

网上个案研习

2023年6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 6 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 10 条题目, 如答对 5 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;及

「执业通告」指地产代理监管局制订的执业通告。

《个案》

物业 A 的租约

1. 陈大文是香港九龙塘太阳花路 25 号香逸园 12 楼 A 室(「物业 A」)的租客, 多年来与弟弟陈英业一起在物业 A 居住。陈大文现时的租约为两年, 有效期尚余一年。陈英业上个月毕业, 现正在 XYZ 地产代理公司(「XYZ」)当营业员。
2. 陈大文刚在澳门找到新工作, 所以很想搬到那里居住。他明白弟弟没有稳定的入息证明, 业主大多不愿意将物业 A 转租给他, 所以同意若租金由陈英业继续支付, 他便会以租客身分与业主处理物业 A 的事宜。

物业 A 的放盘事宜

3. 区子彬(「区先生」)去到 XYZ 向陈英业表示想出售他连租约的物业, 并指示视察物业必须预早安排。当区先生给他物业 A 的地址时, 陈英业实时得悉区先生就是他的业主。陈英业没有告知区先生他住在物业 A。陈英业向区先生建议若他委任 XYZ 为六个月的独家代理, 这期间 XYZ 会在每星期出版的畅销物业杂志「冠军楼盘」的头版刊登物业 A 的广告。
4. 区先生问陈英业能否缩短独家代理期, 陈英业回答六个月是公司设定独家代理的最低要求。经过磋商, 区先生同意由 2023 年 3 月 26 日起委托 XYZ 放盘六个月, 首四个月为物业 A 的独家代理, 其后两个月为非独家代理。陈英业随即填写「物业数据表格」(「表格 1」)及「地产代理协议」(「表格 3」)。
5. 区先生拟定放盘价为\$550 万, 但陈英业致电 Q 银行, 得知物业 A 的估价只有\$535 万。区先生表示不会以少于\$540 万出售物业 A。XYZ 的计算机纪录显示上月附近两宗类似物业的成交价分别为\$534 万及\$535 万。陈英业认为如在广告中以\$550 万放盘乃浪费宝贵的广告资源。
6. 陈英业认为以区先生的最佳利益着想, 吸引准买家问盘及到物业 A 视察物业是重要的推销策略。所以他建议区先生在「冠军楼盘」广告中注明楼价为\$540 万。区先生唯有同意陈英业的做法, 但他拒绝更改在「表格 3」上列明的\$550 万放盘价。

物业 A 的拥有权

7. 区先生告诉陈英业物业 A 是他和太太陈雅文(「区太」)联名拥有。他俩正办理离婚手续。区先生声称他才是物业 A 的唯一实益拥有人。因为所有买楼订金与按揭供款都由他独力承担。区先生并说因为他同意与区太离婚, 所以区太便同意出售物业 A。现时区太与男友在内地同居, 他不知她会否签署文件出售物业 A。
8. 区先生出示他的银行存折及近期的按揭还款收据以证明所有按揭供款乃由他支付。
9. 区先生亦将一份他已签署的「声明书」(见附件 A) 交予陈英业, 声明他愿意承担所有因区太不签署地产代理协议和临时买卖合同所带来的责任。

物业 A 的土地查册

10. **附件 B** 是物业 A 最近的土地查册。除了银行按揭的登记外，查册也显示了一项由区太向法庭提出有关附属济助的申请。
11. 区先生表示因为区太没有为物业 A 付出一分一毫，因此她对物业 A 没有任何法定权益，所以认为无须在「表格 1」内注明有关之法庭命令。区先生并拿出一封由他的代表律师戴大伟律师行发出的信件，以证明他是物业 A 的唯一实益拥有人（见**附件 C**）。
12. 区先生签署了由陈英业填写的「表格 1」。但是，区先生拒绝签署「表格 3」，并坚持在签署临时买卖合同时才一并签署。

附件：

- A: 声明书
- B: 物业 A 的土地查册
- C: 戴大伟律师行信件
- D: 差饷物业估价署「物业信息网」的查册纪录

附件 A

声 明

致：地产代理 / 买方 _____

本人声明并确认本人已得到 陈雅文 (“香港九龙塘太阳花路 25 号香逸园 12 楼 A 室” 联名业主) 的明确授权，代表她签署附于此声明的 [地产代理协议 / 临时买卖合约] (“该合约”)。

本人保证会履行该合约的条文，并保证负责因此授权事项而引致的一切损失及费用。

签署 : 区子彬

业主代表姓名
及身份证号码 : 区子彬 D123456(7)

地址 : 香港皇后大道中 1 号 1003 室

日期 : 2023 年 3 月 12 日

附件 B

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: 26/03/2023 14:30
查册者姓名 NAME OF SEARCHER: X
查册种类 SEARCH TYPE: HISTORICAL AND CURRENT

本登记册列明有关物业截至 26/03/2023 07:30 之资料
THE INFORMATION SET OUT BELOW CONTAINS PARTICULARS OF THE PROPERTY UP TO 07:30
ON 26/03/2023

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): A1234567

地段编号

LOT NO: KOWLOON INLAND LOT NO. 1021

批约 HELD UNDER : GOVERNEMENT LEASE

年期 LEASE TERM : 75 YEARS RENEWABLE FOR 24 YEARS

开始日期 COMMENCEMENT OF LEASE TERM: 1/7/1898

每年地税 RENT PER ANNUM : \$150.00

所占地段份数

SHARE OF THE LOT : 7/1213

ADDRESS:

FLAT A ON 12th FLOOR
FRAGRANT GARDEN
25 SUNFLOWER ROAD
KOWLOON TONG
HONG KONG

地址:

香港九龙塘
太阳花路 25 号
香逸园
12 楼 A 室

备注

REMARKS :

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
FRAGRANT COMPANY LIMITED		UB 704717 备注 REMARKS : ASSIGNMENT OF KIL1021	11/ 8/ 1976	8/ 9/ 1976	\$800,000.00
MU CHE MA WO YI MU	JOINT TENANT JOINT TENANT	UB 903534 备注 REMARKS : ASSIGNMENT WITH PLAN			
AU TZE BUN 区子彬 CHAN NGA MAN 陈雅文	JOINT TENANT JOINT TENANT	06111635730470	7/ 11/ 2006	16/ 11/ 2006	\$3,380,000.00

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
UB 749889	20/ 4/ 1977	19/ 5/ 1977	BUILDING MORTGAGE	BIG BANK	
UB 843764	3/ 1/ 1979	23/ 1/ 1979	RECEIPT ON DISCHARGE		
UB 894236	4/ 2/ 1979	3/ 3/ 1979	OCCUPATION PERMIT		
UB 900629	12/ 10/ 1979	3/ 11/ 1979	DEED OF MUTUAL CONVENANT		
06091235427011	21/ 8/ 2006	12/ 9/ 2006	AGREEMENT FOR SALE AND PURCHASE	AU TZE BUN CHAN NGA MAN (JOINT TENANTS) 备注 SEE ASSIGNMENT REMARKS: MEMORIAL NO.06111635730470	\$3,380,000.00
06111635730482	7/ 11/ 2006	16/ 11/ 2006	MORTGAGE TO SECURE GENERAL BANKING FACILITIES	SMALL BANK	
16071505643576	20/ 6/ 2016	15/ 7/ 2016	CERTIFIED TRUE COPY OF NOTICE OF AN APPLICATION FOR ANCILLARY RELIEF	AU CHAN NGA MAN "PETITIONER" AU TZE BUN "RESPONDENT" 备注 IN F.C.M.C.NO.4604 OF REMARKS: 2016	

等待注册的契约
DEEDS PENDING REGISTRATION

注册摘要编号 MEMORIAL NO.	文书日期 DATE OF INSTRUMENT	交付日期 DATE OF DELIVERY	文书性质 NATURE	受惠各方 IN FAVOUR OF	代价 CONSIDERATION
------------------------	----------------------------	--------------------------	----------------	----------------------	---------------------

—————无 NIL —————
—————登记册末端 END OF REGISTER —————

附件 C

戴大伟律师行

来函档案编号：CCW/SC/B00-55/SC

2022 年 8 月 22 日

本司档案编号：BBC/135

香港中环
德辅道中 7 号
恒隆大厦 14 楼 1408 室
汤东尼律师行

敬启者：

有关：F.C.M.C. No. 4604 of 2022

我们收到贵行 8 月 20 日的来信，但完全不能接受信内的指称。据我们客户区子彬先生的指示，你们的当事人陈雅文女士曾同意若区先生尽快办理离婚手续，她将不追索任何赡养费，而事实上区先生亦已履行承诺。

虽然你们的当事人名义上为“香港九龙塘太阳花路 25 号香逸园 12 楼 A 室”的共同拥有人，但由于所有订金与每月按揭还款都是由我们的当事人缴付，因此他才是唯一实益拥有人（见内附付款收据）。所以即使你们的当事人名义上拥有部份业权，也只是以区先生信托人身份持有。

你们必须在 14 天内撤回关于申请附属济助的通知书的登记。我们的当事人保留一切权利。

戴大伟律师行

(签署)

附件(网上个案研习略去)

附件 D



差餉物業估價署「物業資訊網」
RATING AND VALUATION DEPARTMENT
PROPERTY INFORMATION ONLINE



記錄編號
Record No. :
1 / 1

估價編號 : 681-97136-0310-0D 最早發出入伙文件日期 : 4-Feb-1979
Assessment No. : 681-97136-0310-0D Date of Issue of the Earliest Occupation Document : 4-Feb-1979
資料提供日期 : 26-Mar-2023 時間 : 14:40:23 面積對算值 : 1 平方米 = 10.764 平方尺
Date of Provision of Information : 26-Mar-2023 Time : 14:40:23 Area Conversion Factor : 1 m² = 10.764 ft²

差餉物業估價署所提供的資料 Information provided by Rating and Valuation Department

交易參考編號 Transaction Reference Number :	物業地址或名稱 :	Address or description of tenement :
RVD1000004283	九龍塘太陽花路 25 號	25 SUNFLOWER RD
物業資訊網入伙文件 對照編號 PIO Serial Number of Occupation Document :	香逸園	FRAGRANT GARDEN
0222256	12 樓 A 室	12/F FLAT A
		KOWLOON TONG

供差餉或地租評估的物業類別 : 私人住宅物業
Property Type for Rates or Government Rent Purposes : Private Domestic Property

實用面積 : 50.0 平方米 m²
Saleable Area

附註 : 此物業有下列附屬設施，並不包括在實用面積內。
Remarks : This property has the following ancillary accommodation which has not been included in the saleable area.

(i) 窗台面積 Bay Window Area : 1.7 平方米 m²

** 計算此物業的實用面積時，所採納的牆身厚度最多不超過 230 毫米。

A maximum wall thickness of 230 mm is adopted in calculating the saleable area of this property.

實用面積定義 Definition of Saleable Area

實用面積是指個別單位獨立使用的樓面面積，包括露台、陽台、工作平台及其他類似設施，但不包括公用地方，如樓梯、升降機槽、入牆暗渠、大堂及公用洗手間。實用面積是量度至外牆的表面或共用牆的中線所包括的面積。窗台、平台、天台、花園、前庭、天井、冷氣機房、冷氣機平台、花槽及車位並不包括在內。

Saleable area is defined as the floor area exclusively allocated to the unit including balconies, verandahs, utility platforms and other similar features but excluding common areas such as stairs, lift shafts, pipe ducts, lobbies and communal toilets. It is measured to the exterior face of the external walls and walls onto common parts or the centre of party walls. Bay windows, flat roofs, top roofs, gardens, terraces, yards, air-conditioning plant rooms, air-conditioning platforms, planters/flower boxes and car parking spaces are excluded.

重要通告 IMPORTANT NOTES

謹請注意，此項查詢服務的收費只為收回運作成本，並不包括任何利潤元素。由「物業資訊網」發放的資料，乃摘自差餉物業估價署的物業資料庫，該資料庫主要是為評估差餉及地租而設。此資訊系統所發放的資料只為查詢人提供快捷參考用途。除用作為評估差餉及地租外，本署決不能保證有關資料的準確性。由於庫內所存資料只為評估差餉及地租的用途，本署或本署職員因此毋須為引用此等資料作其他用途而導致的損害或損失負上責任。在此情況下，使用本「物業資訊網」系統的查詢人最好從正本文件及圖則核實資料，如有需要，更應諮詢所聘專業人士的意見。

The charge for this enquiry service is purely aimed at recovering the operation cost and does not reflect any profit making element. Please note that the information released by the Property Information Online is extracted from the Rating and Valuation Department's property database which is primarily set up for rates and Government rent purposes. Such information is released for quick reference only. The Department in no way warrants the accuracy of the information for any purposes other than rates and Government rent assessments. Neither the Department nor any of its staff shall be responsible for or held responsible for any damages or loss caused by applying such information for any purposes other than rates and Government rent assessments. Users of this Property Information Online system are strongly advised to verify the information from the original documents and plans, and where necessary, consult their own professional advisers.

2023 6

1. 2023 6

2.

(;)

3. ()

1 10 :

1. B / (1)
A ?

- (i) ó 16071505643576
- (ii) ó UB749889
- (iii) ó UB900629
- (iv) ó 06111635730482

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

ó UB749889 ó
-UB843764

C

2. B A (1)
:

- A. Small Bank
- B.
- C.
- D.**

2006 A

D

3. (1) A ?
?

- A. : 500 :
- B. : 51.7 :
- C. : 48.3 :
- D. : 50 :**

_____ D A
50 D

4. 2023 3 26 (1) ()
) ()?

- A. 24**
- B. 26
- C. 28
- D. 30

_____ 1/7/1898 99 (75 +24)
30/6/1997 30/6/2047
2047-2023=24

A

5.

A (B)

-

16071505643576 :

(i) 6 16071505643576

(ii) 2022 8 22 A

(iii) 2022 8 22 A

(iv) A

A. (ii)

B. (iii)

C. (i) (ii)

D. (iii) (iv)

E. (i) (ii) (iv)

(i) (ii)

A
(iii) (iv)

D

6. / ?

- (i) A ó
06111635730482
- (ii) \$800,000 A
- (iii) Mu Che Ma Wo Yi Mu ó
06091235427011

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

\$3,380,000 A \$800,000 (ii)

(i) (iii)

C

7. / (3) 9
?

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

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

(3 9)

A A
D

8.

A

A

/

A

?

- (i) () ó UB894236
(ii) ó UB843764
(iii) ó UB903534

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

(3)4.1.e

()

A

9. / A ?

(i) A

(ii) A \$540

(iii) A A

A. (iii)

B. (i) (ii)

C. (i) (iii)

D. (ii) (iii)

E. (i) (ii) (iii)

9(2)

9(3)

XYZ 3 \$540 A
(i) (ii)

9(5)(a)

(iii) XYZ A 3 A XYZ A

E

10. /

A ?

(i) A

(ii) A

(iii) A

A. (i)

B. (ii)

C. (iii)

D. (i) (iii)

E. (i) (ii) (iii)

15-02(CR)

/

(

)

/

/

(

)

B