判處監禁(不論是否緩刑)的人。

換言之，不適當人選就是不符合考牌之“適當人選之標準”之人士。

選項(ii)不是豁免令的要求。答案是 C。

第 2 題

2. 在 B&F 開始經營其地產代理生意之前，根據《條例》及《發牌規例》，波士太太必須做以下哪些事項?

(i) 為 B&F 申請地產代理牌照
(ii) 為 B&F 之店鋪及字號申請一張營業詳情說明書
(iii) 為 B&F 之店鋪及字號各申請一張即共兩張營業詳情說明書
(iv) 為她本人申請地產代理牌照

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 題答案:

《條例》(見第 15(1)條)要求個人，指合夥人，而不是指合夥，申請地產代理牌照。選項(i)是錯的。

每一營業詳情說明書是為一營業地點及一營業名稱而發出的(見《發牌規例》第 10(1)條)，除非 B&F 有多過一營業地點或營業名稱，否則只需一營業詳情說明書。

答案是 D。

第 3 題

3. 根據《條例》，以下哪項／些關於持牌地產代理及持牌營業員之分別的陳述是正確的?

(i) 持牌地產代理可以是地產代理生意之獨資經營者或合夥人或持牌地產代理公司之董事
(ii) 持牌地產代理公司之大股東必須是持牌地產代理而不是持牌營業員
(iii) 持牌營業員不能被僱用為銷售經理以進行地產代理工作

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 題答案:

持牌地產代理和持牌營業員之主要分別如下:

1. 持牌地產代理個人可以是地產代理生意的(a)獨資經營者，或(b)合夥人，或(c)持牌地產代理公司的董事，或(d)僱員身分從事地產代理工作。
2. 根據《條例》第 38 條，每一個地產代理營業地點應由一名經理有效地及獨立地管理。而只有持牌地產代理個人才可被委任為此等經理。
3. 持牌營業員只可作為持牌地產代理的僱員。

條例並沒有對持牌地產代理公司的股東作任何的牌照要求，所以持牌地產代理公司的股東，無論是大股東或小股東，都不須是持牌地產代理或持牌營業員。選項(ii)是錯的。

選項(iii)也是錯的，因為只有根據《條例》條例第 38 條所委任的經理必須是持牌地產代理。銷售經理或推廣經理或其他任何不是根據第 38 條所委任的經理都無須是持牌地產代理。

選項(i)是對的。答案是 A。

第 4 題

4. 要確保業主先生有權出租該物業，波士太太應在土地註冊處查閱以下哪項／些註冊的文件?

(i) 業主太太簽立給予業主先生的授權書
(ii) 業主太太的遺囑
(iii) 業主太太遺產的授予遺囑認證書或遺產管理書

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 題答案:

授與業主先生權力處理業主太太擁有該物業的權益的文件是授予遺囑認證書(若然業主太太留下遺囑並委任業主先生為遺囑執行人)，或授予遺產管理書(若然業主太太沒有留下遺囑或是沒有在遺囑內委任執行人)述明業主先生乃業主太太的遺產管理人。單就業主太太之遺囑對此事是不足夠的，因為遺囑必須經認證後才可發出授予書。

一般而言，授權人的死亡會撤銷授權書，所以它不能給予業主先生權力出租該物業。

答案是 C。

第 5 題

5. 以下哪項關於該租約內之解約條款(第(b)條)的效果的陳述是正確的?

A. 租客小姐必須於 2024 年 11 月 30 日後終止該物業的租賃
B. 租客小姐最少須要租住該物業 14 個月
C. 租客小姐可以隨時在租賃期內給予業主兩個月通知將該物業的租賃終止
D. 租客小姐最少須要租住該物業 12 個月
E. 租客小姐必須租住該物業 24 個月

第 5 題答案:

波士太太所撰寫的解約條款類型在實際情況是時常用到的。根據此條款，租客小姐可以在 2024 年 11 月 30 日之後給予業主先生兩個月書面通知將租賃終止，此條款的效果就是租客小姐必須租住該物業最少 14 個月。

答案是 B。

第 6 題

6. 以下哪項／些該租約內之條款是與計算該租約應付的印花稅款額有關?

(i) 兩年之租期
(ii) 解約條款
(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 題答案:

就租約來說，印花稅是按其不同年期徵收，收費如下：

(如所計得的印花稅包括不足$1 之數，該不足之數須當作$1 計算。)

年期		收費
無指定租期或租期不固定		年租或平均年租的 0.25% *(附註 1)*
超逾	**不超逾**	
	1 年	租期內須繳租金總額的 0.25% *(附註 1)*
1 年	3 年	年租或平均年租的 0.5% *(附註 1)*
3 年		年租或平均年租的 1% *(附註 1)*
租約內提及的頂手費及建造費等		代價的 4.25% (如根據租約須付租金)；否則如買賣不動產般繳付相同的印花稅
複本及對應本		每份 5 元

附註 1： 將年租／平均年租／租金總值須調高至最接近的$100 計算。

請注意，評定印花稅時將不會把任何於租約內提及的訂金計算在內。

選項(i)是明顯有關的。
選項(ii)是無關的。解約條款的存在不會影響印花稅的款額。（同樣地，有權續租條款的存在亦不會影響印花稅的款額。）
選項(iii)是有關的，因為免租期會將租約的平均年租金額減低。
選項(iv)是無關的。

答案是 C。

<u>第 7 題</u>

7. 若然租客小姐沒有要求業主先生獲取該銀行對該租約之同意書而訂立該租約，將會產生什麼後果?

(i) 該租約無效
(ii) 業主先生無權採取法律行動向租客小姐追租
(iii) 該租約不能在法庭呈堂
(iv) 若然業主先生不向該銀行償還欠款，該銀行可收回該物業及將租客小姐逐出該物業

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 題答案:

監管局之〈香港住宅物業租務〉之專題論集第 2 章第(6)段有以下說明：

"6. 銀 行 同 意 書
若物業已抵押給銀行或其他財務機構，有關的按揭契或法定押記通常會載有業主不會將物業或其任何部分出租的承諾。因此，若業主在未得到承按人同意前將物業出租，業主便會違反按揭契或法定押記內有關條文，承按人有權收回物業。

在業主取得銀行的書面同意後，租客宜細心檢視同意書，留意該同意書是否附帶任何條件。

如業主不同意取得銀行同意書，租客應明白自己要承擔的風險。若承按人未有同意出租，則承按人有權向業主採取法律行動，強制業主履行按揭契或法定押記內禁止出租的條款收回物業。此外，若承按人基於業主未能支付每月按揭供款，而行使其在按揭契或法定押記內出售物業的權利時，承按人可向法庭申請命令租客遷出物業。租客須於短時間內將物業交吉予承按人。**"**

為保障租客小姐之利益，波士太太勸告雙方要求業主先生獲取該銀行對該租賃之同意書的做法是正確的。如租客小姐同意免除獲得此同意書，波士太太亦須告知她有關的風險。若然沒有獲得銀行同意書，並不表示該租約無效，或業主先生無權採取法律行動向租客小姐追租，或該租約不能在法庭呈堂。正確的後果就是選項(iv)所列的。答案是 A。

第 8 題

8. 若然租客小姐欠租，業主先生可以向她採取以下哪項／些法律行動?

(i) 申請財物扣押令，只為追回所欠租金
(ii) 申請財物扣押令，為追回所欠租金及收回該物業
(iii) 作為申請財物扣押令的另一選擇，在土地審裁處展開法律程序，只為追回所欠租金
(iv) 作為申請財物扣押令的另一選擇，在土地審裁處展開法律程序，為追回所欠租金及收回該物業

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 題答案:

扣押財物是令業主可以追回欠租的補救方法，但不可令業主收回物業。選項(ii)是錯的。

選項(iii)，業主先生可向土地審裁處申請追討欠租及收回出租物業，審裁處有權作出命令指令欠租租客繳付欠租，同時作出或不作出命令指令收回出租物業。其他的答案都是對的，而且顯示業主對欠租租客可以使用的法律上的補救方法。

答案是 E。

第 9 題

9. 若然業主先生不在簽署該租約一個月內簽署表格 CR109 及將其提交與差餉物業估價署署長，將會產生以下哪些後果?

(i) 若然表格 CR109 是在簽署該租約一個月後提交，業主先生須繳付費用 $310
(ii) 除非差餉物業估價署署長已批署一份有關該租約的表格 CR109，否則業主先生無權採取法律行動追收該租約下的租金
(iii) 該租約對雙方無約束力
(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 題答案:

根據〈業主與租客(綜合)條例〉第 119L 條，(a)若然表格 CR109 是在簽署該租約一個月後提交，業主先生須繳付費用$310，及(b)除非差餉物業估價署署長已批署一份有關該租約的表格 CR109，否則業主先生無權採取法律行動追收該租約下的租金。選項(i)和(ii)是對的。

即使業主先生不簽署及提交有關的表格 CR109，該租約依然對雙方有約束力，而租客小姐的利益不受影響。因此，選項(iii)和(iv)都是錯的。

答案是 A。

第 10 題

10. 根據《常規規例》，以下哪些是在波士太太安排雙方訂立該租約之前，波士太太應履行的責任?

(i) 獲取業主先生香港身分証的副本，以確保他的姓名正確
(ii) 擬備一份該租約所連同的任何傢俬及裝置的書面清單
(iii) 向租客小姐提供 B&F 及業主先生所簽署之表格 5 之副本
(iv) 為該物業於土地註冊處進行土地查冊並向租客小姐提供一份該土地查冊的文本

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 題答案:

根據《常規規例》第 13(3)條，持牌人須採取所有切實可行的步驟，以確保業主的姓名或名稱正確，如業主屬一名個人，則該等步驟可包括向業主收取一份《人事登記條例》所指的身分証或其他身分證明文件的副本。

根據《常規規例》第 10(c)條，持牌人應該確定有關的住宅物業的租賃所連同的東西，並須為此擬備一份書面清單。

根據《常規規例》第 13(4)條，持牌人應在訂立租約之前就物業安排進行土地查冊，並向租客提供一份該土地查冊結果的文件。

選項(i)，(ii)和(iv)都是正確的，但選項(iii)則不是常規規例的要求。

答案是 B。

第 11 題

11. 以下哪項關於該命令的陳述是正確的?

A. 波士太太應該向租客小姐披露該命令的存在
B. 波士太太應否向租客小姐披露該命令的存在，要視乎該命令是否要求在該物業內進行任何建築工程
C. 波士太太應否向租客小姐披露該命令的存在，要視乎該命令是否影響大廈之結構而定
D. 波士太太應否向租客小姐披露該命令的存在，要視乎該命令是否要求租客小姐在該物業內進行任何建築工程
E. 波士太太無須向租客小姐披露該命令的存在

第 11 題答案:

雖然表格 2 沒有要求填寫建築命令的詳情，這並不表示持牌人無須向租客披露建築命令之存在。建築命令可能要求在有關物業內進行建築工程(例如拆去僭建物)，這樣便會直接影響它。建築命令又可能要求大廈之其他部份或公用地方進行建築工程，在此情況下租客之利益也可能受影響，因進行建築工程可能須要搭棚，令到大廈部份或全部被所須搭之棚架遮蓋，及產生噪音及污染，亦會令住戶不便及受到滋擾。

根據普通法，代理人在履行其職責時須謹慎、幹練及盡力而為，《操守守則》之第 3.5.1 段亦有同一要求。此外，根據《操守守則》第 3.4.1 段，從業員“應保障和促進客戶的利益”。所以波士太太應該向租客小姐披露該命令之存在。雖然該命令並不影響大廈之結構或要求在該物業進行任何建築工程，披露仍然是須要的。一般而言，只要建築命令是影響物業所屬之大廈，就應該向租客披露。

答案是 A。

第 12 題

12. 根據《執業通告》，以下哪些是 B&F 在聘用收數公司向業主先生追收佣金要符合之條件?

(i) 在聘用收數公司之前，B&F 應先向業主先生發出書面通知，列明欠款金額，設下還款限期，並表明若限期過後欠款尚未清付便會聘用收數公司。
(ii) B&F 須與收數公司簽訂聘用合約。
(iii) B&F 應向收數公司發出正式授權文件，以便收數公司在追收欠款時，出示作為証明。
(iv) B&F 應要求收數公司人員，向業主先生追收欠款時，表明身份及所代表的地產代理從業員。

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 題答案:

《執業通告》—通告編號 08-04(CR)要求從業員在聘用收數公司之前，應先向違約客戶發出書面通知，列明欠款金額，設下還款限期，並表明若限期過後欠款尚未清付便會聘用收數公司。另外，在聘用收數公司時，從業員須與收數公司簽訂聘用合約。合約內容應包括(a)-(g)項。通告亦要求從業員應要求收數公司人員，向客戶追收欠款時，表明身分及所代表的地產代理從業員。從業員應向收數公司發出正式授權文件，以便收數公司追收欠款時，出示作為證明。

答案是 E。