

地產代理資格考試

模擬試題連答案及解說

備註：

1. 任何提述：
 - (甲) 「香港」指香港特別行政區。
 - (乙) 「政府」指香港特別行政區政府。
 - (丙) 「操守守則」指由地產代理監管局制訂的操守守則。
 - (丁) 「執業通告」指由地產代理監管局制訂的執業通告。
 - (戊) 《發牌規例》指《地產代理（發牌）規例》。
 - (己) 《常規規例》指《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》。
 - (庚) 兩性中的一個性別應視為包括另一性別及中性。
 - (辛) 單數應視為包括眾數，反之亦然。

2. 除內容另有所指：
 - (甲) 《地產代理條例》及其附例適用於所有試題。
 - (乙) 「地產代理」、「持牌人」及「營業員」指持有依《地產代理條例》發出有關牌照的人士。
 - (丙) 「土地查冊」指從土地註冊處取得物業的土地登記冊。
 - (丁) 「物業資料表格」（「表格 1」）及「出租資料表格」（「表格 2」）指《常規規例》訂明的表格。
 - (戊) 「地產代理協議」（「表格 3」）、「地產代理協議」（「表格 4」）、「地產代理協議」（「表格 5」）及「地產代理協議」（「表格 6」）指《常規規例》訂明的協議。

1. 偉文是一名地產代理，亦是 XYZ 地產代理的獨資經營者。他在其地產代理業務過程中，不時為客戶或代其客戶收取款項。就這些收取的款項而言，偉文須遵守以下哪些以符合《地產代理條例》和《常規規例》的規定？
- (i) 將該等款項存入在一家認可機構為客戶開立的信託戶口內
 - (ii) 將該等款項用於付款給有關客戶
 - (iii) 將該等款項按照及依據客戶事先給予的書面指示支付繳款
 - (iv) 在收取該等款項後十四天內給客戶發出書面收據
 - (v) 在收取款項的收據發出後，保留收據副本不少於三年
- A. 只有 (i) 和 (iv)
B. 只有 (iii) 和 (v)
C. 只有 (ii)，(iii) 和 (iv)
D. 只有 (i)，(ii)，(iii) 和 (v)
E. (i)，(ii)，(iii)，(iv) 和 (v)

解說

《地產代理條例》第 43(2)(b)條訂明：「凡該等款項是為該地產代理的一名客戶或代該名客戶而如此收取的，則(a)段所提述的人（即收取款項的人）須立即將該等款項或安排將該等款項支付予該地產代理或將該等款項存入該地產代理依據根據第 37 條訂立的規例的規定而備有的帳戶內（即為客戶的利益而將為客戶或代客戶收取的全部或任何訂明類別或種類的款項存於一個獨立的銀行帳戶內）」。另外，《常規規例》第 12(3)條訂明：「持牌地產代理須將其為客戶或代客戶收取或持有的所有款項，存入在一家認可機構開立的信託戶口內」。據此，選項(i)是正確的。

《地產代理條例》第 43(3)(c)條訂明：「凡款項是由一名地產代理依據根據第 37 條訂立的規例的規定而儲存的，則該地產代理除須遵守該等規例的規定外，尚須將該等款項或其中任何部分款項用於(並僅可用於)下述用途——

- (i) 向有關客戶作出付款；或
- (ii) 作出其他付款，但只有在依據並按照有關客戶就該項付款而事先作出的書面指示的情況下方可如此付款」。

據此，選項(ii)及(iii)是正確的。

《常規規例》第 12(2)(a)條訂明：「持牌地產代理須就所收取的任何款項立即向客戶發出書面收據」。選項(iv)是不正確的，因為地產代理須就所收取的款項立即向客戶發出書面收據，而不是在收取款項後十四天內給客戶發出書面

收據。

最後，《常規規例》第 12(2)(b)條訂明：「在發出收據後，將該收據的副本保留最少 3 年」。據此，選項(v)是正確的。

基於以上原因，正確答案是 D。

2. 亞倫是 ABC 地產代理的獨資經營者及總行經理。他正準備開設一間新分行。亞倫會繼續擔任總行經理以有效和獨立地控制總行的業務。他須要為新的分行委任一名經理。翠翠和嘉玲都是持牌營業員，分別於 ABC 地產代理工作了五年和十年。多琳是持牌地產代理，在 ABC 地產代理只工作了一年。就上述情況而言及為符合《地產代理條例》的要求，以下哪一位可被委任為 ABC 地產代理新分行的經理（即為符合《地產代理條例》就有效和獨立地控制新分行的業務而委任的經理）？

- (i) 亞倫
- (ii) 翠翠
- (iii) 嘉玲
- (iv) 多琳

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

解說

《地產代理條例》第 38(1)(a)條訂明：「持牌地產代理須確保在其主要辦事處或唯一辦事處以及（如有的話）在其每個其他的辦事處（不論該等其他的辦事處稱為分行、支行或其他名稱）的業務，是在一名由其委任的經理的有效和獨立的控制下」。由於亞倫會繼續擔任總行經理，他不可同時被委任為新分行的經理。因此，選項(i)是不正確的。

另外，《地產代理條例》第 38(1)(a)條亦列明為有效和獨立地控制地產代理辦事處的業務而獲委任的經理須屬一名個人，並且須持有地產代理牌照。由於翠翠和嘉玲只是持牌營業員，因此，她們並沒有資格獲委任為新分行的經理（即為符合《地產代理條例》就有效和獨立地控制新分行的業務而委任的經理）。所以，選項(ii)及(iii)皆不正確。

由於多琳為持牌地產代理，她符合擔任新分行經理（即為符合《地產代理條例》就有效和獨立地控制新分行的業務而委任的經理）的資格。所以，選項(iv)是正確的。

基於以上原因，正確答案是 B。

3. 如果一項針對持牌人的投訴成立，地產代理監管局可根據《地產代理條例》對該名持牌人採取下列哪些紀律處分？

- (i) 訓誡或譴責該名持牌人
- (ii) 判處該名持牌人罰款\$100,000
- (iii) 暫時吊銷該名持牌人的牌照三年
- (iv) 撤銷該名持牌人的牌照
- (v) 在該名持牌人的牌照上附加條件

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

解說

根據《地產代理條例》第 30(1)條，凡地產代理監管局或紀律委員會〈視屬何情況而定〉信納該項投訴是有充分理據支持的，則地產代理監管局或〈如適當的話〉紀律委員會可行使下述權力中其認為適當的權力 ——

- 「 (i) 訓誡或譴責有關的持牌人；
- (ii) 將指明的條件附加於有關的牌照上；
- (iii) 更改已附加於該牌照上的任何條件；
- (iv) 暫時吊銷該牌照，為期一段不超過 2 年的指明期間；
- (v) 撤銷該牌照；
- (vi) 判處不超過\$300,000 的指明款額的罰款；
- (vii) 就以下一項或多於一項的費用的支付：即監管局或紀律委員會涉及有關程序的全部或部分費用的支付，或(如有(a)段所提述的建議作出)作出建議的調查員的全部或部分費用的支付，或第 29 條所指投訴人或有關持牌人的全部或部分費用的支付，作出其認為合適的命令。」

選項(i)、(ii)、(iv)及(v) 亦即是《地產代理條例》第 30(1)(i)、(vi)、(v)及(ii)條所述的權力。因此，選項(i)、(ii)、(iv)及(v)是正確的。選項(iii)並不正確，因為根據《地產代理條例》第 30(1)(iv)條，地產代理監管局只可暫時吊銷牌照，為期一段不超過 2 年的期間。

因此，正確答案是 C。

4. 由地產代理監管局根據《地產代理條例》第 28 條委任的調查員就一名持牌人展開調查時，以下哪些是該被調查的持牌人的責任？
- (i) 如調查員合理地提出要求，向調查員交出調查員認為與調查有關的紀錄
 - (ii) 讓調查員在合理時間內搜查其住所
 - (iii) 如調查員合理地提出要求，向調查員解釋他所交出的文件
 - (iv) 如地產代理監管局要求，向地產代理監管局支付有關調查的合理費用及開支
- A. 只有 (i) 和 (ii)
B. 只有 (i) 和 (iii)
C. 只有 (iii) 和 (iv)
D. 只有 (ii)，(iii) 和 (iv)
E. (i)，(ii)，(iii) 和 (iv)

解說

《地產代理條例》第 28(5)(a)條訂明持牌人：「須在調查員合理地提出要求時，在調查員合理規定的時間內和在調查員合理規定的地方，向調查員交出其指明的任何紀錄或其他文件，或交出屬如此指明類別或種類的任何紀錄或其他文件，而上述任何紀錄或其他文件均是調查員認為是或可能是與該項調查有關的，且是由該人管有或控制的」。據此，選項(i)是正確的。

選項(ii)並非《地產代理條例》下的要求，因此，選項(ii)是不正確的。

《地產代理條例》第 28(5)(b)條訂明持牌人：「須在調查員合理地提出要求時，就為遵守(a)段的規定而交出的紀錄或其他文件，向調查員作出調查員所指明的解釋或提供調查員所指明的進一步的詳情」。據此，選項(iii)是正確的。

《地產代理條例》第 28(8)(a)條訂明：「凡法庭或裁判官在一宗因根據本條進行的調查而提出的檢控中，將被調查持牌人或任何其他人定罪，則該法庭或裁判官可命令該人向監管局支付該項調查的全部或部分費用或開支」。因此，只有法庭或裁判官，而不是地產代理監管局，可命令該被調查而最終被定罪的持牌人向地產代理監管局支付該項調查的全部或部分費用或開支。因此，選項(iv)是不正確的。

基於以上原因，正確答案是 B。

5. 根據《地產代理條例》，在決定任何人是否一名「適當人選」以持有地產代理（個人）牌照或營業員牌照時，地產代理監管局必須顧及以下哪些情況？
- (i) 該人士是未獲解除破產的破產人
 - (ii) 該人士是《精神健康條例》所指的精神紊亂的人
 - (iii) 該人士具有相關的工作經驗
 - (iv) 該人士曾在香港或其他地方因干犯屬欺詐性、舞弊或不誠實作為的罪行而被定罪
- A. 只有 (i) 和 (ii)
- 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)

解說

根據《地產代理條例》第 19(2)及第 21(3)條，在決定任何人是否持有地產代理牌照或營業員牌照的適當人選時，地產代理監管局須顧及以下情況 ——

- 「(a) 該人是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）開始考慮該事宜當日之前 5 年內，已與其債權人訂立債務重整協議或債務償還安排；
- (b) 該人是一間公司的董事或高級人員，而該公司當其時根據本條例喪失持有牌照的資格，或該人在該公司如此喪失資格當日該公司的董事或高級人員；
- (c) 該人是《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) 該人因任何罪行（本條例所訂的罪行除外）在香港或其他地方被定罪，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；及
- (e) 該人根據本條例被定罪，並已就此項定罪被判處監禁，而不論是否緩刑。」

選項(i)、(ii)及(iv)亦即是《地產代理條例》第 19(2)及第 21(3)條的(a)、(c)及(d)款所述的情況。因此，選項(i)、(ii)及(iv)是正確的。答案是 B。

6. 為擴充業務，好景地產代理有限公司（「好景」）新開設了一間分行並委任陳先生為該分行的經理（即為符合《地產代理條例》就有效和獨立地控制該分行業務而委任的經理）。根據《地產代理條例》，下列哪些是好景就開設分行及委任陳先生為分行經理而必須符合的要求？
- (i) 為新分行申請營業詳情說明書
 - (ii) 於新分行開張起計的三十一天內，通知地產代理監管局該新分行開業
 - (iii) 在委任陳先生為新分行的經理起計三十一天內，就有關委任通知地產代理監管局
 - (iv) 安排好景的每一位董事申請地產代理牌照
- A. 只有 (i) 和 (ii)
 - B. 只有 (i) 和 (iii)**
 - C. 只有 (ii) 和 (iv)
 - D. 只有 (ii)，(iii) 和 (iv)
 - E. (i)，(ii)，(iii) 和 (iv)

解說

《發牌規例》第10條規定持牌地產代理於某地點以特定營業名稱經營地產代理業務前，必須就該地點及名稱申請批給營業詳情說明書。若某持牌地產代理在兩個不同的地點以同一個特定營業名稱經營地產代理業務，則須申請兩份營業詳情說明書。因此，選項(i)是正確的。

《地產代理條例》第40條規定，持牌人須就若干事項書面通知地產代理監管局，有關事項（除其他外）包括如持牌地產代理委任或終止委任經理（根據第38條委任的經理），則須自該事項起計三十一天內通知地產代理監管局。然而，《地產代理條例》並沒有要求持牌人須就新分行開業通知地產代理監管局。因此，選項(ii)並不正確，而選項(iii)是正確的。

根據《地產代理條例》第20條及《發牌規例》第8條，除非公司有至少一名董事是持牌地產代理，及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，否則該公司無資格獲批給、持有或繼續持有地產代理牌照。然而，《地產代理條例》並沒有要求公司的每一名董事（包括沒有以地產代理身份從事公司的地產代理業務的董事）須申請地產代理牌照。因此，選項(iv)是不正確的。

只有選項(i)和(iii)是正確的。因此，答案是B。

7. 根據《發牌規例》，經營地產代理業務的地產代理牌照持有人須在他發出或代他發出的信件上說明以下哪些資料？

- (i) 他的牌照號碼或有關營業詳情說明書的號碼
- (ii) 在有關營業詳情說明書內述明的營業名稱
- (iii) 在有關商業登記證內述明的地址
- (iv) 在有關營業詳情說明書內述明的營業地點

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

解說

根據《發牌規例》第 14(1)(b)條，每名地產代理牌照持有人須在他發出或代他發出的信件、帳目、收據、單張、小冊子及其他文件上清楚而顯眼地說明以下事項——

- (i) 他的牌照號碼或有關營業詳情說明書的號碼；
- (ii) 在有關營業詳情說明書內述明的營業名稱；及
- (iii) 在有關營業詳情說明書內述明的營業地點。

《地產代理條例》並沒有要求持牌地產代理須在他發出或代他發出的信件及其他文件上說明在有關商業登記證內所述明的地址。因此，選項(i)、(ii)及(iv)是正確的。答案是 C。

8. 根據就進行一手住宅物業銷售活動及提供物業資料的操守而發出的「執業通告」，以下哪項/些是持牌人就向準買家提供優惠須遵循的適當執業手法？
- (i) 將任何優惠（包括任何送贈、折扣或回贈）的承諾以書面形式向準買家作出，並具體列明提供優惠的條款及形式
 - (ii) 忠告準買家不要向賣方披露有關優惠
 - (iii) 若有任何優惠計劃，將有關詳情告知準買家，並說明該優惠是由賣方提供，抑或是由其所屬的地產代理公司提供
- 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)

解說

「執業通告」編號 13-04 (CR) 第 33 段述明：「持牌人須將其提供予準買家的任何優惠（包括任何送贈、折扣或回贈）以書面形式向準買方作出，並具體列明提供優惠的條款及形式」。因此，選項(i)是正確的。

該通告第 32 段亦述明：「若有任何優惠計劃，持牌人須將有關詳情告知準買家，並說明該優惠是由賣方提供，抑或是由其所屬的地產代理公司提供」。因此，選項(iii)是正確的。

然而，沒有相關的「執業通告」要求持牌人作出選項(ii)所述之行為。因此，選項(ii)並不正確。

由於只有選項(i)和(iii)是正確的，因此答案是C。

9. 一名地產代理游說買方客戶購入一個由一間公司擁有的物業。該名地產代理為該公司的大股東，卻刻意隱瞞客戶此事。該名地產代理可能違反了下列哪些「操守守則」？

- (i) 盡量小心和盡一切應盡的努力履行其職務
- (ii) 向各方詳盡披露他因該物業可獲得的金錢或其他實益利益
- (iii) 按照地產代理協議執行客戶的指示
- (iv) 對交易各方公平公正

- A. 只有 (i) 和 (ii)
- 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)

解說

在上述情況，該名地產代理沒有向買方披露他和賣方的關係，因而未有遵從「操守守則」第 3.6.2 段。該段列明：「在有可能／潛在利益衝突的情況下（例如同時代表賣家和買家），地產代理和營業員必須向客戶表明他們同時代表雙方，以及向各方詳盡披露因該物業而獲得的金錢或其他實益利益」。因此，選項(ii)是正確的。

根據普通法，代理人對客戶有「受信責任」。由於代理人與委託人之間的關係以誠信為基礎，所以代理人不應該讓任何個人利益（包括代理人本身或其近親的利益）與其對客戶的責任存有衝突。

如有任何潛在衝突的情況出現，代理人必須向客戶全面披露所有相關的事實，讓客戶有機會自行決定是否繼續完成擬進行的交易，或繼續委任該名代理人。但該名地產代理刻意向客戶隱瞞潛在衝突的情況，並讓其個人利益與其對客戶的責任存有衝突。他的行為可視為違反「操守守則」第 3.4.1 段的要求。該段列明：「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」。因此，選項(iv)是正確的。

然而，該名地產代理的行為跟選項(i)和(iii)所述的「操守守則」條款無關。

基於上述原因，只有選項(ii)和(iv)是正確的。因此，答案是 C。

10. 地產代理的以下哪些行為可能違反「操守守則」？

- (i) 他其實知道他的地產代理行只可提供\$4,000 現金回贈，但仍告訴客戶他的地產代理行可向該客戶提供\$8,000 現金回贈
- (ii) 他沒有取得客戶的同意便把客戶的姓名及電話號碼交給他的弟弟，讓他的弟弟可向客戶推銷室內設計服務
- (iii) 他向客戶訛稱某家敵對地產代理行因不誠實的經營手法而臭名遠播
- (iv) 他應客戶的要求向客戶介紹律師行

- 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)

解說

選項(i)中的該名地產代理向客戶說謊表示他的地產代理行可向該客戶提供\$8,000 現金回贈，但他其實知道他的地產代理行只可提供\$4,000 現金回贈。該名地產代理因此違反「操守守則」第 3.3.1 段。該段列明：「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」。

在選項(ii)的個案中，該名地產代理在未取得客戶事先同意下將客戶的個人資料用在其他的目的，違反了《個人資料（私隱）條例》下有關於「保障資料原則」的第3項原則，他因而未有遵從「操守守則」第3.1.1段。該段列明：「地產代理和營業員在執業時必須避免從事可能觸犯法律的活動」。

在選項(iii)的個案中，該名地產代理對另一名地產代理作出的評論，損害了那名地產代理的名聲，該名地產代理因而未有遵從「操守守則」第3.7.1段。該段列明：「地產代理和營業員不得求取不公平的利益令其他代理受損，也不得直接或間接損害其他代理的名聲或公開貶低其他代理的作業方式」。

在選項(iv)的個案中的該名地產代理的行為並沒有違反「操守守則」。

基於上述原因，只有選項(i)、(ii)和(iii)是正確的。因此，答案是 D。

11. 地產代理須要向客戶披露他在有關物業上的金錢及其他實益利益，這個責任在下列哪些守則或條例中訂明？

- (i) 「操守守則」
- (ii) 《地產代理條例》
- (iii) 《物業轉易及財產條例》
- (iv) 《不合情理合約條例》

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

解說

選項(iii)和(iv)，即《物業轉易及財產條例》和《不合情理合約條例》，跟地產代理的操守和執業手法無關。因此，它們並不是正確的選項。

然而，根據《地產代理條例》第 36(1)(a)(vi)條，每名持牌地產代理須向客戶披露以下全部詳情：該地產代理對有關物業所擁有的任何金錢上的或其他實益的權益，以及如該物業獲處置則該地產代理在該物業方面可得有任何利益，包括任何佣金或任何種類的權益（不論金錢上的或是其他形式的）。

另外，「操守守則」第 3.6.2 段述明：「在有可能／潛在利益衝突的情況下（例如同時代表賣方和買方），地產代理和營業員必須向客戶表明他們同時代表雙方，以及向各方詳盡披露因該物業而獲得的金錢或其他實益利益。」

因此，選項(i)和(ii)是正確的；所以 A 是正確的答案。

12. 施安決定購買一個住宅物業。代表他的地產代理同時代表賣方。該物業現受制於一項「一切款項」(“all moneys”)按揭。以下哪些是該地產代理在安排施安簽署臨時買賣合約前應採取的適當步驟?
- (i) 地產代理應填妥「物業資料表格」(「表格 1」)
 - (ii) 地產代理應與施安訂立「地產代理協議」(「表格 4」)
 - (iii) 地產代理應就該物業進行土地查冊
 - (iv) 地產代理應從土地查冊所顯示的「業主資料」確定賣方是否該物業的註冊業主
 - (v) 地產代理應提議施安把訂金交由賣方的代表律師以訂金託管人身份保管
- A. 只有 (ii) 和 (iv)
- B. 只有 (iii) 和 (v)
- C. 只有 (i), (iii) 和 (iv)
- D. 只有 (ii), (iii), (iv) 和 (v)
- E. **(i), (ii), (iii), (iv) 和 (v)**

解說

代表施安的地產代理在安排施安簽署住宅物業的臨時買賣協議前，應採取選項(i), (ii), (iii), (iv)及(v)所述步驟，以符合下述有關《地產代理條例》、《常規規例》、「操守守則」及「執業通告」的規定：

- (a) 根據《地產代理條例》第 36(1)(a)(i)條及《常規規例》第 3(1)條，與某住宅物業的賣方訂立了地產代理協議的持牌地產代理須管有或控制物業資料表格(「表格 1」)內訂明的物業資料。因此，選項(i)是正確的選項。
- (b) 《常規規例》第 6(2)條規定，為買方行事的持牌地產代理須在以下時間與該買方訂立地產代理協議：(a)安排買方視察有關的住宅物業之前；或(b)就該物業簽署買賣協議或租契之前，兩者之中以較早者為準。而《常規規例》訂明供地產代理與買方用於購買香港住宅物業的地產代理協議是「地產代理協議」(「表格 4」)(見《常規規例》的附表)。

另外，《常規規例》訂明了供地產代理與買方使用並適用於購買香港住宅物業的地產代理協議是「地產代理協議」(「表格 4」)。

因此，選項(ii)，即『地產代理應與施安訂立「地產代理協議」(「表格 4」)』，是正確的選項。

- (c) 《常規規例》第 13(4)條規定，為住宅物業的賣方行事的持牌人，在緊接該物業的買賣協議或租契訂立之前，須就該物業安排在土地註冊處進行土地查冊，並向該物業的買方提供一份該土地查冊結果的文本。

因此，選項(iii)，即『地產代理應就該物業進行土地查冊』，是正確的選項。

- (d) 《常規規例》第 13(3)條規定，為避免在任何住宅物業的買賣協議中在身分方面有具欺詐成分的失實陳述，持牌人須採取所有切實可行的步驟，以確保賣方的姓名或名稱正確，如賣方屬一名個人，則該等步驟可包括向賣方收取一份身分證的副本或其他身分證明文件的副本。

此外，根據「操守守則」第 3.5.1 段，持牌人在履行職務時必須盡量小心和盡一切應盡的努力。因此，持牌人應小心核對賣方的身分證/身分證明文件上的姓名與在土地查冊所記錄的業主姓名。

基於上述規定，選項(iv)，即『地產代理應從土地查冊所顯示的「業主資料」確定賣方是否該物業的業主』，是正確的選項。

- (e) 鑒於有些賣方可能因各種理由未能解除按揭或於獲取訂金後潛逃，持牌人（不論身為立約雙方的雙方代理或買家的單方代理）必須在安排各立約方訂立買賣附有未解除按揭的物業的臨時買賣協議前，向買家解釋有關直接向賣方支付訂金的風險，以及向買家提出將所有訂金（包括首期及後續訂金）託管在律師行內。此外，持牌人亦應向買賣雙方解釋訂金託管安排的含意及訂金託管人發放訂金前須符合的條件（參閱「執業通告」編號 05-07 (CR)）。

因此，選項(v)，即「地產代理應忠告施安把訂金交由賣方的代表律師以訂金託管人身份保管」，是正確的選項。

由於上述所有選項皆正確，所以，正確答案是 E。

13. 《常規規例》所訂明的地產代理協議表格並非為以下哪些情況而訂明？

- (i) 住宅物業連車位的出售
- (ii) 住宅物業連車位的租賃
- (iii) 舖位的出售
- (iv) 寫字樓的租賃
- (v) 並非獨立單位的住宅物業（即沒有獨立煮食設備及浴室的住宅物業）的租賃

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

解說

《常規規例》訂明了適用於住宅物業的地產代理協議的相關表格：

- (a) 表格 3：出售香港住宅物業用的地產代理協議（供地產代理與賣方用）
- (b) 表格 4：購買香港住宅物業用的地產代理協議（供地產代理與買方用）
- (c) 表格 5：出租香港住宅物業用的地產代理協議（供地產代理與業主用）
- (d) 表格 6：承租香港住宅物業用的地產代理協議（供地產代理與租客用）

根據《常規規例》第 3(4)條，下列情況毋須使用訂明表格：

- (a) 僅泊車位的買賣或租賃；
- (b) 並非獨立單位的住宅物業租賃（獨立單位指有獨立煮食設備及浴室（不論是否設有廁所）的獨立住宅）；及
- (c) 在不抵觸《常規規例》第 7(1)條的規定的情況下，首次出售土地中連住宅物業的不分割份數。

由於選項(iii)及(iv)所涉及的物業並非住宅物業，而選項(v)涉及的物業則並非獨立單位的住宅物業，在這三種情況均毋須使用訂明的地產代理協議。因此，正確答案是 E。

14. 填充題：

請由 A 至 E 選出正確的答案。

根據「地產代理協議」(「表格 3」)，代表賣方出售住宅物業的地產代理的責任包括為賣方推銷物業、取得關於該物業的資料及_____。

- A. 調查買方的背景
- B. 視察物業
- C. 進行針對買方的破產查冊
- D. 與有興趣的買方商議**
- E. 物業估值

解說

《常規規例》訂明的地產代理協議(表格 3)內的附表 1，列明代表賣方行事的代理的責任包括：

- (a) 代賣方推銷物業；
- (b) 為賣方取得關於物業的資料；
- (c) 安排買方視察物業；
- (d) 進行商議，並向賣方提交所有關於物業的要約；及
- (e) 協助賣方與買方訂立具約束力的買賣協議。

答案 A，B，C 及 E，即調查買方的背景、視察物業(而並非安排買方視察物業)、進行針對買方的破產查冊及物業估值，都不是訂明地產代理協議(表格 3)內列明的代理責任。只有 D(即與有興趣的買方商議)是正確答案。

15. 陳先生是 XYZ 地產代理的營業員。陳先生收取了買方潘太太\$40,000 現金。該筆款項是用作支付給某一物業買賣的賣方的臨時訂金（俗稱「細訂」）。當時，賣方不在香港，在此情況下，根據《常規規例》，陳先生應怎樣處理該筆款項？
- A. 陳先生應立即將該筆款項存入賣方的代表律師在銀行開立的信託戶口
 - B. 陳先生應立即將該筆款項存入潘太太的代表律師在銀行開立的信託戶口
 - C. 陳先生應立即將該筆款項存入 XYZ 地產代理在銀行開立的公司戶口
 - D. 陳先生應立即將該筆款項存入他的上司在銀行開立的私人戶口
 - E. 陳先生應立即將該筆款項存入 XYZ 地產代理在銀行開立的信託戶口

解說

《常規規例》第 12(3)條規定，持牌地產代理須將其為客戶或代客戶收取或持有的所有款項，存入在一家認可機構開立的信託戶口內。因此，陳先生應將該筆款項存入 XYZ 地產代理在銀行開立的信託戶口內以符合上述規例的要求。因此，正確答案是 E。

16. 根據《常規規例》或《發牌規例》，下列哪一句**不是**正確的陳述？

- A. 地產代理不得發出與其地產代理業務有關但內含在要項上屬虛假或具誤導性陳述的廣告
- B. 地產代理在未得賣方的書面同意前，不得就賣方的住宅物業發出廣告
- C. 地產代理可就賣方的住宅物業發出廣告，除非賣方特別指示他不可以這樣做**
- D. 地產代理須在他就所委託物業發出的廣告中註明他的牌照號碼或有關營業詳情說明書的號碼
- E. 就擬分租的住宅物業發出的廣告，地產代理必須在廣告中註明該物業是擬分租的

解說

《常規規例》第 9(1)條規定「持牌地產代理不得安排或准許發出任何全部或部分與其地產代理業務有關並載有在要項上屬虛假或具誤導性陳述或詳情的廣告」。因此，答案 E 的陳述是正確的。

《常規規例》第 9(2)條規定「持牌地產代理在就賣方的住宅物業發出廣告之前，須取得該賣方的書面同意」。因此，答案 B 的陳述是正確的，而答案 C 的陳述並不正確。

《常規規例》第 9(4)條規定「如關於擬分租的住宅物業的廣告沒有明文述明該物業是擬分租的，則持牌地產代理不得安排或准許發出該廣告」。因此，答案 E 的陳述是正確的。

《發牌規例》第 14(1)(c)條規定每名地產代理牌照持有人須在所有由他或代他發出或發布的廣告（單張及小冊子除外）內清楚而顯眼地述明(1)他的牌照號碼或有關營業詳情說明書的號碼；及(2)在有關營業詳情說明書內述明的營業名稱。因此，答案 D 的陳述是正確的。

總結上述各項，正確答案是 C。

17. 世文是一名營業員，他於三年前取得營業員牌照並一直以營業員身份在 ABC 地產代理工作。某日，彭先生走到 ABC 地產代理物色合適的物業，打算購入以作投資之用。世文負責招待彭先生。根據《常規規例》，在世文為彭先生進行地產代理工作前，他必須告知彭先生以下哪些資料？

- (i) 他是持牌營業員
- (ii) 他的牌照號碼
- (iii) 他首次領牌的年份
- (iv) 他的牌照的有效期
- (v) 過去三個月由他處理的交易宗數

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

解說

《常規規例》第 5(2)條規定，在某人獲告知以下事宜之前，任何持牌營業員不得為該人進行任何地產代理工作 ——

- (a) 該營業員是持牌營業員；及
- (b) 該營業員所持有的營業員牌照號碼。

因此，選項(i)和(ii)是正確的，而選項(iii)，(iv)及(v)並非《常規規例》的要求。A 是正確的答案。

18. 賣方陳先生與買方訂立了一份臨時買賣合約出售其住宅物業。該交易是經 ABC 地產代理處理。該臨時買賣合約載有陳先生同意向 ABC 地產代理支付佣金的條款，可是陳先生拒絕支付佣金。因此 ABC 地產代理打算採取法律行動追討佣金。根據《地產代理條例》，ABC 地產代理必須經已做妥以下哪項/些事項才可向陳先生提出訴訟？

- (i) ABC 地產代理已把該物業的臨時買賣合約送交土地註冊處註冊
- (ii) ABC 地產代理已與陳先生訂立了「地產代理協議」(「表格 3」)
- (iii) ABC 地產代理已將「地產代理協議」(「表格 3」) 送交地產代理監管局批核

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

解說：

《地產代理條例》第 45(1)條規定，代理凡進行地產代理工作，僅在下列情況下，方可就獲得損害賠償或其他濟助或補救具有提起訴的權利或其他訴因：

- (a) 有關簽立一份訂明的地產代理協議 (表格 3、4、5 或 6) 的規定已獲遵守；及
- (b) 該代理在訂立該地產代理協議時是持牌地產代理。

因此，除非已簽立訂明的地產代理協議，否則持牌地產代理不可就住宅物業追討佣金。即使在客戶簽訂了一份三方臨時買賣協議 (「臨時協議」)，而買賣雙方據之同意向地產代理支付佣金的情況下，地產代理仍不可就住宅物業追討佣金。

然而，法律並沒規定持牌地產代理在提出法律訴訟向客戶追討佣金前，必須先把臨時協議送交土地註冊處註冊或把訂明地產代理協議先送交地產代理監管局批核。

因此，選項(ii)是正確的。正確答案是 B。

19. 倘若臨時買賣合約中載有條款，訂明買賣雙方同意以「現狀」(“as is” basis) 出售和購入物業，以下哪項/些是這個條款的效果？

- (i) 賣方作出保證在臨時買賣合約簽訂當日，所有在該物業內經改動的部份是符合《建築物條例》的
- (ii) 買方同意受臨時買賣合約簽訂當日就有關物業仍然有效的租約所約束
- (iii) 買方接受該物業是以在簽訂臨時買賣合約時該物業的狀況出售

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

解說：

如臨時買賣協議內訂明物業會以「以現狀出售」予買方，意即該物業會以簽署臨時買賣協議時的實際狀況售賣及交付買方。因此，以「以現狀出售」，此「現狀」只限於有關物業的實質狀況，在沒有清晰字眼表明的情況下，並不延伸至僭建物。

因此，選項(iii)是正確的。正確答案是 C。

20. 在普通法下，以下哪些是構成一份合約之必要元素？

- (i) 要約 (Offer)
 - (ii) 接受要約 (Acceptance of offer)
 - (iii) 各方有建立法律關係的意向
 - (iv) 有關如何解決合約紛爭的協議
 - (v) 合約的約因 (Consideration for the contract)
-
- A. 只有 (i)，(ii) 和 (iii)
 - B. 只有 (i)，(iv) 和 (v)
 - C. 只有 (i)，(ii)，(iii) 和 (v)**
 - D. 只有 (ii)，(iii)，(iv) 和 (v)
 - E. (i)，(ii)，(iii)，(iv) 和 (v)

解說：

根據普通法，訂立合約有四項基本要素：(i)要約；(ii)接受要約；(iii)代價／約因；及(iv)各方有建立法律關係的意向。

因此，選項(i)，(ii)，(iii)及(v)是正確的。正確答案是 C。

21. 地產代理周先生將其賣方客戶約翰的香港身份證複印了一份。在沒有知會約翰的情況下，周先生將該副本再複印一份，並將它交給一位當保險經紀的朋友，讓他的朋友可向約翰推銷服務。其後周先生遺失了約翰的身份證副本。一星期後，約翰問周先生是否仍保有他的身份證副本。周先生無法出示約翰的身份證副本。周先生可能已違反了《個人資料（私隱）條例》的哪些「保障資料原則」？

- (i) 確定所收集的個人資料的準確性
- (ii) 不可將個人資料用於在收集該等資料時所作的目的以外的其他用途
- (iii) 採取所有切實可行的步驟，確保由資料使用者所持有的個人資料受保護，不會遭到未經授權人士的或意外的查閱
- (iv) 容許「資料當事人」更正其個人資料

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

解說：

《個人資料（私隱）條例》附表載列保障個人資料的六項原則。持牌人在從事或經營地產代理工作的業務時就收集、使用和處理個人資料時，須遵守這些保障資料原則。在試題各選項所列出的保障資料原則如下：

- (i) 第 2 原則要求採取所有切實可行的步驟，以確保資料準確。
- (ii) 第 3 原則規定，資料使用者未經資料當事人的訂明同意，不得將個人資料用於與當初收集的目的或直接有關的用途以外的任何其他用途。
- (iii) 第 4 原則要求採取所有切實可行的步驟，以確保由資料使用者持有的個人資料受到保護，不會受未獲授權或意外的查閱、處理、刪除或用作其他用途。
- (iv) 第 6 原則規定，資料當事人有權查閱及更改自己的個人資料。

周先生透過得到約翰的身份證副本而收集了約翰的個人資料，其目的是為向約翰提供地產代理服務。周先生在沒有得到約翰的同意下，將約翰的個人資料披露給他從事保險經紀的朋友，好讓他的朋友可向約翰推銷保險服務，可能違反了第 2 原則。因此，選項(ii)是正確的。

另外，周先生遺失了約翰的身份證副本，亦違反了第 4 原則，因他沒有確保

個人資料不會受未獲授權或意外的查閱、處理、刪除或用作其他用途。選項 (iii) 是正確的。

因此，選項(ii)及(iii)是正確的，而選項(i)及(iv)皆不正確，答案是 B。

22. 一名地產代理就其客戶放盤的物業收到三個購買的要約 (offers)。其中一名出價最低的準買家向該名代理建議，若果他不向業主轉告另外兩個更高的出價，他會給予該名代理額外\$30,000 的佣金作報酬。倘若該名代理接受此額外報酬及沒有向業主提交另外兩個更高的出價，他可能觸犯了以下哪些條例/規例？

- (i) 《不合情理合約條例》
- (ii) 《防止賄賂條例》
- (iii) 《常規規例》
- (iv) 《地產代理 (裁定佣金爭議) 規例》
- (v) 《個人資料 (私隱) 條例》

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

解說：

根據《防止賄賂條例》第 9(1)條，「任何代理人無合法權限或合理辯解，索取或接受任何利益，作為他作出以下行為的誘因或報酬，或由於他作出以下行為而索取或接受任何利益，即屬犯罪：

- (a) 作出或不作出，或曾經作出或不作出任何與其主事人的事務或業務有關的作為；或
- (b) 在與其主事人的事務或業務有關的事上對任何人予以或不予，或曾經予以或不予優待或虧待」。

營業員於物業交易中，代表賣家行事，其賣方客戶便是其主事人。如營業員在未得到其賣方客戶的許可，接受一名準買家的「額外報酬」，即是一種利益，作為不將其他準買家的要約提交給賣方客戶考慮的回報，該營業員便可能因此觸犯《防止賄賂條例》第 9(1)條。另外，該營業員亦可能因為在未得到僱主的允許下，接受準買家的「額外報酬」，而同樣觸犯了《防止賄賂條例》第 9(1)條。

此外，該營業員沒有將代表賣方客戶接獲的所有要約提交給賣方客戶，他亦可能因此違反了《常規規例》第 11(e)條，該規例要求「持牌人在接獲任何要約後，須在切實可行的範圍內盡快將該要約向客戶提交」。

23. 陳先生於八年前向香港房屋委員會購入一個「居者有其屋計劃」下的單位。他現在打算在公開市場把單位出售，但仍未清繳補價。以下哪份有關出售該單位的文件須訂明，除非房屋署署長另訂期限，否則陳先生必須於買賣合約日期起計的二十八天內，並在單位轉讓前，向香港房屋委員會繳付補價？
- A. 可供出售證明書
 - B. 購買資格證明書
 - C. 提名書
 - D. 買賣合約**
 - E. 轉讓契

解說：

根據《房屋條例》(第 283 章) 附表，在居者有其屋（「居屋」）計劃單位由首次售出日起計的五年屆滿後，居屋業主可先向房屋委員會（「房委會」）繳付補價，然後把單位在公開市場出售、出租或以其他方式轉讓。在單位由首次售出日起的五年屆滿後，居屋業主可在繳付補價前訂立單位的買賣協議（包括臨時或正式協議），但買賣協議必須訂明，房屋署署長所評定的補價，要在完成該單位轉讓契據的簽訂手續前及在該協議的日期起計 28 天（或房屋署署長指定的期限）內繳付。

因此，正確答案是 D。

24. 在一般情況下，假如買方未能根據買賣合約完成交易，賣方可以採取以下哪項/些行動？

- (i) 他可沒收樓價訂金
- (ii) 他可終止買賣合約和將物業轉售
- (iii) 他可於土地註冊處就該物業註冊「押記備忘錄」

- 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)

解說：

若因買方違約而未能根據買賣協議完成物業的買賣交易，賣方將有權沒收買方所付的訂金，終止買賣協議以及將物業售予其他人。因此，選項(i)和(ii)是正確的。至於選項(iii)提及的「押記備忘錄」(Memorandum of Charge)，通常是債權人將押記備忘錄註冊在土地登記冊以顯示欠交管理費、地稅和差餉等的資料，因此，並不適用於試題所設定的情況。

因此，正確答案是 **B**。

25. 倘若買家客戶打算以轉售協議方式從確認人一方買入物業，為保障客戶的利益，地產代理應提醒該客戶注意以下哪項/些事項？

- (i) 確認人與物業業主的買賣合約是否有轉售限制
- (ii) 該客戶應向確認人支付的樓價餘款是否足夠支付確認人根據他與物業業主訂立的買賣合約應付的樓價餘款
- (iii) 客戶是否有機會在訂立轉售協議前視察物業

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

解說：

根據「執業通告」編號 01-08 (CR)，以「轉售協議」的形式轉讓物業，往往有一定的風險。為保障確認人與轉購人的利益，地產代理在處理確認人轉讓物業時有若干事項須注意。

該通告第(1)(a)段列明，從業員應提醒確認人，在出售物業前，應查閱確認人與業主所簽訂的買賣協議內是否有條款禁止確認人將物業轉售予第三者。因此，選項(i)是正確的。

該通告第(2)(b)段列明，從業員應提醒轉購人留意轉購人須付的樓價餘款是否足夠支付確認人須付予業主的樓價餘款。因此，選項(ii)是正確的。

該通告第(2)(a)段列明，轉購人在一般情況下在簽訂轉售協議前，是沒有機會視察物業。從業員應提醒轉購人不視察物業的風險。從業員亦應與確認人盡量安排轉購人在成交前視察物業。因此，選項(iii)是正確的。

由於選項(i)，(ii) 及(iii)皆正確，答案是 E。

26. 為保障客戶在購買物業時的利益，地產代理應在以下哪個/些情況下建議買方客戶把訂金交給律師行以「託管人」(stakeholders) 身份保管？

- (i) 物業受制於一項「一切款項」(all-monies) 的按揭
- (ii) 物業受制於一項「押記令」(charging order)
- (iii) 賣方以「確認人」(confirmor) 身份出售物業

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

解說：

當物業受制於一項「一切款項」的按揭或「押記令」時，業主在成交時所需償還的總金額以解除有關的按揭或押記令往往難以及早確定，因此，該物業是否已成為「負資產」及/或業主是否有能力在成交時還款贖樓成疑。至於以「轉售協議」的形式轉讓物業，亦往往有一定的風險，例如轉購人須付的樓價餘款是否足夠支付確認人須付予業主的樓價餘款及轉購人在簽訂買賣協議前可能沒有機會視察物業等。

因此，為保障買方客戶利益，地產代理在處理上述交易時，須向買方客戶提出有關直接向業主支付訂金的風險，以及向買方客戶提出將所有訂金（包括首期及後續訂金）託管在律師行內。

因此，選項(i)、(ii)及(iii)是正確的。答案是 E。

27. 地產代理湯文安排了買家客戶陳先生簽署臨時買賣合約買入一住宅物業。兩天後，陳先生打算簽訂一份提名書提名他的生意伙伴為該物業的聯權共有人 (joint tenant)。以下哪些是湯文應給予陳先生的適當意見？

- (i) 陳先生須簽訂一份「送讓契」予他的生意伙伴
- (ii) 提名書須繳付印花稅
- (iii) 陳先生與他的生意伙伴不能以聯權共有人方式持有該物業，因只有夫妻才可以作為物業的聯權共有人
- (iv) 如陳先生與他的生意伙伴成為該物業的聯權共有人，而陳先生比他的生意伙伴先身故，在陳先生身故後，陳先生在該物業的權益會自動歸屬於他的生意伙伴

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

解說：

根據《印花稅條例》可獲豁免繳納「從價印花稅」的情況並不適用於陳先生和司先生的情況，因他們並不是近親。因此，提名書須（如同買賣合約般）繳付「從價印花稅」。選項(ii)是正確的。

根據普通法，聯權共有是共有業權的一種，所有共同業主一起擁有整個物業，但個別業主不擁有任何物業的明確但不分割份數。如果其中一名共同業主身故，根據尚存者原則，該物業將歸屬予其餘在生的共同業主。選項(iv)是正確的。

但現行法律並無要求就提名一名人士簽立住宅物業的轉易契，有關的提名人須簽訂一份「送讓契」予被提名人。另外亦無法律規定，以聯權共有方式持有物業的人必須是夫婦。因此，選項(i)及(iii)皆不正確。答案是 B。

28. 根據就提供二手住宅物業樓面面積的資料而發出的「執業通告」所載的指引，若某地產代理打算在某住宅物業的廣告內提供該物業樓面面積的資料，及若該物業的實用面積是可從差餉物業估價署或首次轉讓的買賣協議取得，該地產代理必須做以下哪些？

- (i) 該地產代理必須在廣告內提供該物業的實用面積
- (ii) 該地產代理必須在廣告內同時提供該物業的實用面積和建築面積
- (iii) 該地產代理必須在廣告內清楚述明所提供的樓面面積是該物業的實用面積
- (iv) 該地產代理必須在廣告內清楚述明所提供的樓面面積的資料來源

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

解說：

根據「執業通告」編號 12-02 (CR)，「如廣告內載有物業的樓面面積資料，而該物業的實用面積可從估價署或首次協議中取得，則持牌人必須：

- (a) 在廣告內提供該物業的實用面積（即從估價署或首次協議取得的實用面積，視乎情況而定）；及
- (b) 在廣告內清楚述明所提供的樓面面積是該物業的實用面積（例如「實用面積 980 呎」）。

地產代理因此須在廣告內提供該物業的實用面積並清楚述明所提供的樓面面積是該物業的實用面積。因此，選項(i)及(iii)是正確的。但該通告並沒有要求持牌人必須在廣告內提供該物業的建築面積及所提供的樓面面積的資料來源。因此，選項(ii)及(iv)皆不正確。答案是 A。

29. 填充題：

請由 A 至 E 選出正確答案。答案的前部份填於第一空位，後部份填於第二空位。

為證明某物業業權，賣方須向買方出示政府租契以及訂立買賣合約日期之前不少於 _____ 年的業權證明，而首份業權證明文件必須為 _____、以轉讓方式作出的按揭文件或法定押記文件，每份該等文件須為關乎該物業的全部產業權和權益者。

- A. 10.....轉讓契
- B. 15.....入伙紙
- C. 15.....轉讓契**
- D. 20.....買賣合約
- E. 25.....轉讓契

解說：

根據《物業轉易及財產條例》第 13(1)(a)條，

「除非明訂有相反用意，否則土地的買方只有權要求賣方出示與該出售土地有關的政府租契，作為該土地業權的證明，以及 ——

- (a) 出示在以下期間該土地業權的證明 ——
 - (i) 如該土地的政府租契在售賣合約日期前 15 年內批出，則由該政府租契批出日期起，至該土地售賣合約日期止的整段期間；或
 - (ii) 如屬其他情況，則延及該土地售賣合約日期前不少於 **15 年**的期間，而首份業權證明文件必須為**轉讓契**、以轉讓方式作出的按揭文件或法定押記文件，每份該等文件須為關乎該土地的全部產業權和權益者」。

因此，正確答案是 C。

30. 根據就有關地產代理業遵守反洗錢及反恐怖分子籌集資金規定的指引，如持牌人未能就某客戶完成盡職審查程序以符合反洗錢及反恐怖分子資金籌集的法例要求，持牌人應採取以下哪些步驟？

- (i) 持牌人不可與該客戶建立業務關係
- (ii) 持牌人可與該客戶進行非經常交易，而有關交易必須只是一次性的
- (iii) 如持牌人已與該客戶建立業務關係，必須在合理切實可行的範圍內盡快與該客戶終止該業務關係
- (iv) 持牌人須將未能完成盡職審查程序的事宜向香港警務處申報

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

解說：

「執業通告」編號 18-01 (CR) 第 4.15 段列明，「如持牌人未能完成盡職審查程序，其：

- (a) 不可與該客戶建立業務關係，亦不可與該客戶進行任何非經常交易；
- (b) (如其已與該客戶建立業務關係) **必須**在合理切實可行的範圍內盡快終止該業務關係；及
- (c) 應評估未能完成盡職審查程序是否為知悉或懷疑有洗錢／恐怖分子資金籌集活動的情況及向財富情報組提交可疑交易報告的理據」。

因此，選項(i)及(iii)是正確，而選項(ii)及(iv)並不正確。答案是 **B**。

31. 某地產代理的買方客戶將就某一物業訂立一份臨時買賣合約，而該物業是由香港某家私人有限公司擁有。客戶欲查證該物業是否受制於任何按揭或押記。以下哪些文件可能載有以上的資料？

- (i) 賣方公司的組織章程大綱
- (ii) 從土地註冊處取得的該物業最新的土地查冊
- (iii) 從公司註冊處取得的有關賣方公司所提交最新的按揭或押記詳情/押記詳情的陳述
- (iv) 賣方公司的註冊證書
- (v) 賣方公司的商業登記證

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

解說：

公眾可於土地註冊處就香港大部分的物業進行土地查冊。物業的土地查冊載有物業的所有產權負擔及其他註冊文書的資料，包括法定押記、按揭、建築令、法庭命令等文件。

公眾亦可於公司註冊處查閱註冊公司現況資料及已登記文件的影像紀錄。公眾可取得某公司的已登記的押記（包括就土地或任何土地權益設立的押記）清單，及每項押記的基本資料，例如有關押記的簡略描述、押記登記編號、設立和登記日期。

因此，選項(ii)和(iii)是正確的。答案是 B。

32. 業主利安打算與租客天娜訂立一份為期一年的住宅租約，土地查冊顯示該物業註有下列文件：

- (i) 由按揭銀行登記的法定押記
- (ii) 由承押的財務公司登記的第二法定押記
- (iii) 由該物業的大廈管理公司登記的欠繳管理費押記備忘錄
- (iv) 由建築事務監督就該物業登記的建築命令

作為天娜的地產代理，你應建議她要求利安先取得下列哪一方的同意，才承租其物業？

- A. 只有第 (i) 項的按揭銀行
- B. 只有第 (ii) 項的財務公司
- C. 只有第 (i) 項的按揭銀行和第 (ii) 項的財務公司**
- D. 只有第 (iii) 項的大廈管理公司
- E. 只有第 (iv) 項的建築事務監督

解說：

根據就住宅物業的租賃事宜而發出的執業通告 (通告編號 01-09 (CR))，業主與按揭銀行簽訂的按揭契約/法定押記中，通常都有條款規定除非事先取得銀行書面同意，否則業主不得把物業出租。若無銀行同意書，一旦業主不能繼續供款而遭銀行收樓，租客將無權繼續租住物業，引致一定的損失及不便。

因此，如有關物業為按揭物業，從業員應建議準租客要求業主向銀行取得同意，並向準租客解釋在無銀行同意下租住的風險以供準租客考慮。

因此，選項(i)和(ii)是正確的。答案是 C。

33. 從樓宇的佔用許可證（俗稱「入伙紙」）中可找到以下哪項/些資料？

- (i) 樓宇的建築面積
- (ii) 樓宇內單位的許可用途
- (iii) 有關政府租契的年期
- (iv) 樓宇的實用面積

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

解說：

入伙紙由建築事務監督根據《建築物條例》發出。此文件有助確定樓宇內的單位的樓齡及樓宇落成時樓宇內的單位的用途，在大部份情況下，亦說明樓宇每層的單位總數。但入伙紙並沒有載有有關樓宇內的單位的樓面面積及樓宇所處地段的有關政府租契的年期等資料。

因此，只有選項(ii)是正確的。答案是 A。

34. 一位買家打算購買某個物業，他要求他的地產代理查明與該物業毗連的一塊空置土地的許可用途。該塊空置土地已由一名發展商購入。該地產代理可從以下哪份/些文件獲取有關該塊空置土地的許可用途的資料？

- (i) 包括該塊空置土地在內的「分區計劃大綱圖」
- (ii) 買家打算購買的物業的土地查冊
- (iii) 該塊空置土地的政府租契

- 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)

解說：

有關某地段的土地用途的資料大都可在該地段的新批土地契約、政府租契、批地條件或集體政府租契內找到，並通常與有關土地（即該地段所處的土地）的分區計劃大綱圖中所示的土地用途對應。

分區計劃大綱圖是城市規劃委員會根據《城市規劃條例》而編製及出版的。分區計劃大綱圖涉及劃作不同用途的分區，例如住宅、商業、工業、休憩用地、政府、團體或社區用地、綠化地帶、保護發展區、鄉村式發展、露天倉庫或其他指定用途。

因此，選項(i)和(iii)是正確的。答案是 D。

35. 在一般情況下，從大廈的大廈公契中可找到以下哪些資料？

- (i) 購買該大廈單位的首名買家的名稱
 - (ii) 該大廈各部份的不分割份數 (undivided shares) 的分配
 - (iii) 被列為該大廈公用地方的部份
 - (iv) 大廈每一個單位的業主須承擔的管理費的份數
- A. 只有 (i) 和 (ii)
- B. 只有 (i) 和 (iv)
- C. 只有 (i)，(ii) 和 (iii)
- D. 只有 (ii)，(iii) 和 (iv)
- E. (i)，(ii)，(iii) 和 (iv)

解說：

大廈公契是大廈各業權共有人、經理人和發展商所簽訂的私人契約，訂明業主之間、發展商和經理人的權利、權益和責任。大廈公契通常是由發展商與大廈的第一名買家簽訂後生效，並且對後來的買家同樣有約束力。因此，大廈公契載有購買大廈單位的首名買家的名稱。

一般而言，多層建築物的業權是以不可分割業權份數來表述的。當業主購入多層建築物的一個單位時，他不但擁有這個單位的獨有管有權，也和其他業主共同擁有建築物的公用部分。為有效管理大廈和釐清有關人士的權利和責任，大廈公契會列明大廈哪部分被列為大廈的公用部分及大廈各部份所佔的不可分割的業權份數。而在大部分情況下，大廈每一個單位的業主須承擔的管理費是取決於他所擁有的不可分割業權份數並列明於大廈公契之內。

因此，選項(i), (ii), (iii)和(iv)都是正確的。答案是 E。

36. 一個私人住宅單位的業主擬進行工程拆除其單位內的一堵結構牆，他應採取以下哪項/些適當步驟？

- (i) 以書面通知地政總署有關擬進行的工程
- (ii) 向房屋署申請批准進行該擬進行的工程
- (iii) 委任一名《建築物條例》所指的「認可人士」編制該工程的圖則並提交建築事務監督審批

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

解說：

根據《建築物條例》，建築工程 (building works) 包括任何種類的建築物建造工程、地盤平整工程、附表所列地區內的土地勘測、基礎工程、修葺、拆卸、改動、加建，以及各類建築作業，此外，亦包括排水工程。因此，拆除單位內的一堵結構牆屬上述所指的建築工程。

根據《建築物條例》的規定，任何涉及私人樓宇或私人土地上的建築工程，除非符合《建築物條例》第 41(3)條有關豁免工程的規定，或已根據「小型工程監管制度」的簡化規定而進行的小型工程，須委聘一名認可人士（並視乎需要，另聘一名註冊結構工程師）負責擬備工程的圖則，並把圖則提交建築事務監督審批，在獲得所須的批准及同意後才可展開工程。根據《建築物條例》第 41(3)條訂明，在任何建築物內進行排水工程、附表所列地區內的土地勘測、地盤平整工程或小型工程以外的建築工程，如並不涉及該建築物的結構，可獲豁免須獲得建築事務監督批准的管限。

因此，只有選項(iii)是正確的。答案是 C。

37. 某物業的許可用途原是作車房用，卻被用作商舖。物業的買方知道該許可用途，但他相信仍可繼續用作商舖。以下哪項/些是正確的陳述？

- (i) 建築事務監督可向業主或佔用人送達命令，要求終止將物業用作商舖
- (ii) 建築事務監督可以該物業不適合用作商舖為理由，禁止該物業用作商舖
- (iii) 此違例更改用途可能導致該物業的業權欠妥

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

解說：

根據《建築物條例》第 25(1)條，業主如希望大幅更改物業的用途（例如希望由「住宅」用途更改為「辦公室」用途），則須採用指定表格給予建築事務監督一個月的通知。如果建築事務監督鑒於現時或擬作用途的建築性質而決定不適合更改，他可根據第 25(2)條向業主或佔用人送達書面命令。該命令可能會：

- 禁止有關擬作用途；或
- 要求業主或佔用人命令送達起計一個月內，中止將該建築物用作現時的用途。

業主的業權可能因物業用途經重大更改而變成「可被廢除的業權」(defeasible title)。即該土地的政府租契是可予被沒收而由政府收回業權。

因此，選項(i), (ii)和(iii)都是正確的。答案是 E。

38. 請根據下述條款計算一項住宅物業租約（連同一份對應本）須繳付的印花稅：-

年期： 5 年
租金： 每月\$100,000
免租期： 首 2 個月
續租權： 以每月\$120,000 續租 3 年

- A. \$100
- B. \$105
- C. \$3,005
- D. \$11,605**
- E. \$12,005

解說：

根據《印花稅條例》第 4(1)條及附表 1，適用於超逾 3 年租期的租賃的印花稅收費率是年租或平均年租的 1%。複本及對應本每份\$5。

$$\begin{aligned} \text{平均年租：} & \quad \frac{(\$100,000 \times 10 \times 1) + (\$100,000 \times 12 \times 4)}{5} \\ & = \$1,160,000 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{須繳付的印花稅：} & \quad \$1,160,000 \times 1\% + \$5 \\ & = \$11,605 \end{aligned}$$

有關續租權的資料不應包括在算式內。

39. 業主蘇珊和租客大衛訂立了一份為期兩年的住宅租賃合約，租期由 2013 年 10 月 1 日開始。租賃合約上沒有訂明條款賦予蘇珊在租客欠繳租金時收回租賃權的權利。若大衛欠繳租金，蘇珊有權沒收租賃權嗎？
- A. 有，若大衛在繳交租金到期日的七天內不繳交租金
 - B. 有，若大衛在繳交租金到期日的十天內不繳交租金
 - C. 有，若大衛在繳交租金到期日的十四天內不繳交租金
 - D. 有，若大衛在繳交租金到期日的十五天內不繳交租金**
 - E. 沒有

解說：

在一般情況下，租契／租約會提及租金金額，亦有條文註明租客明確契諾繳交租金。根據《業主與租客（綜合）條例》第 117(3)條，以上契諾亦已隱含於第 IV 部租約中。根據第 117(3)條，租客須在繳付租金的到期日的十五天內繳交租金；若違反此契諾，業主即可採取行動沒收租賃權。

因此，答案是 D。

40. 某租客訂立了一份為期兩年，並有兩年續租權的租約，為保障該租客的利益，地產代理應建議該租客採取以下哪些步驟？

- (i) 該租客應讓地產代理替他簽署租約
- (ii) 該租約應加蓋印花稅
- (iii) 應把該租約送交土地註冊處註冊
- (iv) 應把該租約送交屋宇署存檔

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

解說：

根據《印花稅條例》，租契／租約是要繳交印花稅（即俗稱「打厘印」）。因此，選項(ii)是正確的。

如果租期多於三年的租契已根據《土地註冊條例》在土地註冊處註冊，承租人的權利即受到保障，而不受與出租人交易以形成土地權益者的第三方影響。因此，即使出租人出售該物業，承租人仍可以強制新業主執行原有租契。

但若租約／租契的租期不超過三年且繳交市值租金的真誠的租約，即使並未註冊，租客的權益亦受到保障，並不受第三方影響。

如果租契/租約設有續租權或購買權，該租契/租約在註冊後，第三方即受這些選擇權所約束。

這些選擇權產生土地權益必須經過註冊方可對第三方強制執行。因此，承租人／租客必須註冊這些選擇權，否則將無法強制第三方執行該權利。換句話說，假如業主／出租人出售土地，但這些包含選擇權的租約／租契在出售土地前並未註冊，土地的買家則無須承兌該選擇權。

因此，選項(iii)是正確的。

選項(i)不是恰當的程序，而選項(iv)不是任何法例或規條的要求，因此只有選項(ii)和(iii)是正確的。答案是 C。