

网上个案研习 2024年2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2022年2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5.2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条问题,如答对6条或以上,你将会获得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;

《条例》 指《地产代理条例》;

《常规规例》指《地产代理常规(一般责任及香港住宅物业)规例》;

《发牌规例》指《地产代理(发牌)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。

案情

东主先生是一名持牌地产代理,亦是某物业代理商号(“该商号”)的独资经营者。该商号在香港一店铺经营地产代理业务。在过去数月,该商号的生意相当兴旺。为应付日益扩展的生意,东主先生打算开设两间新分行,他预备为此两间分行委任三位经理,(1)一位就两间分行的有效及独立控制而委任的经理,(2)一位销售经理,及(3)一位人力资源经理。他不太清楚《条例》就有关此等经理的规定,所以他请秘书小姐向监管局查询。

因东主先生的生意正在扩展,为审慎计,他想为他的业务运作成立一家有限公司,但他不太清楚就有关有限公司的发牌要求,尤其是“适当人选”的规定。他再请秘书小姐向监管局查询。

秘书小姐是该商号的秘书,她不是持牌地产代理或持牌营业员,她已在该商号工作多年,但东主先生曾向她表示因为秘书小姐须要照顾她的子女及她最近再次怀孕,而拒绝晋升她。当秘书小姐向他递交分娩假期申请时,他更显不满。

业主先生是某香港一住宅物业(“该物业”)的业主。某天，他去到该商号的店铺。与东主先生倾谈后，业主先生委托该商号为他出售该物业。

业主先生同时同意东主先生为该物业在报纸刊登出售广告。东主先生请秘书小姐查看《常规规例》就发出广告的要求，及替他拟备有关广告。

东主先生告诉业主先生因他当时很忙，他稍后会为他拟备地产代理协议给他签署。

翌日，报章上刊登了该物业的出售广告。买家小姐看到该物业的广告及有兴趣购入该物业。她到该商号的店铺，委托东主先生作为她购买该物业的代理。

买家小姐在东主先生陪同下视察该物业。其后，买家小姐要求东主先生为她向业主先生商议购买该物业的条款。经过多次商议后，业主先生同意将该物业售予买家小姐。东主先生就该物业买卖拟备一份临时买卖合同(“该合约”)给买家小姐签署。买家小姐似乎受过高深教育，看来对该合约的内容有一定程度的理解，所以东主先生便在没有向买家小姐解释该合约的任何条文的情况下安排她签署了该合约。

买家小姐签署该合约后，东主先生请业主先生到他的店铺签署该合约。业主先生到达时，东主先生正与一客人外出。在东主先生不在时，业主先生在与秘书小姐倾谈间，要求她给他介绍一所律师楼以处理该物业的买卖事宜。秘书小姐向他介绍律师先生事务所(“该事务所”)，该事务所的东主是律师先生。因为该事务所的一名转易文员曾向秘书小姐承诺，若她介绍客人予该事务所，该事务所会给予她该客户所付的律师费的40%作回佣。秘书小姐没有将此回佣的安排告知东主先生或业主先生。

稍后东主先生回来，业主先生签署该合约售出该物业。

该物业的交易完成后，买家小姐到该商号的店铺缴付她就购买该物业而应付的佣金。佣金收据通常都是由秘书小姐负责发出的，但由于她正在放产假，东主先生找不到收据簿，于是他向买家小姐说将于稍后将收据寄给她。

业主先生拒绝向该商号缴付佣金。因为东主先生的一时失察，业主先生并没有就出售该物业与该商号签署地产代理协议，因此业主先生说无须向该商号缴付任何佣金。但业主先生所签订的该合约是一份三边合约(即业主先生、买家小姐及该商号三方签署的合约)，而该合约订明业主先生要就出售该物业向该商号缴付佣金。所以东主先生认为业主先生有责任付佣金，并要求他付佣金。

2024年2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2024年2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；

《条例》 指《地产代理条例》；

《常规规例》指《地产代理常规(一般责任及香港住宅物业)规例》；

《发牌规例》指《地产代理(发牌)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。

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

以下哪些是《条例》对东主先生为两间新分行所委任的三位经理的要求？

- (i) 为分行的有效和独立控制而委任的经理必须是个人持牌地产代理
- (ii) 为符合《条例》就有效和独立控制分行业务而委任的经理不能同时控制超过一间分行
- (iii) 人力资源经理必须是个人持牌地产代理
- (iv) 必须为每一分行委任销售经理以作有效和独立的控制

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

第 1 题答案

根据《条例》第 38(1)条，持牌地产代理须确保其每个办事处的业务是在一名由其委任的经理的有效和独立的控制下，而该经理须属一名个人持牌地产代理。

第 38(1)条只适用于为有效和独立控制一办事处的业务而委任的经理，对销售经理或人力资源经理或其他任何经理都不适用。除了为有效和独立的控制而委任的经理外，《条例》没有要求其他经理须属一名个人持牌地产代理。

但根据第 38(1)条而委任的经理只可以控制一个办事处的业务。他不能同时控制一名地产代理多于一个办事处的业务，或控制一名地产代理任何一个办事处的业务而又同时控制另一名地产代理在一个或多于一个办事处的业务。否则，不得视为已遵守第 38(1)条的规定。

答案是 A。

第 2 题

在一家有限公司 (“该有限公司”) 获批给地产代理牌照之前, 根据《条例》, 监管局必须认为其当时以下哪位人士是“适当人选”持有该牌照?

- (i) 该有限公司
 - (ii) 该有限公司的所有董事
 - (iii) 所有从事该有限公司的地产代理业务的董事
- 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 2 题答案

根据《条例》第 20 条, 除非符合以下规定, 否则任何公司均无资格获批给、持有或继续持有地产代理牌照—

- (a) 监管局认为当其时该公司的每名董事, 就《条例》而言均是适当人选;
- (b) 监管局在其他方面认为该公司是持有地产代理牌照的适当人选。

地产代理条例第 18(2)(a)规定, 按照第(1)款提出申请的人无权获批给所申请的牌照, 除非监管局认为—

- (i) 该人是持有该牌照的适当人选; 及
- (ii) (如属公司申请批给地产代理牌照的情况)当其时该公司的每名董事就本条例而言均是适当人选。

换言之, 公司及所有公司的董事都必须符合“适当人选”的要求。

在决定公司的任何董事是否适当人选时, 监管局须顾及以下情况—

- (a) (i) (如该人是个人)该个人是未获解除破产的破产人, 或在紧接监管局考虑或(如适当的话)开始考虑该事宜当日之前 5 年内, 已与其债权人订立债务重整协议或债务偿还安排; 或
- (ii) (如该人是一间公司)该公司正在清盘当中或是任何清盘令的目标, 或有接管人已就该公司而获委任, 或该公司在第(i)节所指明的 5 年内已与其债权人订立债务重整协议或债务偿还安排;

- (b) 该人是一间公司的董事或高级人员，而该公司当其时根据本条例丧失持有牌照的资格，或该人在该公司如此丧失资格当日是该公司的董事或高级人员；
- (c) 该人是《精神健康条例》(第 136 章)第 2 条所指的精神紊乱的人或该条所指的病人；
- (d) 该人因任何罪行(条例所订的罪行除外)在香港或其他地方被定罪，而该项定罪属有需要裁断该人曾有欺诈性、舞弊或不诚实的作为者；及
- (e) 该人根据本条例被定罪，并已就此项定罪被判处监禁，而不论是否缓刑。

在决定任何公司是否持有地产代理牌照的适当人选时，监管局须顾及以下情况一

- (a) 该公司正在清盘当中或是任何清盘令的目标，或有接管人已就该公司而获委任，或该公司在紧接监管局考虑或(如适当的话)开始考虑该事宜当日之前 5 年内，已与其债权人订立债务重整协议或债务偿还安排；及
- (b) 该公司根据本条例被定罪。

答案是 D。

第3题

该商号因为秘书小姐要照顾她的子女及怀孕，而拒绝晋升她，该商号这样做可能违反以下哪项 / 些条例？

- (i) 《雇佣条例》
- (ii) 《家庭岗位歧视条例》
- (iii) 《性别歧视条例》

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

第3题答案

《性别歧视条例》适用于基于性别，婚姻状况及怀孕的歧视。根据《性别歧视条例》第 8(a)及 11(2)(a)条，雇主基于女雇员怀孕而歧视她，拒绝让她或故意不让她获得升级机会，即属违法。所以根据《性别歧视条例》，东主先生基于秘书小姐怀孕而不提升她就是歧视。

根据《家庭岗位歧视条例》第 2 条：

- (a) “直系家庭成员”就任何人而言，指因血缘、婚姻、领养或姻亲而与该人有关的任何人；
- (b) “家庭岗位”就任何人而言，指负有照顾直系家庭成员的责任的岗位。

根据《家庭岗位歧视条例》第 8(2)条，雇主基于雇员有家庭岗位而歧视他，拒绝让他或故意不让他获得升级机会，即属违法。

所以根据《家庭岗位歧视条例》，东主先生基于秘书小姐的家庭岗位而不提升她就是家庭岗位歧视。

答案是 E。

第 4 题

填充题：

请从 A 至 E 当中选出正确的答案。

根据《雇佣条例》，秘书小姐可得连续 _____ 期间的产假(不计因(a)预计分娩期的延迟及(b)因怀孕或分娩引致的疾病或无工作能力而另加的期间)。

- A. 六星期
- B. 八星期
- C. 十星期
- D. 十二星期
- E. 十四星期

第 4 题答案

根据《雇佣条例》，若然女雇员是于一连续性合约下雇用，则她可得产假。雇员于四星期或以上受雇于同一雇主，而每星期工作最小 18 小时，则被视为于连续性合约下雇用。产假是以下期间的合计日数：

- (a) 14 个星期的连续期；
- (b) 若然预计分娩期有延迟，相等于由预计分娩日期翌日起至确实分娩日期止的日数的另一期间；及
- (c) 因怀孕或分娩引致疾病或无工作能力的另一期间，以不超过 4 个星期为限。

答案是 E。

第 5 题

就该商号刊登该物业的广告而言，以下哪些陈述符合《常规规例》？

- (i) 东主先生须在发出该广告之前取得业主先生的口头同意
- (ii) 东主先生须在发出该广告之前取得业主先生的书面同意
- (iii) 该广告所列明的价钱不能有别于业主先生所指示的价钱
- (iv) 该广告所列明的价钱可以高过但不能低过业主先生所指示的价钱

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

第 5 题答案

根据《常规规例》第 9 条，就住宅物业而言，持牌地产代理在发出广告前，须得卖方的书面同意，而广告所列明的价钱不能有别于客户所指示的价钱。

答案是 C。

第 6 题

根据《常规规例》，该商号与业主先生必须在以下哪个时间订立地产代理协议？

- A. 在买家小姐签署该合约之前
- B. 在业主先生签署该合约之前
- C. 在收到业主先生出售该物业的指示的时候
- D. 在该公司发出出售该物业的广告之前**
- E. 在安排买家小姐视察该物业之前

第 6 题答案

根据《常规规例》第 6(1)条，为卖方行事的持牌地产代理须在以下时间与该卖方订立地产代理协议—

- (a) 在接受出售或出租有关的住宅物业的指示后 7 个工作日内；
- (b) 就该物业的出售或出租而作广告宣传之前；或
- (c) 就该物业签署买卖协议或租契之前。

三者之中以最早者为准。

答案是 D。

第 7 题

根据《常规规例》，东主先生在安排买家小姐签署该合约之前，必须做以下哪些？

- (i) 向她解释他认为须要解释的该合约的条文
- (ii) 向她解释她要求需要解释的该合约的条文
- (iii) 向她解释该合约的每项条文的涵义
- (iv) 促使她注意该合约的重要条款及条文的涵义
- (v) 如她并不明白他根据上述(iii)及(iv)就该合约所作出的解释，他须建议买家小姐寻求法律意见

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

第 7 题答案

根据《常规规例》第 13(1)条，持牌人在其任何并非由律师代表的客户订立任何住宅物业的买卖协议或租契之前，

- (a) 须向该客户解释该协议或租契(视属何情况而定)的每项条文的涵义，并促使该客户注意该协议或租契的重要条款及条文的涵义；及
- (b) 如该客户并不明白根据(a)段所给予的解释的任何部分，须建议该客户寻求法律意见。

答案是 E。

第 8 题

根据《常规规例》，东主先生在为业主先生及买家小姐进行任何地产代理工作前，必须告知他们以下哪些事项？

- (i) 东主先生是持牌地产代理
- (ii) 东主先生所持有的地产代理牌照的号码
- (iii) 东主先生所持有的地产代理牌照的有效期
- (iv) 东主先生是该商号的独资经营者

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

第 8 题答案

根据《常规规例》第 5 条，在某人获告知以下事宜之前，任何持牌地产代理不得安排或准许该人成为其客户：

- (a) 该代理是持牌地产代理；及
- (b) 该代理所持有的地产代理牌照号码。

答案是 A。

第9题

秘书小姐既不是持牌地产代理，又不是持牌营业员，她可以处理以下哪项 / 些工作而又不违反《条例》？

- (i) 就客户所支付的佣金向客人发出收据
- (ii) 向监管局查询关于委任两名新分行的经理及有限公司发牌要求的事项
- (iii) 为该商号拟备该物业的广告的草稿

- 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9题答案

根据《条例》第2条，“地产代理工作”的定义是：

“地产代理工作”(estate agency work)指“在业务过程中为客户进行的任何工作，而该工作是一

- (a) 就向该客户 **介绍**一名意欲取得或处置物业的第三者而进行的，或就为达成该客户取得或处置物业而作的 **商议**而进行的；或
- (b) 在该业务过程中向该客户 **介绍**一名意欲取得或处置物业的第三者 **之后**，或在业务过程中为达成该客户取得或处置物业而作 **商议之后**，就该客户 **对该物业的取得或处置**(视属何情况而定) **而进行的**。”

在决定某一项工作是否地产代理工作时，应考虑它是否就向

- (1) 客户 **介绍**第三者，或
- (2) 取得或处置物业的 **商议**或
- (3) (在介绍或商议之后)物业的 **取得或处置**而进行的。

单替该商号草拟该物业的报纸广告及该商号就收取客户佣金所发出的收据文书工作，不能被视为取得买家及将其 **介绍**给业主先生而进行的，因此这二项工作并非地产代理工作。

答案是 E。

第 10 题

若秘书小姐接受该事务所给予她业主先生缴付该事务所的律师费的回佣，可能会产生以下哪项 / 些后果？

- (i) 她可能会违反《防止贿赂条例》
- (ii) 她可能会违反《常规规例》
- (iii) 她可能会违反《条例》下就持牌人向客人披露金钱上的权益等有关的条文

- 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 10 题答案

选项(ii)《常规规例》及选项(iii)相关《条例》的条文只适用于持牌人。因为秘书小姐不是持牌人，所以它们不适用于她。

适用于此个案的《防止贿赂条例》的条文是第 9 条。根据第 9 条，任何代理人无合法权限或合理辩解，索取或接受任何利益，作为他作出以下行为的诱因或报酬，或由于他作出以下行为而索取或接受任何利益，即属犯罪：即作出或不作出任何与其主事人的事务或业务有关的作为。

“主事人”包括“雇主”，“代理人”包括“受雇于他人或代他人办事的人”。

东主先生是秘书小姐的主事人，所以她接受该回佣前，应取得他的许可。

答案是 A。

第 11 题

根据《常规规例》，该商号须在何时就买家小姐支付的佣金向她发出收据？

- A. 立即
- B. 在切实可行范围内尽快
- C. 二十四小时之内
- D. 四十八小时之内
- E. 在合理时间之内

第 11 题答案

根据《常规规例》第 14(3)条，持牌地产代理须就客户支付的任何佣金立即向客户发出书面收据。

答案是 A。

第 12 题

根据《条例》，以下哪项 / 些关于该商号向业主先生追讨佣金的陈述是正确的？

- (i) 该商号无权向业主先生追讨任何佣金
- (ii) 该商号可根据该合约向业主先生追讨佣金
- (iii) 该商号可根据衡平法向业主先生追讨佣金
- (iv) 既然该商号已向业主先生提供服务，法律会迫使他向该商号支付佣金

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

第 12 题答案

《条例》第 45(1)(a)条规定，凡地产代理承诺为客户进行地产代理工作，则只有在以下情况下，有权利或诉因提起诉讼以追讨损害赔偿或其他补救：

- (a) 双方已妥善地订立一份订明格式的地产代理协议(表格 3, 4, 5 或 6);
- (b) 该代理在订立该地产代理协议时是持牌地产代理。

第 45 条只应用于住宅物业，因此在住宅物业而言，除非订明格式的地产代理协议已经订立，否则持牌地产代理不能追讨佣金。虽然客户已订立三边临时买卖合同，而合约说明客户同意支付代理佣金，持牌地产代理仍然不能追讨佣金。

在 *Easy Property Co Ltd v Hau King Kuen* [2004] 1 HKLRD 155 一案中，一名持牌地产代理向一名业主追讨尚欠的佣金，起诉的基础是一份经由买方、业主及代理签立的临时买卖协议，当中条款指业主同意向代理支付佣金。地产代理亦曾预备一份地产代理协议，但业主没有签署。地方法院认为《条例》第 45 条的立法政策是，地产代理提起诉讼前，必须持有有效的地产代理协议，单凭一份不符合第 45 条的规定的临时买卖协议并不足够。地产代理不能诉诸衡平法规则以逃避或凌驾上述政策。所以地产代理不能追讨未付的佣金。

答案是 A。