

網上個案研習
2018 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 2016 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 5.3 段，在考慮頒發嘉許證書時，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 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 12 條問題，如答對 6 條或以上，參加者將會獲得 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。

案情

黑先生是一住宅物業偉華別墅的註冊業主。最近，黑先生被其僱主調派到上海管理一新辦公室，為期兩年，黑先生於是決定出售其物業。黑先生原本想在離開香港前委任一地產代理處理出售物業的事宜，卻因太忙而沒有機會辦妥。

當黑先生在上海安頓以後，黑先生致電其好友白先生，希望白先生可代他安排出售物業的事宜。白先生毫不猶疑地答應了。白先生的好朋友安津小姐是一位持牌營業員，安津小姐受僱於卓越物業代理有限公司，該公司為持牌地產代理。

「物業的鑰匙就交給你吧。請隨便安排有興趣的買家視察物業。黑先生已經遷出超過兩個月，看看可否盡快出售他的物業。」安津小姐答應白先生會盡力而為。

兩週後，安津小姐致電告訴白先生她已經找到一個「真正的」要約，作價為 1,200 萬港元。白先生與在上海的黑先生商議後答覆安津小姐說除非安津小姐的佣金減半，黑先生不準備接受 1,200 港元的價錢。白先生轉述黑先生的意思說，假若偉華別墅以 1,220 萬港元售出的話，黑先生可以給安津小姐全數的佣金。

事實上，是有一位藍先生提出了 1,200 萬港元的要約，藍先生並希望可盡快確認購得此物業。藍先生告訴安津小姐他願意以 1,220 萬港元購入偉華別墅。

由於安津小姐擔心她的佣金會被扣減，她沒有知會藍先生有關於黑先生的意願，即他可以 1,200 萬港元出售。安津小姐只是報告給白先生說藍先生願意出價 1,220 萬港元。

安津小姐得知白先生將於第二天的早上出外公幹，安津小姐力勸藍先生盡快簽署合約並支付臨時訂金。藍先生答應可以立即簽署臨時買賣合約，而白先生也認同若他在離開之前落實交易的話，也是一個很好的主意。安津小姐說她會立即準備合約交給雙方簽署。

白先生與藍先生於晚上 11 時 45 分到達卓越地產代理有限公司。安津小姐以為晚上 11 時 30 分以後便不可以進行土地查冊，故她未有為偉華別墅進行土地查冊。[註：由 2010 年 8 月 21 日起，土地註冊處提供的網上查冊服務的服務時間，由以往每天 16 小時延長至 20 小時 (包括星期六、星期日及公眾假期)，即由上午 7 時 30 分開放至翌日上午 3 時 30 分 (系統接受訂單的截止時間為上午 2 時 30 分)]。安津小姐告訴藍先生，白先生是偉華別墅註冊業主黑先生的授權代表。安津小姐向藍先生保證她已經認識白先生超過十年，藍先生完全無須憂慮有任何詐騙的風險。安津小姐說：「臨時買賣合約當中已經提到你會將臨時訂金交付賣方律師作為保證金保存人。我會於明天大清早取得土地查冊。」

藍先生想當中只有少於九小時的差距。假若有任何差誤，他可以指示其銀行終止付款。況且，支票的收款人並不是黑先生或白先生。藍先生於是簽署該臨時買賣合約，而白先生亦以黑先生的代表身份簽署確認。

安津小姐從沒有要求白先生提交授權書，或其他任何書面授權文件。於白先生與藍先生簽署臨時買賣合約一星期後，安津小姐收到紅太太的來電。紅太太首先提醒安津小姐說她於較早前視察過偉華別墅並且準備提出以 1,250 萬港元購入該物業。安津小姐向紅太太道歉並告知她偉華別墅已經售出了。

交易於一個月之後完成。藍先生很滿意安津小姐的服務，更委托安津小姐代他找尋租客。

於視察偉華別墅兩次後，綠先生決定以 4 萬 5 千港元月租承租該物業，差餉、管理費及地租由業主支付。綠先生要求租約內列明租客享有一個月的免租期及可在約滿後以當時市值租金續租兩年。綠先生更要求藍先生提供一個新的乾衣機。

除了新乾衣機的要求外，藍先生願意接受所有綠先生提出的條件。藍先生認為一個月的免租期已經很長，綠先生應該自己負責購買乾衣機的費用。安津小姐擔心此交易可能告吹。無論她怎樣嘗試，藍先生及綠先生依然堅持己見。安津小姐為了可以完成該

項交易，終於決定由她自己付款購買乾衣機。安津小姐不但可以在扣除開支後得到餘下的佣金，更可達成交易。

安津小姐通知藍先生，綠先生不再堅持要一個新的乾衣機了。另一方面，安津小姐告訴綠先生說藍先生最後終於同意購買乾衣機給綠先生使用。

當安津小姐安排藍先生簽署租約時，她所提供物業內的設置清單內並沒有包括乾衣機。另一方面，綠先生看見的租約以及物業內的設置清單內卻包括了乾衣機。為免麻煩，在交付租約的印花稅後，安津小姐將不同的清單附於租約內並分別交給藍先生與綠先生，安津小姐認為這是唯一可以解決綠先生與藍先生之間的分歧的辦法。

--- 完 ---

網上個案研習 2018 年 10 月

答題指引

- 注意：
1. 此答題指引是由地產代理監管局專業發展部製作，對於2018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。

答題指引

第一題

鑑於銀行業實行每週五天結算，安津小姐理應：

- (i) 避免於星期六簽訂任何臨時買賣協議
- (ii) 提醒買方及賣方客戶避免選擇以星期六作為買賣成交的日期
- (iii) 提醒業主及租客客戶避免選擇以星期六作為租賃協議的起租日期
- (iv) 提醒買方或賣方客戶避免選擇以星期六作為交付訂金或樓款的任何部分的到期日

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

答案：

香港銀行業實施每週五天結算。結算日是指銀行提供結算及交收服務的日子，當中並不包括星期六、日或公眾假期。交付訂金或樓款的任何部分的到期日如果於星期六進行，買方客戶將不能於星期六提取銀行貸款。賣方亦將不能於星期六償還銀行貸款。雖然個別銀行可能會於星期六提供服務，例如：銀行仍會於星期六保付支票，但保付支票的金額會被視為於下一個結算日存入。

執業通告 – 通告編號 06-04 (CR) 提醒從業員有關的改動以及上述改動對買賣交易的影響。

答案是 D。

第二題

假設印花稅在法定限期內繳付，根據下述條款計算藍先生與綠先生的租約（一式兩份）應繳的印花稅為：

租金	：	每月 HK\$45,000.00
年期	：	2018 年 10 月 1 日起計 2 年
免租期	：	由 2018 年 10 月 1 日起計一個月
續租權	：	以市值租金續租 2 年
用途	：	住宅

- A. HK\$0.00
- B. HK\$100.00
- C. HK\$2,592.00
- D. HK\$2,592.50**
- E. HK\$2,700.00

答案：

《印花稅條例》第 4(1)條 (第 117 章) 指「除本條例另有規定外，附表 1 所指明的每份文書，不論在任何地方簽立，均可予徵收該附表中就該份文書指明的印花稅，而該附表所載的類別、附註及解釋均相對其有效。」

坐落香港的不動產租約

就租約來說，印花稅是按其不同年期徵收，收費如下：

年期		收費
無指定租期或租期不固定		年租或平均年租的 0.25%（註 1）
超逾	不超逾	
	1 年	租期內須繳租金總額的 0.25%（註 1）
1 年	3 年	年租或平均年租的 0.5%（註 1）
3 年		年租或平均年租的 1%（註 1）
租約內提及的頂手費及建造費等		代價的 4.25%（如根據租約須付租金）；否則如買賣不動產般繳付相同的印花稅
複本及對應本		每份 5 元

註 1：將年租／平均年租／租金總值調高至最接近的\$100 計算。

請注意，評定印花稅時將不會把任何於租約內提及的訂金計算在內。

續租權本身並不需繳交印花稅。可是，假若業主和租客雙方以新租約或任何文書確認，該租約或文書將須繳付印花稅。在計算平均年租時，需將一個月的免租期計算在內。無論是住宅或商業物業租約，印花稅的計算都沒有不同。

上述印花稅的計算算式如下:-

$$0.5\% \times (\text{HK\$45,000} \times 23/2) + \text{HK\$5.00} = \text{HK\$2,592.50}$$

HK\$5.00 是由於租約以一式兩份簽署。

答案是 D。

第三題

當白先生於開始時已經表示他會以黑先生授權代表身份出售偉華別墅時，安津小姐應：

- (i) 於接受委任及簽署「地產代理協議」前獲得黑先生授權白先生的正式授權書
- (ii) 於簽署正式買賣合約及支付訂金餘額時，依靠律師獲得黑先生授權白先生的正式授權書
- (iii) 要求白先生於臨時買賣合約中，聲稱若他不能提交妥當授權的話，他將個人負責所有後果
- (iv) 獲得一封由黑先生授權白先生賣出物業的授權信件
- (v) 檢查授權書的格式是否妥當並且經妥當簽署及核證

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

答案：

「操守守則」第 3.4.1 段：

「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。」

地產代理應在接受任何作為他人的代表人委任以前，獲得妥當的授權證明。當買賣合約不是由賣方本人簽署時，即使已經獲得授權書，地產代理仍應促請買方客戶支付訂金予業主律師作為保證金保存人。

執業通告 – 通告編號 15-02(CR) 提醒各持牌人，倘若個案涉及缺席的簽約賣方，只是要求該代表簽署一份聲明書聲稱他已獲得或將會獲得缺席的訂約方的妥當授權，並承諾他個人負責所有後果，這是不足夠和具風險的。

答案是 B。

第四題

在藍先生以買方身份及白先生以黑先生代表身份簽署有關於偉華別墅一份有約束力的買賣合約後，安津小姐：

- (i) 應該在實際情況許可下盡早通知白先生或黑先生(如適用的話)有關於紅太太更高的出價
- (ii) 不應繼續推銷偉華別墅
- (iii) 再沒有責任向白先生或黑先生(如適用的話)披露其後關於該物業的要約
- (iv) 應該建議白先生或黑先生(如適用的話)接受紅太太的新要約，以及解除與藍先生訂下的合約

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

答案：

《常規規例》中第 11(e)及(f) 條提到持牌人應在接獲任何要約後，在切實可行範圍內盡快向客戶提交該要約，以及持牌人應按其接獲各項要約的次序，以客觀和無偏頗的方式通知客戶，《常規規例》第 13(2)條再指持牌人在有關物業已經簽訂買賣協議後，不應繼續推銷該物業，也沒有責任向賣方披露其後關於該物業的要約。

選項 (iv) 是不對的。當代理同時代表賣家及買家，而雙方在簽妥買賣合約後，代理收到另外一個出價更高的要約時，持牌人應以利益衝突為理由不再代表賣家撤銷買賣合約。

答案是 D。

第五題

在處理出租偉華別墅時，安津小姐作為業主及租客的雙邊代理，在《常規規例》中指定有關的地產代理協議中提到的代理的責任包括：

- (i) 為綠先生取得關於物業的資料
- (ii) 協助藍先生與租客訂立具約束力的租契
- (iii) 進行商議並向藍先生提交所有關於物業的要約
- (iv) 安排綠先生視察物業
- (v) 於租約期開始以前清潔該物業，確保該物業可以良好及清潔狀況交付綠先生

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

答案：

鑑於業內的競爭愈趨激烈，很多地產代理常常向客戶提供額外的「增值服務」。有時，若地產代理代業主保存物業的鑰匙，地產代理可能在沒有知會業主的情況下免費替其清理物業。事實上，《常規規例》中的表格 5 及表格 6 並沒有指明物業的清理是地產代理的其中一項責任。地產代理須於提供對有關物業清潔或其他服務前，獲得業主事先同意。

《常規規例》第 10 條：

「持牌人

- (a) 須協助安排買方視察和查看住宅物業(包括泊車位及公用地方(如適用的話)，並須陪同買方作此視察和查看，但如買方另有指示，則屬例外；
- (b) 在未經住宅物業的賣方事先同意的情況下，不得安排任何人視察和查看該物業；..」

即使地產代理的行為將為業主或賣方帶來益處，地產代理仍須在安排視察物業前得到業主的事先同意。此要求適用於任何有關於該物業的事宜。

答案是 A。

第六題

若任何個人不是持牌地產代理而從事地產代理工作的業務，或以任何方式向公眾顯示自己隨時可以地產代理身分承擔進行地產代理工作，一經循公訴程序定罪，該人：

- (i) 可處罰款\$500,000
 - (ii) 可處監禁 1 年
 - (iii) 可處罰款\$100,000
 - (iv) 可處監禁 2 年
- A. 只有 (i) 及/或 (ii)
B. 只有 (i) 及/或 (iv)
C. 只有 (ii) 及/或 (iii)
D. 只有 (iii) 及/或 (iv)
E. 以上 (i)，(ii)，(iii) 和 (iv) 都不是

答案：

《條例》第 15(1)條：

「任何個人除非是持牌地產代理，否則不論是獨自或是以合夥成員的身分，均不得—
(a) 以地產代理身分從事或經營地產代理工作的業務，或宣傳、通知別人或聲言其以地產代理身分從事或經營，或願意以地產代理身分從事或經營地產代理工作的業務；或
(b) 以地產代理身分行事；或
(c) 以任何方式向公眾顯示自己隨時可以地產代理身分承擔進行地產代理工作，不論是否為酬金或其他金錢上的或非金錢上的報酬。」

任何人違反《條例》第 15(1)條即屬犯罪，根據《條例》第 55(3)(a)條，任何人「(i) 一經循公訴程序定罪，可處罰款\$500,000 或監禁 2 年或兼處罰款\$500,000 及監禁 2 年；
(ii) 一經循簡易程序定罪，可處第 6 級罰款或監禁 6 個月或兼處第 6 級罰款及監禁 6 個月；」

根據《刑事訴訟程序條例》(第 221 章) 第 113B 條及附表 8，第 6 級所適用的款額是 HK\$100,000。

答案是 B。

第七題

在處理有關偉華別墅住宅物業的租賃時，安津小姐無須視察出租物業的佔用許可證（入伙紙）。

以上的陳述是：

- A. 正確
- B. 錯誤**

答案：

地產代理不應只依賴業主口頭聲稱該物業的許可用途。除了視察有關物業的土地查冊外，地產代理應注意入伙紙或大廈公契中包涵的用途限制。

地產代理未有向租客披露有關物業的實際許可用途，將會違反「操守守則」第 3.4.1 段。

操守守則第 3.4.1 段：

「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。」

答案是 B。

第八題

根據《常規規例》訂明的表格一(即物業資料表格)第 1 部，安津小姐就偉華別墅的買賣須提供的資料包括：

- (i) 有關物業於佔用許可證中所規定的用途
- (ii) 建築命令
- (iii) 落成年份
- (iv) 租契年期尚餘的期間

- 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：

《條例》第 36 (2) 條列出持牌地產代理須於簽署地產代理協議時提供的資料。

《常規規例》第 2 及 3 條指明，地產代理須遵照有關要求填寫《常規規例》附表內提供的相關表格。除了在表格一第 1 部要求提供的資料外，地產代理亦須於買方簽署買賣合約時確保買方已經得到所有必須提供的資料。

答案是 E。

第九題

根據《常規規例》，持牌地產代理不得在下列情況發生前，准許某人成為其客戶：

- (i) 在該人獲告知該代理的僱主名稱之前
- (ii) 在該人獲告知該代理是持牌地產代理之前
- (iii) 在該人獲告知該代理所持有的地產代理牌照號碼之前
- (iv) 在該人獲告知須向該代理所支付的佣金之前

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

答案：

《常規規例》第 5 (1) 條訂明在某人獲告知以下事宜之前，任何持牌地產代理不得安排或准許該人成為其客戶-

- (a) 該代理是持牌地產代理；及
- (b) 該代理所持有的地產代理牌照號碼。

《常規規例》第 5(2)條訂明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。

答案是 A。

第十題

安津小姐可在得到白先生(代表黑先生)和藍先生同意後，不須在簽署該物業的買賣協議之前取得土地查冊。

以上的陳述是：

- A. 正確
- B. 錯誤

答案：

地產代理須就物業進行土地查冊，以確定業權及影響物業的現有產權負擔。由 2010 年 8 月 21 日起，土地註冊處提供的網上查冊服務的服務時間，由以往每天 16 小時延長至 20 小時（包括星期六、星期日及公眾假期），即由上午 7 時 30 分開放至翌日上午 3 時 30 分(系統接受訂單的截止時間為上午 2 時 30 分)。地產代理必須在緊接客戶簽訂物業買賣協議或租契前，為有關物業進行土地查冊並向客戶提供土地查冊。即使在合約雙方同意下，地產代理亦不應該在沒有任何土地查冊前安排簽署合約。

《常規規例》第 13(4) 條指明「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。」

根據執業通告 – 通告編號 13-03(CR)，《常規規例》第 13(4)條的規定是指在每個情況下，上述《常規規例》第 13(4)條的規定仍然適用。該等規定是持牌人須於緊接買賣協議（或租約）訂立之前進行土地查冊及向買方（或租客）提供該土地查冊結果的文本。於翌日方進行土地查冊及提供該土地查冊結果的文本並不符合此規定。監管局不會接納任何未能進行土地查冊是由於買賣協議（或租約）是於土地註冊處的綜合註冊資訊系統的服務時間以外時間訂立的解釋。

答案是 B。

第十一題

根據《常規規例》指定的表格三附表 2，賣方在簽署具約束力的合約後，有責任向代理支付佣金，除非：

- (i) 已經在表格三中列明賣方沒有責任向代理支付任何佣金
- (ii) 買賣雙方並非基於物業的買賣協議的條文而共同取消買賣
- (iii) 並非因賣方犯錯而令物業交易未能完成

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

答案：

賣方須依表格三附表 2 第 2 段的規定支付佣金。如買賣雙方並非基於物業的買賣協議的條文而共同取消該具約束力的買賣協議，賣方仍須支付佣金。若賣方沒有責任向代理支付任何佣金，但在賣方已支付佣金的情況下，則代理須在切實可行的範圍內盡快(但無論如何不得遲於由已取消的買賣協議指明的完成交易日期起計的 5 個工作日內)將佣金退還予賣方。

答案是 D。

第十二題

安津小姐為了可以完成該項交易決定由她自己購買乾衣機，並將不同的設置清單放於租約內並分別交給藍先生與綠先生的行為：

- A. 假若她的客戶完全沒有任何損失或傷害的話，將不會被視作不恰當的行為
- B. 可讓其客戶得到最大的利益
- C. 雖不恰當，卻有充分理由解釋該行為
- D. 是嚴重的犯錯行為**

答案：

「操守守則」第 3.3.1 段：

「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。」

監管局紀律委員會在一宗紀律研訊中裁定一名地產代理更換租約的內頁構成不誠實的行為。在細心考慮過地產代理的求情理由後，紀律委員會決定暫時吊銷該地產代理的牌照六個月。

答案是 D。