

网上个案研习
2018 年 8 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 2016 年 8 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 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 条问题，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(核心)。

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

1. 马克是香港银色路 74 号音乐花园地下物业 (“音乐花园物业”) 的注册业主。该物业是一个包括地下和地库两层的单位。地下有两间卧室和地库有一间娱乐室。
2. 在两个月前，马克将两只金毛寻回犬带回家。由于狗只体型越来越大，马克决定另找一处大一点的房子居住。
3. 第一天，也就是 8 月 1 日，马克来到 MJ 地产代理公司(“MJ”)，与 MJ 的持牌地产代理人安格斯签署了一份地产代理协议 (「表格 3」)，委托 MJ 代理出售音乐花园物业，叫价 980 万港元。不过该表格 3 内有不少未填妥

的字段。安格斯随后立即视察了音乐花园物业。马克向安格斯展示了娱乐室。马克相信这是一个很好的卖点。安格斯用数码相机拍摄了部分物业室内和窗外景观照片之后，离开了音乐花园。马克相信照片是用作存档之用，所以没有提出任何反对。

4. 同一天，安格斯还视察了其他几个物业并又拍了一些照片。后来，他把照片搞乱了，最后把其他物业的照片错误地放在音乐花园物业的广告海报上，并将其张贴在 MJ 橱窗内当眼的位置（“广告”）。
5. 第二天，一位富有的女士咪咪，在赶往机场飞往东京购物的途中经过 MJ，被广告内展示的迷人景观所吸引。她情不自禁地走进 MJ 索取更多关于音乐花园物业的数据。安格斯给她看了于 8 月 1 日为音乐花园进行的土地查册记录的副本（见附件），并强烈催促咪咪快做决定。虽然安格斯并不知道业主是否收到任何要约，但是他告诉咪咪业主已经收到好几个接近 980 万港元的要约，物业可能会在一、两天内成功出售。
6. 咪咪下不了主意，但时间又很紧迫。为使安格斯能够为她保留音乐花园物业一个星期，咪咪最后同意留下一张写上 30 万港元银码的支票，并让安格斯给她签署了一份在要项上漏空的临时合约，向业主证明她购买的诚意，使业主能够保留音乐花园物业直至她回香港。只要她回香港视察音乐花园物业和满意其实际状况，安格斯可以按 980 万港元的价格完成交易。咪咪留下了支票及签妥临时合约，便赶往机场。安格斯没有向马克报告上述情况。
7. 第三天，安格斯收到分别来自卡伦和则田的要约，出价分别为 960 万港元和 965 万港元。安格斯亦未有将上述情况向马克报告。
8. 第四天，政府公告明年的土地供应量将大幅增加。安格斯收到了很多业主客户电话，说愿意将叫价调低 10% 至 15%。
9. 第五天，安格斯看到音乐花园物业已经不可能再获得更高的叫价，在填妥咪咪之前签署的临时合约内的漏空部分后，即把合约连同写上 30 万港元银码的支票一起交给了马克。马克签署了临时合约，并把支票存入了银行。
10. 第七天，咪咪回到香港，安格斯陪同她去视察音乐花园物业。一到音乐花园，咪咪就指出物业的实际景观与广告中的描述完全不同。安格斯继续带咪咪看地库的娱乐室。初时咪咪好像对地库颇为满意，但当她知道地库是违例建筑时，她决定打消购买音乐花园物业的念头。
11. 在视察物业之后，咪咪告诉安格斯她准备购入音乐花园物业，并要求安格斯立即退还支票及让她取消她所签署的临时合约。安格斯没有勇气告诉

咪咪他已经完成该项交易的事实，他向咪咪讹称，他已把文件放入了 MJ 的保险箱，只能在翌日才可退还给她。于是咪咪离开了。

12. 第二周，咪咪继续要求安格斯退还支票和临时合约，但安格斯一直拖延。
13. 第二十天，咪咪收到一封由钟和张律师行寄来的函件，声称代表马克没收为数 30 万港元的临时订金。

--- 完 ---

Annex 附件

[View PROPERTY PARTICULARS](#)
[View OWNER PARTICULARS](#)
[View INCUMBRANCES](#)
[View DEEDS PENDING REGISTRATION](#)

土地註冊處 THE LAND REGISTRY
土地登記冊 LAND REGISTER

印製於 PRINTED AT: INTERNET SEARCH (DOWNLOAD)
查冊日期及時間 SEARCH DATE AND TIME: 01/08/2018 10:00
查冊者姓名 NAME OF SEARCHER: MJ Estate Agency
查冊種類 SEARCH TYPE: HISTORICAL AND CURRENT

本登記冊列明有關物業截至 01/08/2018 07:30 之資料

THE INFORMATION SET OUT BELOW CONTAINS PARTICULARS OF THE PROPERTY UP TO 07:30 ON 01/08/2018.

備存土地紀錄以供市民查閱旨在防止秘密及有欺詐成分的物業轉易，以及提供容易追溯和確定土地財產及不動產業權的方法。土地紀錄內載的資料不得用於與土地紀錄的宗旨無關之目的，使用所提供的資料須符合《個人資料(私隱)條例》的規定。

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.

物業資料
PROPERTY PARTICULARS

物業參考編號

PROPERTY REFERENCE NUMBER (PRN): X

地段編號

LOT NO.: INLAND LOT NO. 168

批約 HELD UNDER: GOVERNMENT LEASE

年期 LEASE TERM: 99 YEARS

開始日期 COMMENCEMENT OF LEASE TERM: 01/07/1898

每年地稅 RENT PER ANNUM: \$1.00

所佔地段份數

SHARE OF THE LOT:

ADDRESS: GROUND FLOOR MUSIC GARDEN
74 SILVER ROAD
HONG KONG

地址: 香港銀色路 74 號
音樂花園地下

備註

REMARKS: THE SHARE OF THE LOT IS 9/1524

THE PREMISES IS ALSO KNOWN AS X

業主資料
OWNER PARTICULARS

業主姓名 NAME OF OWNER	身份 (如非唯一擁有人) CAPACITY (IF NOT SOLE OWNER)	註冊摘要編號 MEMORIAL NO.	文書日期 DATE OF INSTRUMENT	註冊日期 DATE OF REGISTRATION	代價 CONSIDERATION
MOVIES COMPANY LIMITED		UB200127			
	備註 REMARKS: ASSIGNMENT OF IL168				
WONG MEI MEI 黃美美		UB626387	25/06/1997	24/07/1997	\$8,200,000.00
	備註 REMARKS: ASSIGNMENT WITH PLAN				
MARK CHOW 周馬克		UB1228838	15/04/2003	10/05/2003	\$3,700,000.00
	備註 REMARKS: ASSIGNMENT EXERCISED POWER OF SALE IN MORTGAGE MEMORIAL NO. UB626388				

物業涉及的轉轄
INCUMBRANCES

註冊摘要編號 MEMORIAL NO.	文書日期 DATE OF INSTRUMENT	註冊日期 DATE OF REGISTRATION	文件性質 NATURE	受惠各方 IN FAVOUR OF	代價 CONSIDERATION
UB354643	03/02/1995	01/03/1995	BUILDING MORTGAGE	LOYAL BANK	
UB523648	04/05/1996	02/06/1996	DISCHARGE BY RECEIPT		
UB533923	08/08/1996	02/09/1996	OCCUPATION PERMIT		
UB544688	26/10/1996	24/11/1996	DEED OF MUTUAL COVENANT		
UB626388	25/06/1997	24/07/1997	MORTGAGE	HUGE BANK	
備註 REMARKS: POWER OF SALE EXERCISED SEE ASSIGNMENT MEMORIAL NO. 1228838					
UB1213368	15/03/2003	04/04/2003	AGREEMENT FOR SALE AND PURCHASE BY HUGE BANK	MARK CHOW	
備註 REMARKS: SEE ASSIGNMENT MEMORIAL NO. 1228838					
UB1228839	15/04/2003	10/05/2003	LEGAL CHARGE	MERCY BANK	
備註 REMARKS: THE CONSIDERATION IS ALL MONEYS					
15030302376472	14/02/2015	03/03/2015	ORDER NO. A.1234/12/J UNDER SECTION 24(1) OF THE BUILDINGS ORDINANCE		
備註 REMARKS: BY THE BUILDING AUTHORITY					

等待註冊的契約
DEED PENDING REGISTRATION

註冊摘要編號 MEMORIAL NO.	文書日期 DATE OF INSTRUMENT	註冊日期 DATE OF REGISTRATION	文件性質 NATURE	受惠各方 IN FAVOUR OF	代價 CONSIDERATION
---------------------------	-------------------------------	---------------------------------	----------------	----------------------	---------------------

***** 無 NIL *****

***** 登記冊末端 END OF REGISTER *****

第一题

根据「附件」的土地查册，以下哪些文件应在「物业数据表格」(「表格 1」)中述明为对音乐花园物业仍然有效的产权负担？

- (i) 建筑按揭 – 「注册摘要编号 – UB354643」
- (ii) 占用许可证 – 「注册摘要编号 – UB533923」
- (iii) 按揭 – 「注册摘要编号 – UB626388」
- (iv) 法定押记 – 「注册摘要编号 – UB1228839」
- (v) 建筑命令 – 「注册摘要编号 – 15030302376472」

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

第二题

根据「附件」的土地查册，以下哪项 / 些陈述是正确的？

- (i) 马克从王美美购入音乐花园物业
- (ii) 马克购买音乐花园物业时，该物业受制于按揭 – 「注册摘要编号 – UB626388」的产权负担
- (iii) 只有目前的注册业主马克才有资格在支付订明费用后，从土地注册处获取建筑命令 – 「注册摘要编号 – 15030302376472」的副本
- (iv) 如果马克以音乐花园物业作抵押，向 Mercy 银行申请进一步贷款，而该贷款申请又获得批准，马克与 Mercy 银行无须订立加按契据

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

第三题

为填写「物业数据表格」(「表格 1」)内关于音乐花园物业的落成年份，以下哪个是取得该项资料的订明来源？

- A. 第一份转让契，即转让契连图则 – 「注册摘要编号 – UB626387」
- B. 押记解除收据 – 「注册摘要编号 – UB523648」
- C. 大厦公契 – 「注册摘要编号 – UB544688」
- D. 占用许可证 – 「注册摘要编号 – UB533923」**
- E. 政府租契

第四题

根据「附件」的土地查册，以下哪些关于内地段第 168 号的政府租契的年期的陈述是正确的？

- (i) 该原政府租契年期已于 1997 年 6 月 30 日届满
 - (ii) 该原政府租契年期将每隔 99 年自动续期
 - (iii) 根据《中英联合声明》，该原政府租契年期已自动延续
 - (iv) 该政府租契年期已延续至 2047 年 6 月 30 日
-
- A. 只有 (i) 和 (ii)
 - B. 只有 (i) 和 (iii)
 - C. 只有 (iii) 和 (iv)
 - D. 只有 (i)，(iii) 和 (iv)**
 - E. (i)，(ii)，(iii) 和 (iv)

第五题

当安格斯向咪咪出示音乐花园的土地查册记录副本 (即附件) 时, 他应提醒咪咪注意建筑命令 – 「注册摘要编号 – 15030302376472」, 并提醒她:

- (i) 未有履行该命令可能会导致有关政府部门采取法律行动, 甚至收回物业
 - (ii) 在订立任何临时合约之前, 她应就该命令寻求专业意见
 - (iii) 该命令可能与物业的地库有关, 因为附件内就物业的描述似乎没有包括地库。同时, 应要取得一份该命令的副本, 以核实违反《建筑物条例》的性质和范围
-
- A. 只有 (iii)
 - B. 只有 (i) 和 (ii)
 - C. 只有 (i) 和 (iii)
 - D. 只有 (ii) 和 (iii)
 - E. (i), (ii) 和 (iii)**

第六题

以下哪项 / 些关于“广告”的陈述是正确的?

- (i) 广告是市场计划的一部分。既然马克已经委托 MJ 作为他销售音乐花园物业的地产代理, 安格斯发布广告无须再另外征求马克的同意
 - (ii) 因允许拍摄物业照片, 马克其实已经默许安格斯发布广告, 足以符合《常规规例》这方面的规定
 - (iii) 如果安格斯在发布广告之后, 可以于尽可能合理可行的时间内获得马克的书面同意发布广告的话, 安格斯也没有违反任何《常规规例》的规定
 - (iv) 安格斯因为在广告内载的照片在要项上属虚假的或具误导性陈述而违反了《常规规例》
-
- A. 只有(ii)
 - B. 只有(iv)**
 - C. 只有(i) 和 (ii)
 - D. 只有(ii) 和 (iv)
 - E. 只有(ii), (iii) 和 (iv)

第七题

以下哪些关于安格斯在第二天与咪咪进行协商行为的表述是正确的？

- (i) 安格斯可能因为向咪咪施加了不当影响以诱使她订立买卖合约而违反《常规规例》的规定
 - (ii) 如果马克事实上没有收过接近 980 万港元的要约，安格斯可能违反《常规规例》
 - (iii) 安格斯应向马克报告收到咪咪附有条件要约
 - (iv) 安格斯要求咪咪订立在要项上漏空的临时合约会违反《执业通告》内载的指引
- 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)

第八题

关于咪咪、卡伦和则田的要约，安格斯应：

- (i) 在第二天于咪咪签订临时合约后，停止音乐花园物业的市场销售，并因此相应拒绝接受卡伦和则田于第三天提出的要约
 - (ii) 不把卡伦和则田的要约告诉马克，因为他们的出价低于咪咪
 - (iii) 不把卡伦和则田的要约告诉马克，因为他已同意为咪咪保留音乐花园物业直至她从东京回来
 - (iv) 在收到要约后在切实可行的范围内尽快把每一项要约报告马克
 - (v) 提醒马克咪咪的要约只是一份建立在以视察音乐花园物业后接受物业的实际状况为条件的要约，因而他应继续考虑其他的要约
- A. 只有 (i)
- B. 只有 (iv)
- C. 只有 (v)
- D. 只有 (ii) 和 (iii)
- E. 只有 (iv) 和 (v)

第九题

就安格斯处理音乐花园物业的交易而言，他可能因下列那项 / 些事项而违反《操守守则》？

- (i) 他未能秉持诚实、忠诚和严正的态度向咪咪提供服务
 - (ii) 他未能执行咪咪的指示，及未能保障和促进咪咪的利益
 - (iii) 他处理咪咪的款项失当，而这有可能令地产代理行业信誉或名声受损
- A. 只有(i)
 - B. 只有(ii)
 - C. 只有(iii)
 - D. 只有(i) 和 (ii)
 - E. (i) , (ii) 和 (iii)**

第十题

就没收 30 万港元临时订金而言，其含义可以包括：

- (i) 咪咪可以提出诉讼要求马克退还 30 万港元，理由在于他们之间没有合同关系，30 万港元的支票是未经她同意错误地转交了马克的
 - (ii) 马克可以起诉 MJ 以取得由咪咪向 MJ 支付的佣金
 - (iii) 咪咪可以基于安格斯的疏忽，而提出诉讼向安格斯和 MJ 追讨 30 万港元
- 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)

网上个案研习
2018年8月

答题指引

- 注意：
1. 此答题指引是由地产代理监管局专业发展部制作，对于2018年8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。

答题指引

第一题

根据「附件」的土地查册，以下哪些文件应在「物业数据表格」(「表格 1」)中述明为对音乐花园物业仍然有效的产权负担？

- (i) 建筑按揭 – 「注册摘要编号 – UB354643」
- (ii) 占用许可证 – 「注册摘要编号 – UB533923」
- (iii) 按揭 – 「注册摘要编号 – UB626388」
- (iv) 法定押记 – 「注册摘要编号 – UB1228839」
- (v) 建筑命令 – 「注册摘要编号 – 15030302376472」

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

答案：

物业产权负担是一项附属于物业的申索、负担或责任，且该责任随土地的移转而移转。

建筑按揭 – 「注册摘要编号 – UB354643」 – 显然已被押记解除收据 – 「注册摘要编号 – UB523648」 所解除。

占用许可证规定物业的用途，但不是物业产权负担。

按揭 – 「注册摘要编号 – UB626388」 的承按人 Huge 银行已以承按人出售方式把物业出售。按揭人未能偿还借款，所以没有解除该按揭的收据。但该按揭已不再是一项有效的物业产权负担。

法定押记 – 「注册摘要编号 – UB1228839」 对物业产生一项财务责任，因而是一个产权负担。该法定押记尚未解除，所以仍然是一个有效的物业产权负担。

建筑命令 – 「注册摘要编号 – 15030302376472」 对物业设定了产权负担，如不遵守，可导致政府收回土地。现没有签发任何履行书解除该建筑命令。

答案是 C。

第二题

根据「附件」的土地查册，以下哪项 / 些陈述是正确的？

- (i) 马克从王美美购入音乐花园物业
 - (ii) 马克购买音乐花园物业时，该物业受制于按揭 – 「注册摘要编号 – UB626388」的产权负担
 - (iii) 只有目前的注册业主马克才有资格在支付订明费用后，从土地注册处获取建筑命令 – 「注册摘要编号 – 15030302376472」的副本
 - (iv) 如果马克以音乐花园物业作抵押，向 Mercy 银行申请进一步贷款，而该贷款申请又获得批准，马克与 Mercy 银行无须订立加按契据
- A. 只有 (i)
 - B. 只有 (iv)**
 - C. 只有 (i) 和 (ii)
 - D. 只有 (iii) 和 (iv)
 - E. 只有 (i)，(ii) 和 (iv)

答案：

选项(i) 和 (ii) 均不正确：马克从 Huge 银行购入了音乐花园物业 (参见按揭–「注册摘要编号 – UB626388」，载明“出售权利已经行使”及转让契–「注册摘要编号 – UB1228838」，载明按揭–「注册摘要编号 – UB626388」的出售权利已因转让而行使)。

选项(iii) 是不正确的，任何人可以在香港的任何一间土地注册处，或通过该处的综合注册信息系统网上服务(IRIS)，订购计算机土地登记册和影像文件副本或核证本。

选项(iv) 是正确的，法定押记 – 「注册摘要编号 – UB1228839」是一项“所有金额”(All Moneys) 的按揭，这种“所有金额”的按揭一般可以覆盖任何现在或将来借给按揭人的金额，当按揭人要求进一步的资金，并获批准贷款，按揭人无须再签立加按契据便可得到放款。

答案是 B。

第三题

为填写「物业数据表格」(「表格 1」)内关于音乐花园物业的落成年份，以下哪个是取得该项资料的订明来源？

- A. 第一份转让契，即转让契连图则 – 「注册摘要编号 – UB626387」
- B. 押记解除收据 – 「注册摘要编号 – UB523648」
- C. 大厦公契 – 「注册摘要编号 – UB544688」
- D. 占用许可证 – 「注册摘要编号 – UB533923」**
- E. 政府租契

答案：

建筑物当被批准占用时即算完工。当建筑事务监督批准建筑物被占用时，便会发出占用许可证。

答案是 D。

第四题

根据「附件」的土地查册，以下哪些关于内地段第 168 号的政府租契的年期的陈述是正确的？

- (i) 该原政府租契年期已于 1997 年 6 月 30 日届满
 - (ii) 该原政府租契年期将每隔 99 年自动续期
 - (iii) 根据《中英联合声明》，该原政府租契年期已自动延续
 - (iv) 该政府租契年期已延续至 2047 年 6 月 30 日
-
- A. 只有 (i) 和 (ii)
 - B. 只有 (i) 和 (iii)
 - C. 只有 (iii) 和 (iv)
 - D. 只有 (i)，(iii) 和 (iv)**
 - E. (i)，(ii)，(iii) 和 (iv)

答案：

土地查册记录显示，政府租契的期限为 99 年。租契期限从 1898 年 7 月 1 日起算，故于 1997 年 6 月 30 日届满。根据《中英联合声明》附件三第 3 条之规定，该政府租契可获自动延期至 2047 年 6 月 30 日。

答案是 D。

第五题

当安格斯向咪咪出示音乐花园的土地查册记录副本 (即附件) 时，他应提醒咪咪注意建筑命令 – 「注册摘要编号 – 15030302376472」，并提醒她：

- (i) 未有履行该命令可能会导致有关政府部门采取法律行动，甚至收回物业
 - (ii) 在签立任何临时合约之前，她应就该命令寻求专业意见
 - (iii) 该命令可能与物业的地库有关，因为附件内就物业的描述似乎没有包括地库。
同时，应要取得一份该命令的副本，以核实违反《建筑物条例》的性质和范围
- A. 只有 (iii)
 - B. 只有 (i) 和 (ii)
 - C. 只有 (i) 和 (iii)
 - D. 只有 (ii) 和 (iii)
 - E. **(i)，(ii) 和 (iii)**

答案：

根据《建筑物条例》第 24 (1) 条发出的建筑命令，显示物业可能有未经许可的建筑工程。为确定该建筑工程的违例性质及程度，可从土地注册处索取命令的副本。该建筑命令乃产权负担，而不遵从命令的后果，可能导致有关政府部门采取法律行动，甚至收回物业。买家就受制于建筑命令的物业签订临时买卖合约前，应寻求专业意见。

答案是 E。

第六题

以下哪项 / 些关于“广告”的陈述是正确的？

- (i) 广告是市场计划的一部分。既然马克已经委托 MJ 作为他销售音乐花园物业的地产代理，安格斯发布广告无须再另外征求马克的同意
- (ii) 因允许拍摄物业照片，马克其实已经默许安格斯发布广告，足以符合《常规规例》这方面的规定
- (iii) 如果安格斯在发布广告之后，可以于尽可能合理可行的时间内获得马克的书面同意发布广告的话，安格斯也没有违反任何《常规规例》的规定
- (iv) 安格斯因为在广告内载的照片在要项上属虚假的或具误导性陈述而违反了《常规规例》

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

答案：

《常规规例》第 9(2) 条规定，持牌地产代理就住宅物业为卖家发布销售广告之前，须取得该卖家的书面同意。

选项 (i) 是不正确的，因为根据上述第 9(2) 条，卖方的同意是必需的。选项(ii) 中隐含的同意是不够的，因为第 9(2) 条要求一份书面同意。选项(iii) 也是不正确的，因为第 9(2) 条所要求的书面同意应当在广告发布之前取得。

《常规规例》第 9(1) 条规定持牌地产代理不得安排或准许发出任何全部或部份与其地产代理业务有关并载有在要项上属虚假或具误导性陈述或详情的广告。

广告所附的照片在要项上虚假或具误导性陈述，明显违反上述第 9(1) 条，所以选项(iv) 是正确的。

答案是 B。

第七题

以下哪些关于安格斯在第二天与咪咪进行协商行为的表述是正确的？

- (i) 安格斯可能因为向咪咪施加了不当影响以诱使她订立买卖合同而违反《常规规例》的规定
 - (ii) 如果马克事实上没有收过接近 980 万港元的要约，安格斯可能违反《常规规例》
 - (iii) 安格斯应向马克报告收到咪咪附有条件的要约
 - (iv) 安格斯要求咪咪订立在要项上漏空的临时合约会违反《执业通告》内载的指引
- 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)

答案：

安格斯在不知道卖方是否有收到任何接近 980 万港元的要约的情况下，仍然告诉咪咪卖方已经收到好几个接近 980 万港元的要约，物业可能会在一、两天内售出，以此来催促咪咪快做决定。安格斯在当时情形下所做的，有可能构成不当影响。(《常规规例》第 11 条第 (c) 项禁止持牌人对任何卖方或买方施加任何不当影响，以诱使他订立任何买卖协议或租契。)

没有任何关于马克收到接近 980 万港元要约的证据或资料。安格斯可能谎称这些要约的存在。(《常规规例》第 11 条第 (a) 项规定持牌人不得安排或准许任何人声称有买方的要约存在，除非该项要约确实存在。)

一个条件性要约亦是一个要约。安格斯应当向马克报告咪咪的要约，以让他决定是否咪咪保留音乐花园物业。(《常规规例》第 11 条(e) 项规定，持牌人在接获任何要约后，须在切实可行的范围内尽快将该要约向客户提交，以供客户接受。)

根据监管局发出的执业通告—通告编号 13-06(CR)的规定，除非在临时买卖协议(“临时协议”)内填写物业、立约各方姓名、楼价、付款条款、成交日期及所有其他重要条款的所有空白位置均已填妥，否则持牌人不得安排其客户签署该协议。以安排订约的一方签署未填写重要条款的临时协议可能有利于持牌人更灵活地与另一方洽谈有关的条款及有关的订约方亦同意该安排作为解释将不被视为合理辩解，因为作出该项安排会令相关的订约方承受风险。安格斯要求咪咪签订空白的临时合约是明显违反了该通告的要求。临时合约是证明交易的重要文件，不能在许多要项阙如的情况下订立。咪咪面临交易最终按照未经她同意的临时合约完成的风险。咪咪没有视察过物业，但在订立的临时合约中对此亦未作任何说明。

答案是 E。

第八题

关于咪咪、卡伦和则田的要约，安格斯应：

- (i) 在第二天于咪咪签订临时合约后，停止音乐花园物业的市场销售，并因此相应拒绝接受卡伦和则田于第三天提出的要约
- (ii) 不把卡伦和则田的要约告诉马克，因为他们的出价低于咪咪
- (iii) 不把卡伦和则田的要约告诉马克，因为他已同意为咪咪保留音乐花园物业直至她从东京回来
- (iv) 在收到要约后在切实可行的范围内尽快把每一项要约报告马克
- (v) 提醒马克咪咪的要约只是一份建立在以视察音乐花园物业后接受物业的实际状况为条件的要约，因而他应继续考虑其他的要约

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

答案：

《常规规例》第 11 条 (e) 项规定，持牌人在接获任何要约后，须在切实可行的范围内尽快将该要约向客户提交，以供客户接受。《常规规例》第 13(2)(a)项规定，持牌人不得在某住宅物业的买卖协议签署后继续推销该物业。

选项 (i) 是不正确的，因为马克和咪咪之间没有达成任何交易。选项 (ii) 是不正确的，因为安格斯应当向马克通知所有来自于咪咪、卡伦和则田的要约。选项 (iii) 也是不正确的，因为安格斯应当向马克报告咪咪的要约，供马克考虑是否等待咪咪回来。同时，安格斯还应当向马克通知来自于卡伦和则田的要约，供其作决定。选项 (iv) 和 (v) 符合上述第 11(e) 的规定。

答案是 E。

第九题

就安格斯处理音乐花园物业的交易而言，他可能因下列那项 / 些事项而违反《操守守则》？

- (i) 他未能秉持诚实、忠诚和严正的态度向咪咪提供服务
 - (ii) 他未能执行咪咪的指示，及未能保障和促进咪咪的利益
 - (iii) 他处理咪咪的款项失当，而这有可能令地产代理行业信誉或名声受损
- A. 只有(i)
 - B. 只有(ii)
 - C. 只有(iii)
 - D. 只有(i) 和 (ii)
 - E. (i) , (ii) 和 (iii)

答案：

预见到市场楼价会由于政府公告而下跌，安格斯违背咪咪的指示，并未经咪咪同意，完成了交易。（操守守则第 3.3.1 条规定，地产代理和营业员在经营过程中，必须秉持诚实、忠诚和严正的态度向客户提供服务。他们应保障客户在地产交易中不因欺诈、失实陈述或不合专业操守的行为而受损。操守守则第 3.4.1 条规定，作为代理或受委托为代理的地产代理和营业员，应保障和促进客户的利益、按照地产代理协议执行客户的指示，并对交易各方公平公正。）

咪咪给安格斯支票，只是为向马克证明她对该买卖的诚意，但安格斯违背咪咪指示，把支票交给马克完成交易。（操守守则第 3.7.2 条规定，地产代理和营业员应避免做出可能令地产代理行业信誉及/或名誉受损的行为。）

答案是 E。

第十题

就没收 30 万港元临时订金而言，其含义可以包括：

- (i) 咪咪可以提出诉讼要求马克退还 30 万港元，理由在于他们之间没有合同关系，30 万港元的支票是未经她同意错误地转交了马克的
 - (ii) 马克可以起诉 MJ 以取得由咪咪向 MJ 支付的佣金
 - (iii) 咪咪可以基于安格斯的疏忽，而提出诉讼向安格斯和 MJ 追讨 30 万港元
- 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)

答案：

咪咪可以争辩，其与马克之间未达成任何合同，并要求马克返还 30 万港元。

安格斯因疏忽大意，贴错了附于广告的照片，并对咪咪造成损失。MJ，作为安格斯的雇主，对安格斯的疏忽大意负有转承责任。

答案是 D。