

网上个案研习

2019 年 4 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 2017 年 4 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 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。

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。

《个案一》(第 1-5 题)

陈信为持牌地产代理，他亦是 123 地产代理行的经理(即为符合《地产代理条例》就有效和独立地控制业务而委任的经理)。陈信的兄长陈明将他的住宅单位(「A 单位」)于 123 地产代理行发售。

A 单位的土地查册显示，A 单位所在的大厦现受制于一项由建筑事务监督发出的建筑命令。陈明告诉陈信，该建筑命令是关于维修大厦旁边的危险斜坡，而该建筑命令已在土地注册处注册，并属仍然有效。陈明声称他已经支付了维修工程他须分担的费用，并提供由大厦业主立案法团发出的收据作为证据。陈信向陈明提议，由于他已经就斜坡维修工程缴付费用，所以无需向准买家提及该建筑命令。因此，陈信建议陈明不要就「物业数据表格」(「表格 1」)中「卖方的陈述」一栏提供任何数据。

何先生是陈信的客户。何先生对 A 单位感兴趣，因为他的姊姊亦住在同一幢大厦。何先生告知陈信，他需向银行申请按揭贷款以购买 A 单位。陈信向何先生提供 A 单位的表格 1，其中「卖方的陈述」一栏完全没有填写。陈信没有在表格 1 内夹附 A 单位的土地查册副本，他在表格内订明 A 单位并无受制于任何有效的建筑命令。

何先生和他的姊姊视察完 A 单位后，何先生同意就 A 单位订立一份临时买卖合约。在紧接签订临时买卖合约之前，陈信没有向何先生提供 A 单位的最新土地查册。何先生的姊姊知道有建筑命令，并告知何先生有关建筑命令一事。何先生得悉后，要求陈信必须向他出示该建筑命令的副本。

数月后，123 地产代理行向陈信发出通知，知会他地产代理行决定一个月后终止委任他为经理。123 地产代理行的东主计划招聘新同事代替陈信的位置并委任该新同事为经理。123 地产代理行的东主亦计划招聘一名全职的营业员，由代替陈信的新同事监督及指导。

《个案二》(第 6-10 题)

王先生是一个《居者有其屋计划》单位(「B 单位」)的业主，他打算把 B 单位出售。

2019 年 3 月 3 日，王先生致电他的孙儿王文为 B 单位放盘。王文是持牌地产代理，在接受王先生的委聘时，他同意按下列条款为 B 单位放盘：

- (1) 王文所属的地产代理行是王先生放售 B 单位的独家代理。
- (2) 王先生须向王文所属的地产代理行以楼价的 1% 支付佣金。
- (3) 王先生同意如果王文可于放盘一个月内成功将 B 单位出售，除佣金外他会给王文一万元作为额外奖赏。
- (4) B 单位的放盘价定为四百八十万元。

2019 年 3 月 7 日，王文就 B 单位发出广告。

埃玛是一名地产代理，她知道王先生已委聘王文所属的地产代理行为独家代理放售 B 单位。埃玛致电王先生建议如果他委聘她放售 B 单位，她收取的佣金只会是王文所收的一半。王先生立即同意委聘埃玛作为他的代理，并于同日与她订立地产代理协议(「表格 3」)。

数日后，王文的一名客户曹小姐出价四百七十万元购买 B 单位。在没有通知王先生的情况下，王文相信王先生会认为这个出价太低，实时代表王先生拒绝了曹小姐的出价。

— 完 —

网上个案研习

2019年4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2019年4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。

请根据《个案一》的资料，回答第 1 至第 5 条题目：

1. 陈信的以下哪些行为可能会违反《常规规例》及/或《操守守则》？
- (i) 建议陈明不要就表格 1 中「卖方的陈述」提供任何数据
 - (ii) 在表格 1 中订明 A 单位并无受制于任何有效的建筑命令
 - (iii) 没有在表格 1 内夹附 A 单位的土地查册副本
 - (iv) 在紧接 A 单位订立临时买卖合约之前，没有向何先生提供 A 单位的最新土地查册
- 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

《常规规例》「表格 3」第 5 及第 10(b)点

“5. 物业数据 - 代理须向卖方提供《地产代理常规(一般责任及香港住宅物业)规例》订明并经代理填妥和签署的物业数据表格(包括卖方的陈述)。”

“10. 卖方的确认

卖方确认他已 —

- (b) 收取本协议第 5 条规定提供的物业数据表格(包括卖方的陈述)。
- 同意于卖方与一名买方订立具约束力的买卖协议之前收取物业数据表格(包括卖方的陈述)。”

《常规规例》第 3(3)(b)条 – “依据本规例提供任何表格的持牌人须—

- (a) 在切实可行的范围内尽快取得须在该表格内列明的数据；及
- (b) 确保如此取得的数据及在该表格内列明的其他数据的准确性。”

《常规规例》第 3(1)条 及「物业数据表格」第 1 部 B 部第 1 项–“(1)除第(4)款另有规定外，现为施行本条例而订明各表格，而以下各项相应亦属为施行本条例而订明者—

- (a) 须在该等表格内列明的数据(包括详情及其他事宜)；及
- (b) 该等表格指明须遵守的规定。”

《常规规例》第 13(4)条 –“(4)为住宅物业的卖方行事的持牌人，在紧接该物业的买卖协议或租契订立之前，须就该物业安排在土地注册处进行土地查册，并向该物业的买方提供一份该土地查册结果的文本。”

根据「表格 3」第 5 及第 10(b)条，代理须向卖方提供经代理填妥及签署的「物业数据表格」(包括卖方的陈述)。第(i)项是正确的。

《常规规例》第 3(3)(b)条订明，持牌人根据本规例提供任何表格均须确保表格内列明的数据准确及表格内其他的数据的准确性。第(ii)项是正确的。

《常规规例》第 3(1)条及「物业数据表格」第 1 部 B 部第 1 项订明须附上土地注册处查册副本。第(iii)项是正确的。

《常规规例》第 13(4)条订明在紧接该物业的买卖协议或租契订立之前，须就该物业安排在土地注册处进行土地查册，并向该物业的买方提供一份该土地查册结果的文本。第(iv)项是正确的。

答案是 E。

2. 根据《地产代理条例》及/或《常规规例》，以下哪项不是陈信为何先生就购买 A 单位行事时须负的责任？
- A. 安排何先生与 123 地产代理行订立地产代理协议
 - B. 陪同何先生视察 A 单位
 - C. 向何先生介绍银行以申请按揭贷款**
 - D. 向没有律师代表的何先生解释地产代理协议中每项条文的涵义
 - E. 就购买 A 单位所连同的东西拟备一份书面清单

答案

《常规规例》第 6 条及第 10 条

第 A 项，《常规规例》第 6(2)条订明为买方行事的持牌地产代理须在以下时间与该买方订立地产代理协议—

- (a) 安排买方视察有关的住宅物业之前；或
- (b) 就该物业签署买卖协议或租契之前，

两者之中以较早者为准。

第 B 项，《常规规例》第 10(a)条订明持牌人须协助安排买方视察和查看住宅物业，并须陪同买方作此视察和查看。

第 D 项，《常规规例》第 6(3)(b)条订明在有关人士并非由律师代表的情况下，持牌人就任何住宅物业订立地产代理协议之前须向该人解释该协议中所列出的每一条款及条件，以确保该人知悉其在该协议下的权利及责任。

第 E 项，《常规规例》第 10(c)条订明在买卖协议或租契签署之前，持牌人须确定有关的住宅物业的处置所连同的东西，并须为此拟备一份书面清单。

持牌地产代理并没有责任替客户介绍银行以申请按揭贷款。

答案是 C。

3. 陈信可从以下哪个政府部门/机构取得 A 单位所在大厦的建筑命令的副本?
- A. 土地注册处
 - B. 房屋署
 - C. 地政总署
 - D. 差饷物业估价署
 - E. 运输及房屋局

答案

有关政府部门及其网址上显示，建筑命令的副本可以在土地注册处进行「注册摘要」查册得到。

答案是 A。

4. 以下哪位/些人士受 123 地产代理行聘请后，可实时从事地产代理工作及被委任为经理（即为符合《地产代理条例》就有效和独立地控制 123 地产代理行业务而委任的经理）？
- (i) 安娜，她现时并无持有任何牌照，但具有在香港地产代理界十年的工作经验
 - (ii) 宝宝，她持有有效的地产代理(个人)牌照，但只有中四教育程度
 - (iii) 丝丝，她于 2018 年 12 月的营业员资格考试中取得合格成绩，但并无持有任何牌照
 - (iv) 婷婷，她持有有效的营业员牌照，但只有三个月的地产代理工作经验
- A. 只有 (i)
 - B. 只有 (ii)**
 - C. 只有 (iii)
 - D. 只有 (iv)
 - E. 只有 (i) 和 (iv)

答案

《地产代理条例》第 15(1)条及 16(1)条 –

“15(1)除本条例另有规定外，任何个人除非是持牌地产代理，否则不论是独自或是以合伙成员的身分，均不得—

- (a) 以地产代理身分从事或经营地产代理工作的业务，或宣传、通知别人或声言其以地产代理身分从事或经营，或愿意以地产代理身分从事或经营地产代理工作的业务；或
- (b) 以地产代理身分行事；或
- (c) 以任何方式向公众显示自己随时可以以地产代理身分承担进行地产代理工作，不论是否为酬金或其他金钱上的或非金钱上的报酬。”

“16(1)除本条例另有规定外—

- (a) 任何人除非是牌照持有人，否则不得担任任何持牌地产代理的营业员或以该身分行事，亦不得向公众显示其为营业员；
- (b) 任何人不得接受另一名根据本条例须持有地产代理牌照但却并非地产代理牌照持有人的人雇用或委任自己为营业员，亦不得为该另一人以营业员身分行事。”

第 38(1)(a)条—“除(d)段另有规定外，持牌地产代理须确保在其主要办事处或唯一办

事处以及(如有的话)在其每个其他的办事处(不论该等其他的办事处称为分行、支行或其他名称)的业务，是在一名由其委任的经理的有效和独立的控制下；根据本款获委任的人士须属一名个人，而有关的持牌地产代理则须确保该人是持有地产代理牌照的。”

只有持牌人士才可进行地产代理工作及只有持有地产代理（个人）牌照的人士才可担任一间地产代理行的经理。

安娜没有持有任何牌照，她不可进行地产代理工作。第(i)项是不正确的。

宝宝持有有效的地产代理(个人)牌照，她可进行地产代理工作，亦可担任经理。第(ii)项是正确的。

丝丝并没有持有任何牌照，她不可进行地产代理工作。第(iii)项是不正确的。

婷婷只持有有效的营业员牌照，她可进行地产代理工作但不能担任经理。第(iv)项是不正确的。

答案是 **B**。

5. 根据《地产代理条例》，倘 123 地产代理行终止委任陈信为经理，并委任新同事代替他及雇用一名新的营业员，123 地产代理行须向地产代理监管局送交以下哪些书面通知？
- (i) 123 地产代理行终止委任陈信为经理的通知
 - (ii) 123 地产代理行委任代替陈信的新同事为经理的通知
 - (iii) 123 地产代理行雇用该名新的营业员的通知
- 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

《地产代理条例》第 42(a)条 及 40(3)条 –

“40(2)凡持牌地产代理—

- (a) 雇用任何人为营业员；或
- (b) 终止雇用任何营业员，

则该代理须在自雇用日期或(如适当的话)终止雇用日期起计的 31 天期间届满前，将雇用或终止雇用一事以书面通知监管局。”

“40(3)凡持牌地产代理—

- (a) 为本条例的目的委任任何人为经理；或
- (b) 终止任何该等经理的委任，

则该代理须在自委任日期或(如适当的话)终止委任日期起计的 31 天期间届满前，将委任或终止委任一事以书面通知监管局。”

《地产代理条例》第 40(2)(a)条订明当持牌地产代理雇用或终止雇用任何人为营业员，该代理均须就该雇用或终止雇用以书面通知监管局。第(iii)项是正确的。

《地产代理条例》第 40(3)条订明当持牌地产代理委任或终止委任任何人为经理，该代理均须就该委任或终止委任以书面通知监管局。第(i)和(ii)项是正确的。

答案是 E。

请根据《个案二》的资料，回答第 6 至第 10 条题目：

6. 填充题:

请选择 A 至 E 其中最适当的一项:

“B 单位的转让限制日期是由 _____ 开始计算。”

- A. B 单位所在大厦的大厦公契日期
- B. B 单位所在大厦的有关占用许可证（俗称「入住许可证」）签发日期
- C. B 单位所在地的政府租契生效日期
- D. 房屋委员会和王先生就 B 单位订立的买卖合同日期
- E. 房屋委员会出售 B 单位予王先生时所订立的转让契日期

答案

《房屋条例》附表的第 1(a)条-

1. 除本附表第 4 段另有规定外，购买人无论何时均不得将出售的土地让与、转易或押记或放弃管有该土地，或看来是将该土地让与、转易或押记或放弃管有该土地，或订立将该土地让与、转易或押记或放弃管有该土地的协议(但向委员会或委员会提名的人作出者除外)，除非—

(a) (i) (A) 由土地从委员会首次转让予任何购买人的日期起计已过了 5 年；或

(B) 由土地首次转让予委员会提名的任何购买人的日期起计已过了 5 年，

以较早者为准；或

(ii) 在该期限届满之前，购买人曾要约将土地转让予委员会，而委员会或其被提名人(但并非订明的被提名人)拒绝接受该项转让；及”

有关「居者有其屋」计划下业主单位的限制转让期，是由房屋委员会首次转让该单位予一名买家的日期开始计算。

所以答案是 E。

7. 根据《常规规例》，以下哪个是王文须与王先生就放售 B 单位订立地产代理协议(「表格 3」)的**最后期限**?
- A. 2019 年 3 月 4 日之前
 - B. 2019 年 3 月 6 日之前
 - C. 2019 年 3 月 7 日之前**
 - D. 2019 年 3 月 11 日之前
 - E. 2019 年 3 月 14 日之前

答案

《常规规例》第 6(1)条订明“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。”

王文于 2019 年 3 月 3 日接受王先生的指示出售物业，而接受指示后 7 个工作日为 2019 年 3 月 11 日。但他于 2019 年 3 月 7 日为王先生作出广告宣传，而并无签署任何买卖协议。根据第 6(1)条，签署「地产代理协议」须于 2019 年 3 月 7 日之前或 2019 年 3 月 11 日之前，两者之中以最早者为准。

答案是 C，于为出售物业作出广告宣传之前，即 2019 年 3 月 7 日之前。

8. 根据《常规规例》，埃玛与王先生订立地产代理协议（「表格 3」）前须采取以下哪项/些步骤？
- (i) 通知王文所属的地产代理行，她已经接受王先生委托作为他的另一名代理
 - (ii) 提醒王先生注意如果他与埃玛所属的代理行订立地产代理协议（「表格 3」），他可能仍要向王文所属的地产代理行支付佣金
 - (iii) 向王文披露她向王先生收取的佣金是王文的一半
- A. 只有 (i)
 - B. 只有 (ii)**
 - C. 只有 (iii)
 - D. 只有 (i) 和 (ii)
 - E. 只有 (i) 和 (iii)

答案

《常规规例》第 8(4)条订明“持牌人如知道或理应知道根据一份已签立的地产代理协议，另一持牌地产代理已就有关的住宅物业获批给独家指示，则持牌人不得向卖方索取任何指示，但如持牌人已促使卖方注意若卖方就该物业签署另一份地产代理协议，卖方可能须支付额外佣金，则属例外。”

根据第 8(4)条，埃玛知道王先生已委聘王文为独家代理出售他的单位。埃玛不得向王先生索取任何指示，除非埃玛已促使王先生注意若他就他的单位与埃玛所属的代理行就该物业再签署另一份地产代理协议，他可能须支付额外佣金。

答案是 B。

9. 根据《地产代理条例》，王文须向曹小姐披露以下哪些事项？
- (i) 他同时代表卖方
 - (ii) 如果他于一个月内能成功推销出售 B 单位，卖方会给他一万元额外奖赏
 - (iii) 他向卖方收取的佣金收费率
- A. 只有 (i)
 - B. 只有 (iii)
 - C. 只有 (i) 和 (iii)
 - D. 只有 (ii) 和 (iii)
 - E. (i)，(ii) 和 (iii)

答案

《地产代理条例》第 46(3)条 –

“46(3) 根据第(2)款订立的规例可订定任何地产代理协议均须—

- (a) 指明根据该协议须支付的任何佣金或其他费用的款额或收费率(视属何情况而定)；如并非须支付给有关的持牌地产代理，则指明须支付给何人；
- (b) 说明—
 - (i) 该有关的持牌地产代理或他所雇用或委任的任何营业员(如该营业员是就有关的物业而行使的)，对有关的物业是否拥有金钱上的或其他实益权益；
 - (ii) 就有关的物业而言，该有关的持牌地产代理是否亦正为或已同意为订立该协议的客户以外的人行事；
 - (iii) 如该代理正如此行事或已如此同意行事，则该代理(或一名或多于一名的其他人)是否因其正如此行事或已如此同意行事而须获付酬金；及
 - (iv) 如须如此获付酬金，则其数额或收费率(视属何情况而定)及须获付酬金的人；
- (c) 载有一项承诺，即该有关的持牌地产代理如同意以(b)(ii)段所述的方式行事，他将尽快向订立该协议的客户提供(b)(iii)及(iv)段所规定须在该协议中说明但尚未说明的所有详情；
- (d) 指明—
 - (i) 如订立该协议的客户在并非透过该有关的持牌地产代理的情况下取得或处置有关的物业中的任何部分，则就该客户而言，将会产生的责任(如有的话)；及
 - (ii) 该等责任(如有的话)根据该协议而有效的期间(该期间不得长于为施行本节而订明的期间(如有的话)；及”

第 46(3)(b)(ii)条订明地产代理协议须述明有关的持牌地产代理是否亦正为或已同意

为订立该协议以外的人行事。第(i)项是正确的。

第 46(3)(b)(iii)条订明，如该代理正如此行事或如此同意行事，则该代理是否因如此行事或已如此行事而须获付酬金。第 46(3)(b)(iv)条订明，如须如此获付酬金，则其数额或收费率及须获付酬金的人。第(ii)及(iii)项是正确的。

答案是 E。

10. 就王文处理曹小姐的出价时未有符合《常规规例》而言，以下哪项/些是违反《常规规例》的原因？
- (i) 王文不应以为王先生提出了放盘价便等同已授权他代为接受或拒绝客户的出价
 - (ii) 王文没有尽快将曹小姐的出价转告王先生
 - (iii) 王文没有就他拒绝曹小姐的出价一事保存书面纪录
- A. 只有 (ii)
 - 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

《常规规例》表格 3 第 3 点及第 11(e)条

“3. 放盘价[注意:卖方并没有藉本条授权代理代卖方接受任何要约。放盘价只供放盘及作广告宣传之用。]

放盘价为港币_____元(HK\$_____)。放盘价只在卖方的书面指示下方可更改，而该等指示将构成本协议一部分。”

“11(e) 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；”

表格 3 第 3 点述明卖方并没有藉本条授权代理卖方接受任何要约。同样地，王文不应假设王先生已授权他拒绝任何要约。第(i)项是正确的。

《常规规例》第 11(e)条订明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。由于王文没有将曹小姐的要约通知王先生，他未有符合《常规规例》第 11(e)条。第(ii)项是正确的。

答案是 B。