網上個案研習
2023 年 10 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 10 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 **10** 條問題，如答對 **5** 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》；
「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。

《個案》

波士先生是一名持牌地產代理，也是 EA 有限公司(“EA”)所有股份的實益擁有人。EA 是持牌地產代理，在“綜合大廈”對面一店舖以“EA 住宅”之商號經營地產代理生意。“綜合大廈”是一幢有 40 年樓齡之商業及住宅綜合大廈，大廈單位之用途，依據大廈之入伙紙為：地下是店舖，1 至 2 樓是車位，3 至 5 樓是寫字樓，5 樓以上樓層是住宅。

最近，波士先生欲開拓商業樓宇市場。為突出 EA 經營商業樓宇之業務，他想另加“EA 商業”之商號。波士先生不肯定他是否應為採用另加商號而作某種申請。

除了另加商號之外，波士先生亦想在附近開設一間新分店。同樣，他亦不肯定是否應為開設新分店而要辦理某些手續。

酒樓先生在“綜合大廈”的地舖經營酒樓生意。酒樓先生持有該地舖業主給予的 5 年租賃，現在租期尚餘 3 年。該租賃包含一般不准分租或轉讓之限制條文。

酒樓生意不大理想，因此，酒樓先生想將酒樓生意和租賃一併出售。酒樓先生要求波士先生為他放盤。

承讓小姐有興趣收購酒樓先生的酒樓生意和租約。她委任波士先生為她的地產代理，又要求他就關於該生意和租約的轉讓給予她意見，波士先生說他會稍後回覆她。

投資先生最近買入“綜合大廈”1 至 2 樓之所有車位作投資用途。為了取得更高之回報率，投資先生將車位改變為店舖，但他不打算為此改變用途向政府申請批准。他要求波士先生將此物業放盤出租。投資先生對住宅物業之交易甚有經驗，但對商業物業之交易則沒有經驗，所以，他請教波士先生有關商業租賃與住宅租賃之分別。波士先生說他要查明此事項，稍後會回覆他。

商人小姐正打算租賃一個“商住單位”用作經營其美容院生意。她委任波士先生為她的地產代理。波士先生介紹“綜合大廈”8 樓一單位給她，他極力推薦此單位，因它具有“商住”的性質。商人小姐向波士先生請教，若然她想租用此單位，她須要留意甚麼事項，波士先生說他會查看，稍後會回覆她。

波士先生生意興旺，所以他要增添人手。過去幾天內，他已聘請：(1)一位沒有地產代理或營業員牌照之會計，為 EA 擔任董事；(2) 一位持牌地產代理，作為 EA 依據《地產代理條例》第 38 條所委任之新分店經理；(3) 一位持牌營業員，協助 EA 之地產代理業務；(4) 一位沒有地產代理或營業員牌照之秘書，為 EA 處理有關秘書事務的工作，及作為 EA 之秘書。他依稀記得，某些委任及僱用要在 31 天內通知地產代理監管局，及公司董事要符合一些發牌要求，但他對詳情並不肯定。

波士先生亦想在香港成立新公司，經營中國大陸物業之地產代理生意，他依稀記得某種地產代理是可豁免領牌的，但他對詳情亦不肯定。

波士先生現在要求你解答他及他的客人的所有問題。

2023 年 10 月網上個案研習

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 10 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。

第 1 題

1. 就 EA 另加“EA 商業”之商號經營 EA 的業務而言，根據《發牌規例》，波士先生須做以下哪項？

A. 申請補發 EA 的地產代理牌照
B. 為 EA 申請另加的營業詳情說明書
C. 申請補發 EA 的營業詳情說明書
D. 申請修訂 EA 的地產代理牌照的詳情
E. 申請修訂 EA 的營業詳情說明書的詳情

第 1 題答案：

《發牌規例》第 10(1)條 －
持牌地產代理在某地點以特定營業名稱經營地產代理業務前，須就該地點及名稱向監管局申請批給營業詳情說明書，並須向監管局繳付關乎該業務的牌照費有關部分。

換言之，每一經營地點及該地點之營業名稱都需要一張營業詳情說明書。所以每次開設新分店或加添新營業名稱都必須申請一張另加的營業詳情說明書。申請修訂 EA 現有的營業詳情說明書或地產代理牌照的詳情是不恰當的，因為 EA 是增加營業名稱，不是更改名稱。申請補發 EA 現有的營業詳情說明書或地產代理牌照亦是不恰當的，因為補發是適用於文件遺失、被竊、損毀或銷毀的情況：見《發牌規例》第 11 條。

《發牌規例》第 11 條 －
如監管局信納任何牌照或營業詳情說明書已遺失、被竊、損毀或銷毀，則監管局於持牌人繳付訂明費用後，可向持牌人補發牌照或營業詳情說明書(視屬何情況而定)。

答案是 B。

第 2 題

2. 在 EA 開設新分店之前，根據《條例》和《發牌規例》，波士先生須要為 EA 做以下哪項／些事項？

(i) 委任新董事
(ii) 委任新經理 (即為符合《條例》就有效和獨立控制新分店的業務而委任的經理)
(iii) 申請另加的營業詳情說明書
(iv) 申請另加的地產代理牌照

A. 只有 (ii) 和 (iii)
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 2 題答案：

根據《地產代理條例》第 38(1)(a)條，地產代理須確保其每個辦事處的業務，是在一名由其委任的經理的有效和獨立的控制下運作。而該經理須屬一名個人，及持有地產代理牌照。

如第 1 題，根據《發牌規例》第 10(1) 條，每次開設新分店或加添新營業名稱都要申請一張另加的營業詳情說明書。

因此，在 EA 開設新分店之前，必須(1)委任新經理 (即為符合《條例》就有效和獨立控制新分店的業務而委任的經理) 及(2)申請另一張營業詳情說明書。

選項(ii)和(iii)是正確的。答案是 A。

第 3 題

3. 就酒樓先生將生意和租約轉讓給予承讓小姐，波士先生應給予承讓小姐以下哪項／些意見？

(i) 此生意及租約轉讓可無須知會業主而進行
(ii) 此生意及租約轉讓可能涉及酒樓先生將現有租約退租，及業主給與承讓小姐新的租約
(iii) 此生意及租約轉讓可能涉及多項超越地產代理責任範圍的事項
(iv) 當事人應該儘速尋求法律意見及為所須法律文件而聘請律師

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

第 3 題答案：

因酒樓先生的租約載有一般不准分租或轉讓的條文，他不能未經業主同意而將租賃轉讓或將地舖分租與頂讓小姐。因此選項(i)明顯是錯的，選項(ii)，(iii)和(iv)可參閱監管局就物業租用權/經營業務的轉讓而發出的執業通告-通告編號 05-02 (CR)。

轉讓租賃及生意(例如酒樓)通常都牽涉到很多複雜和困難的法律和實際的事項和考慮，例如：正確的轉讓方式；生意現時之債項應怎樣處理；是否須要遣散員工；轉讓食肆牌照及酒牌要留意的事項；怎樣給予雙方尤其是承讓人足夠的保障等等，這些都是超越地產代理的知識、能力及責任範圍的事項。在此等情況最緊要牢記，建議客人尋求法律意見及聘請律師撰寫所須之法律文件。從業員不應撰寫任何臨時合約或其他任何合約予當事人簽署。

監管局提醒從業員留意在通告編號 05-02(CR)最後一段的忠告： “若從業員被發現違反上述指引，在沒有建議客戶徵詢法律意見的情況下為客戶安排租用權/經營業務的轉讓，導致客戶利益受損，這可能會對其作為持有牌照的「適當人選」資格有所影響。為此，有關從業員可能會遭受紀律制裁，若情況嚴重，甚至會被撤銷牌照。”

答案是 E。

第 4 題

4. 就回答投資先生問及商業租賃與住宅租賃之分別，波士先生可以給予投資先生以下哪項／些意見？

(i) 住宅租賃須備有 CR109 表格，但商業租賃則不須要
(ii) 租期少過三年的商業租客有權得到六個月通知期的終止租賃通知書，與住宅租客不同
(iii) 住宅租賃不受租管，商業租賃則受租管
(iv) 商業租賃之釐印費高於住宅租賃之釐印費

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

第 4 題答案：

自《2004 年業主與租客(綜合)(修訂)條例》生效之後，很多住宅與商業租賃之分別已被銷除。由 2004 年 7 月 9 日開始，香港所有住宅租賃都不再享有租住權保障。由那天開始，必須用法定的終止租賃通知期限(由業主發出須 6 個月，由租客發出則只須一個月)來終止非住宅租賃的規定，亦被撤銷。

所有在 2004 年 7 月 9 日或以後簽訂的租賃，無論是住宅或非住宅，業主與租客可按照租賃條款，或雙方協定的其他方式予以終止。如租賃並無規定或雙方並無協定其他方式終止租賃，固定期租賃(fixed term tenancy) 將在租期屆滿時終止，定期租賃(periodic tenancy)(例如月租租賃)經發出遷出通知書予以終止，而遷出通知書之通知期依普通法所規定。

只有選項(i) 是對的，選項(ii)，(iii)和(iv)都是錯的，答案是 A。

第 5 題

5. 若波士先生沒有將車位在“綜合大廈”入伙紙上所列明之准許用途告知租客，而他以雙邊代理的身分促成“綜合大廈”1 樓某車位作為店舖用途之租賃，這事會引起下列哪項／些後果？

(i) 波士先生可能違反《操守守則》
(ii) 波士先生可能違反《常規規例》
(iii) 波士先生可能因違反普通法訂明代理之責任而須對租客負上責任

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

第 5 題答案：

《操守守則》第 3.3.1 段 － 應具備的專業知識及能力
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 段 － 執業時應秉持的操守及道德標準及對客戶的責任
作為代理或受委託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。

《代理法》專題論集第 5 章第(5)段 － 謹慎及幹練行事的責任
(a) 普通法要求代理人在履行其職責時須謹慎、幹練及盡力而為。否則，代理人的疏忽已表證成立。
(b) 一般而言，代理人必須達致代理人所屬專業或行業中的一個平均合理成員所應有的謹慎及熟練的行事標準。

作為租客之代理，波士先生應向他披露“綜合大廈”佔用許可證(俗稱「入伙紙」)所列明車位之准許用途。若然他不作此披露，他可能未能履行《操守守則》第 3.4.1 段“ 保障和促進客戶的利益 ”的要求。事件中可能涉及物業用途的失實陳述，波士先生可能未能履行《操守守則》第 3.3.1 段“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。”的要求。此外，他亦可能違反普通法訂明代理要謹慎及幹練行事的責任。但他沒有違反《常規規例》，所以答案是 D。

第 6 題

在法律上，以下哪項／些關於“商住”單位的陳述是正確的？

(i) 租客可自行選擇用該單位作商業或住宅的用途
(ii) 該單位可以被同時用作商業及住宅的用途
(iii) 該單位可以被用作大廈入伙紙所列明之用途

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

第 6 題答案：

一個單位的許可用途是依建築事務監督根據《建築物條例》發出的佔用許可證(俗稱”入伙紙”)所列的用途。如果入伙紙註明單位是住宅，則該單位只可作住宅用途。有時，在一些舊的商業及住宅綜合大廈，它的低層單位是店舖及寫字樓，高層單位則是住宅單位，而高層單位之佔用者將住宅單位用作商業用途，於是他們稱此等單位為“ 商住”單位。將住宅單位用作商業用途，是違反大廈之入伙紙及公契的，雖然此等舊大廈之管理公司通常都對此等違反採容忍之態度。面對客戶尋求此等大廈之“ 商住” 單位作為商業用途之租賃，代理應向其解釋此等租賃所牽涉之風險，例如因違反入伙紙而可能違反《建築物條例》，及因違反大廈公契而可能受大廈管理公司之干預等。

選項(i)和(ii) 是錯的，答案是 C。

第 7 題

7. 若波士先生作為商人小姐的地產代理，為商人小姐促成“綜合大廈”8 樓一單位的租賃，用作經營其美容院生意，而租賃內列明其用途是“商住”，而波士先生並沒有向她披露“綜合大廈”入伙紙所列明該單位的准許用途，那麼將會產生以下哪項／些後果？

(i) 立租賃人要付雙倍的釐印費
(ii) 波士先生可能違反《操守守則》
(iii) 波士先生可能因違反普通法訂明代理之責任而須對商人小姐負上責任

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

第 7 題答案：

《操守守則》第 3.3.1 段 － 應具備的專業知識及能力
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 段 － 執業時應秉持的操守及道德標準及對客戶的責任
作為代理或受委託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。

《代理法》專題論集第 5 章第(5)段 － 謹慎及幹練行事的責任
(a) 普通法要求代理人在履行其職責時須謹慎、幹練及盡力而為。否則，代理人的疏忽已表證成立。
(b) 一般而言，代理人必須達致代理人所屬專業或行業中的一個平均合理成員所應有的謹慎及熟練的行事標準。

波士先生在此情況下，就如第 5 題的情況，可能違反《操守守則》第 3.3.1 段及第 3.4.1 段，及普通法訂明代理要謹慎及幹練行事的責任。選項(i) 是錯的，因為“商住” 單位租賃的釐印費與其他租賃的釐印費一樣；租賃內所列明之用途與釐印費之數額是無關係的。

只有選項(ii)和(iii)是正確的，答案是 D。

第 8 題

8. 根據《條例》，波士先生須就以下哪項／些委任／僱用，在有關的委任／僱用 31 天內通知地產代理監管局？

(i) 委任董事
(ii) 委任持牌經理 (即為符合《條例》就有效和獨立控制新分店的業務而委任的經理)
(iii) 僱用營業員
(iv) 委任秘書

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

第 8 題答案：

《地產代理條例》第 40 條規定持牌地產代理就關於其員工的某種事項，必須通知監管局。持牌地產代理須：

(1) 在僱用或終止僱用任何人為營業員日期起計的 31 天內通知監管局
(2) 在委任或終止委任任何人為經理(為《地產代理條例》的目的的委任)日期起計的 31 天內通知監管局
(3) 在委任任何人為董事或任何人終止擔任董事日期起計的 31 天內通知監管局
(4) 在成為或終止作為從事地產代理工作之合夥成員日期起計的 31 天內通知監管局。

持牌地產代理或營業員應在終止從事地產代理工作起計的 31 天內通知監管局。委任秘書則無須通知監管局。答案是 C。

第 9 題

9. 根據《條例》和《發牌規例》，以下哪些是關於 EA 董事的發牌要求的陳述是正確的？

(i) 所有 EA 的董事必須是持牌地產代理
(ii) 所有 EA 的執行董事必須是持牌地產代理
(iii) EA 須有至少一名董事是持牌地產代理
(iv) 任何從事 EA 地產代理業務的董事必須是持牌地產代理

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

第 9 題答案：

《地產代理條例》第 20(1)(a)條 －
除非符合以下規定，否則任何公司均無資格獲批給、持有或繼續持有地產代理牌照－該公司的董事中有不少於訂明數目或比例的董事是持牌地產代理，而其從事公司的地產代理業務的每名董事均是持牌地產代理；

《發牌規例》第 8 條 － 持牌地產代理公司的持牌董事的最少人數
任何公司須有至少一名董事是持牌地產代理，方有資格獲批給、持有或繼續持有地產代理牌照。

根據《地產代理條例》第 20(1) (a)條和《發牌規例》第 8 條，任何持有地產代理牌照的公司須有至少一名董事是持牌地產代理，而其從事公司的地產代理業務的每名董事亦必須是持牌地產代理。答案是 C。

第 10 題

10. 根據《地產代理（豁免領牌）令》，任何從事地產代理工作之人士如符合以下說明，則可獲豁免，無須領取地產代理或營業員代理牌照：

(i) 該人士部份就香港以內地方的物業從事地產代理工作，但主要就香港以外地方的物業從事地產代理工作
(ii) 該人士純粹就香港以外地方的物業從事地產代理工作
(iii) 在其所有信件、帳目、收據、單張、小冊子及其他文件內及在任何廣告中，述明其本人並無處理位於香港的任何物業的牌照
(iv) 每年繳付豁免費

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

第 10 題答案：

《地產代理(豁免領牌)令》第 2 條 － 純粹處理香港以外地方的物業的地產代理及營業員獲豁免

任何作出本條例第 15 或 16 條所陳述的任何事情的人如符合以下說明，則獲豁免而不受領取地產代理牌照或營業員牌照的規定規限－(a) 該人純粹就香港以外地方的物業作出上述事情；及(b) 在其所有信件、帳目、收據、單張、小冊子及其他文件內及在任何廣告中，述明其本人並無處理位於香港任何物業的牌照。

根據《地產代理(豁免領牌)令》，任何從事地產代理工作之人士如符合以下說明，則可獲豁免無須領取地產代理或營業員牌照：

(i) 該人士純粹就香港以外地方的物業從事地產代理工作；及
(ii) 在其所有信件、帳目、收據、單張、小冊子及其他文件內及在任何廣告中，述明其本人並無處理位於香港的任何物業的牌照。

答案是 C。