

網上個案研習

2019 年 4 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 2017 年 4 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成 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 10 條問題，如答對 5 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。

《個案一》(第 1-5 題)

陳信為持牌地產代理，他亦是 123 地產代理行的經理(即為符合《地產代理條例》就有效和獨立地控制業務而委任的經理)。陳信的兄長陳明將他的住宅單位(「A 單位」)於 123 地產代理行放售。

A 單位的土地查冊顯示，A 單位所在的大廈現受制於一項由建築事務監督發出的建築命令。陳明告訴陳信，該建築命令是關於維修大廈旁邊的危險斜坡，而該建築命令已在土地註冊處註冊，並屬仍然有效。陳明聲稱他已經支付了就維修工程他須分擔的費用，並提供由大廈業主立案法團發出的收據作為證據。陳信向陳明提議，由於他已經就斜坡維修工程繳付費用，所以無需向準買家提及該建築命令。因此，陳信建議陳明不要就「物業資料表格」(「表格 1」)中「賣方的陳述」一欄提供任何資料。

何先生是陳信的客戶。何先生對 A 單位感興趣，因為他的姊姊亦住在同一幢大廈。何先生告知陳信，他需向銀行申請按揭貸款以購買 A 單位。陳信向何先生提供 A 單位的表格 1，其中「賣方的陳述」一欄完全沒有填寫。陳信沒有在表格 1 內夾附 A 單位的土地查冊副本，他在表格內訂明 A 單位並無受制於任何有效的建築命令。

何先生和他的姊姊視察完 A 單位後，何先生同意就 A 單位訂立一份臨時買賣合約。在緊接簽訂臨時買賣合約之前，陳信沒有向何先生提供 A 單位的最新土地查冊。何先生的姊姊知道有建築命令，並告知何先生有關建築命令一事。何先生得悉後，要求陳信必須向他出示該建築命令的副本。

數月後，123 地產代理行向陳信發出通知，知會他地產代理行決定一個月後終止委任他為經理。123 地產代理行的東主計劃招聘新同事代替陳信的職位並委任該新同事為經理。123 地產代理行的東主亦計劃招聘一名全職的營業員，由代替陳信的新同事監督及指導。

《個案二》 (第 6-10 題)

王先生是一個《居者有其屋計劃》單位(「B 單位」)的業主，他打算把 B 單位出售。

2019 年 3 月 3 日，王先生致電他的孫兒王文為 B 單位放盤。王文是持牌地產代理，在接受王先生的委聘時，他同意按下列條款為 B 單位放盤：

- (1) 王文所屬的地產代理行是王先生放售 B 單位的獨家代理。
- (2) 王先生須向王文所屬的地產代理行以樓價的 1% 支付佣金。
- (3) 王先生同意如果王文可於放盤一個月內成功將 B 單位出售，除佣金外他會給王文一萬元作為額外獎賞。
- (4) B 單位的放盤價定為四百八十萬元。

2019 年 3 月 7 日，王文就 B 單位發出廣告。

艾瑪是一名地產代理，她知道王先生已委聘王文所屬的地產代理行為獨家代理放售 B 單位。艾瑪致電王先生建議如果他委聘她放售 B 單位，她收取的佣金只會是王文所收的一半。王先生立即同意委聘艾瑪作為他的代理，並於同日與她訂立地產代理協議(「表格 3」)。

數日後，王文的一名客戶曹小姐出價四百七十萬元購買 B 單位。在沒有通知王先生的情況下，王文相信王先生會認為這個出價太低，即時代表王先生拒絕了曹小姐的出價。

— 完 —

網上個案研習

2019 年 4 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2019年4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。

請根據《個案一》的資料，回答第 1 至第 5 條題目：

1. 陳信的以下哪些行為可能會違反《常規規例》及/或《操守守則》？
- (i) 建議陳明不要就表格 1 中「賣方的陳述」提供任何資料
 - (ii) 在表格 1 中訂明 A 單位並無受制於任何有效的建築命令
 - (iii) 沒有在表格 1 內夾附 A 單位的土地查冊副本
 - (iv) 在緊接 A 單位訂立臨時買賣合約之前，沒有向何先生提供 A 單位的最新土地查冊
- 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

《常規規例》「表格 3」第 5 及第 10(b)點

“5. 物業資料 - 代理須向賣方提供《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》訂明並經代理填妥和簽署的物業資料表格(包括賣方的陳述)。”

“10. 賣方的確認

賣方確認他已 —

- (b) 收取本協議第 5 條規定提供的物業資料表格(包括賣方的陳述)。
- 同意於賣方與一名買方訂立具約束力的買賣協議之前收取物業資料表格(包括賣方的陳述)。”

《常規規例》第 3(3)(b)條 – “依據本規例提供任何表格的持牌人須—

- (a) 在切實可行的範圍內盡快取得須在該表格內列明的資料；及
- (b) 確保如此取得的資料及在該表格內列明的其他資料的準確性。”

《常規規例》第 3(1)條 及「物業資料表格」第 1 部 B 部第 1 項– “(1)除第(4)款另有規定外，現為施行本條例而訂明各表格，而以下各項相應亦屬為施行本條例而訂明者—

- (a) 須在該等表格內列明的資料(包括詳情及其他事宜)；及
- (b) 該等表格指明須遵守的規定。”

《常規規例》第 13(4)條 –“(4)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「表格 3」第 5 及第 10(b)條，代理須向賣方提供經代理填妥及簽署的「物業資料表格」(包括賣方的陳述)。第(i)項是正確的。

《常規規例》第 3(3)(b)條訂明，持牌人根據本規例提供任何表格均須確保表格內列明的資料準確及表格內其他的資料的準確性。第(ii)項是正確的。

《常規規例》第 3(1)條及「物業資料表格」第 1 部 B 部第 1 項訂明須附上土地註冊處查冊副本。第(iii)項是正確的。

《常規規例》第 13(4)條訂明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。第(iv)項是正確的。

答案是 E。

2. 根據《地產代理條例》及/或《常規規例》，以下哪項不是陳信為何先生就購買 A 單位行事時須負的責任？
- A. 安排何先生與 123 地產代理行訂立地產代理協議
 - B. 陪同何先生視察 A 單位
 - C. 向何先生介紹銀行以申請按揭貸款**
 - D. 向沒有律師代表的何先生解釋地產代理協議中每項條文的涵義
 - E. 就購買 A 單位所連同的東西擬備一份書面清單

答案

《常規規例》第 6 條及第 10 條

第 A 項，《常規規例》第 6(2)條訂明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。

第 B 項，《常規規例》第 10(a)條訂明持牌人須協助安排買方視察和查看住宅物業，並須陪同買方作此視察和查看。

第 D 項，《常規規例》第 6(3)(b)條訂明在有關人士並非由律師代表的情況下，持牌人就任何住宅物業訂立地產代理協議之前須向該人解釋該協議中所列出的每一條款及條件，以確保該人知悉其在該協議下的權利及責任。

第 E 項，《常規規例》第 10(c)條訂明在買賣協議或租契簽署之前，持牌人須確定有關的住宅物業的處置所連同的東西，並須為此擬備一份書面清單。

持牌地產代理並沒有責任替客戶介紹銀行以申請按揭貸款。

答案是 C。

3. 陳信可從以下哪個政府部門／機構取得 A 單位所在大廈的建築命令的副本？
- A. 土地註冊處
 - B. 房屋署
 - C. 地政總署
 - D. 差餉物業估價署
 - E. 運輸及房屋局

答案

有關政府部門及其網址上顯示，建築命令的副本可以在土地註冊處進行「註冊摘要」查冊得到。

答案是 A。

4. 以下哪位/些人士受 123 地產代理行聘請後，可即時從事地產代理工作及被委任為經理（即為符合《地產代理條例》就有效和獨立地控制 123 地產代理行業務而委任的經理）？
- (i) 安娜，她現時並無持有任何牌照，但具有在香港地產代理界十年的工作經驗
 - (ii) 寶寶，她持有有效的地產代理(個人)牌照，但只有中四教育程度
 - (iii) 絲絲，她於 2018 年 12 月的營業員資格考試中取得合格成績，但並無持有任何牌照
 - (iv) 婷婷，她持有有效的營業員牌照，但只有三個月的地產代理工作經驗
- A. 只有 (i)
 - B. 只有 (ii)**
 - C. 只有 (iii)
 - D. 只有 (iv)
 - E. 只有 (i) 和 (iv)

答案

《地產代理條例》第 15(1)條及 16(1)條 –

“15(1)除本條例另有規定外，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。”

“16(1)除本條例另有規定外—

- (a) 任何人除非是牌照持有人，否則不得擔任任何持牌地產代理的營業員或以該身分行事，亦不得向公眾顯示其為營業員；
- (b) 任何人不得接受另一名根據本條例須持有地產代理牌照但卻並非地產代理牌照持有人的人僱用或委任自己為營業員，亦不得為該另一人以營業員身分行事。”

第 38(1)(a)條—“除(d)段另有規定外，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；根據本款獲委任的人士須屬一名個人，而有關的持牌地產代理則須確保該人是持有地產代理牌照的。”

只有持牌人士才可進行地產代理工作及只有持有地產代理（個人）牌照的人士才可擔任一間地產代理行的經理。

安娜沒有持有任何牌照，她不可進行地產代理工作。第(i)項是不正確的。

寶寶持有有效的地產代理(個人)牌照，她可進行地產代理工作，亦可擔任經理。第(ii)項是正確的。

絲絲並沒有持有任何牌照，她不可進行地產代理工作。第(iii)項是不正確的。

婷婷只持有有效的營業員牌照，她可進行地產代理工作但不能擔任經理。第(iv)項是不正確的。

答案是 **B**。

5. 根據《地產代理條例》，倘 123 地產代理行終止委任陳信為經理，並委任新同事代替他及僱用一名新的營業員，123 地產代理行須向地產代理監管局送交以下哪些書面通知？
- (i) 123 地產代理行終止委任陳信為經理的通知
 - (ii) 123 地產代理行委任代替陳信的新同事為經理的通知
 - (iii) 123 地產代理行僱用該名新的營業員的通知
- 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

《地產代理條例》第 42(a)條 及 40(3)條 –

“40(2)凡持牌地產代理—

- (a) 僱用任何人為營業員；或
- (b) 終止僱用任何營業員，

則該代理須在自僱用日期或(如適當的話)終止僱用日期起計的 31 天期間屆滿前，將僱用或終止僱用一事以書面通知監管局。”

“40(3)凡持牌地產代理—

- (a) 為本條例的目的委任任何人為經理；或
- (b) 終止任何該等經理的委任，

則該代理須在自委任日期或(如適當的話)終止委任日期起計的 31 天期間屆滿前，將委任或終止委任一事以書面通知監管局。”

《地產代理條例》第 40(2)(a)條訂明當持牌地產代理僱用或終止僱用任何人為營業員，該代理均須就該僱用或終止僱用以書面通知監管局。第(iii)項是正確的。

《地產代理條例》第 40(3)條訂明當持牌地產代理委任或終止委任任何人為經理，該代理均須就該委任或終止委任以書面通知監管局。第(i)和(ii)項是正確的。

答案是 E。

請根據《個案二》的資料，回答第 6 至第 10 條題目：

6. 填充題：

請選擇 A 至 E 其中最適當的一項：

“B 單位的轉讓限制日期是由 _____ 開始計算。”

- A. B 單位所在大廈的大廈公契日期
- B. B 單位所在大廈的有關佔用許可證（俗稱「入伙紙」）簽發日期
- C. B 單位所在地的政府租契生效日期
- D. 房屋委員會和王先生就 B 單位訂立的買賣合約日期
- E. 房屋委員會出售 B 單位予王先生時所訂立的轉讓契日期

答案

《房屋條例》附表的第 1(a)條-

1. 除本附表第 4 段另有規定外，購買人無論何時均不得將出售的土地讓與、轉易或押記或放棄管有該土地，或看來是將該土地讓與、轉易或押記或放棄管有該土地，或訂立將該土地讓與、轉易或押記或放棄管有該土地的協議(但向委員會或委員會提名的人作出者除外)，除非—

(a) (i) (A) 由土地從委員會首次轉讓予任何購買人的日期起計已過了 5 年；或

(B) 由土地首次轉讓予委員會提名的任何購買人的日期起計已過了 5 年，

以較早者為準； 或

(ii) 在該期限屆滿之前，購買人曾要約將土地轉讓予委員會，而委員會或其被提名人(但並非訂明的被提名人)拒絕接受該項轉讓；及”

有關「居者有其屋」計劃下業主單位的限制轉讓期，是由房屋委員會首次轉讓該單位予一名買家的日期開始計算。

所以答案是 E。

7. 根據《常規規例》，以下哪個是王文須與王先生就放售 B 單位訂立地產代理協議(「表格 3」)的最後期限?
- 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

《常規規例》第 6(1)條訂明“為賣方行事的持牌地產代理須在以下時間與該賣方訂立地產代理協議—

- (a) 在接受出售或出租有關的住宅物業的指示後 7 個工作日內；
- (b) 就該物業的出售或出租而作廣告宣傳之前；或
- (c) 就該物業簽署買賣協議或租契之前，

三者之中以最早者為準。”

王文於 2019 年 3 月 3 日接受王先生的指示出售物業，而接受指示後 7 個工作日為 2019 年 3 月 11 日。但他於 2019 年 3 月 7 日為王先生作出廣告宣傳，而並無簽署任何買賣協議。根據第 6(1)條，簽署「地產代理協議」須於 2019 年 3 月 7 日之前或 2019 年 3 月 11 日之前，兩者之中以最早者為準。

答案是 C，於為出售物業作出廣告宣傳之前，即 2019 年 3 月 7 日之前。

8. 根據《常規規例》，艾瑪與王先生訂立地產代理協議（「表格 3」）前須採取以下哪項/些步驟？
- (i) 通知王文所屬的地產代理行，她已經接受王先生委託作為他的另一名代理
 - (ii) 提醒王先生注意如果他與艾瑪所屬的代理行訂立地產代理協議（「表格 3」），他可能仍要向王文所屬的地產代理行支付佣金
 - (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

《常規規例》第 8(4)條訂明“持牌人如知道或理應知道根據一份已簽立的地產代理協議，另一持牌地產代理已就有關的住宅物業獲批給獨家指示，則持牌人不得向賣方索取任何指示，但如持牌人已促使賣方注意若賣方就該物業簽署另一份地產代理協議，賣方可能須支付額外佣金，則屬例外。”

根據第 8(4)條，艾瑪知道王先生已委聘王文為獨家代理出售他的單位。艾瑪不得向王先生索取任何指示，除非艾瑪已促使王先生注意若他就他的單位與艾瑪所屬的代理行就該物業再簽署另一份地產代理協議，他可能須支付額外佣金。

答案是 B。

9. 根據《地產代理條例》，王文須向曹小姐披露以下哪些事項？
- (i) 他同時代表賣方
 - (ii) 如果他於一個月內能成功推銷出售 B 單位，賣方會給他一萬元額外獎賞
 - (iii) 他向賣方收取的佣金收費率
- 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

《地產代理條例》第 46(3)條 –

“46(3) 根據第(2)款訂立的規例可訂定任何地產代理協議均須—

- (a) 指明根據該協議須支付的任何佣金或其他費用的款額或收費率(視屬何情況而定)；如並非須支付給有關的持牌地產代理，則指明須支付給何人；
- (b) 說明—
 - (i) 該有關的持牌地產代理或他所僱用或委任的任何營業員(如該營業員是就有關的物業而行使的)，對有關的物業是否擁有金錢上的或其他實益權益；
 - (ii) 就有關的物業而言，該有關的持牌地產代理是否亦正為或已同意為訂立該協議的客戶以外的人行事；
 - (iii) 如該代理正如此行事或已如此同意行事，則該代理(或一名或多於一名的其他人)是否因其正如此行事或已如此同意行事而須獲付酬金；及
 - (iv) 如須如此獲付酬金，則其數額或收費率(視屬何情況而定)及須獲付酬金的人；
- (c) 載有一項承諾，即該有關的持牌地產代理如同意以(b)(ii)段所述的方式行事，他將盡快向訂立該協議的客戶提供(b)(iii)及(iv)段所規定須在該協議中說明但尚未說明的所有詳情；
- (d) 指明—
 - (i) 如訂立該協議的客戶在並非透過該有關的持牌地產代理的情況下取得或處置有關的物業中的任何部分，則就該客戶而言，將會產生的責任(如有的話)；及
 - (ii) 該等責任(如有的話)根據該協議而有效的期間(該期間不得長於為施行本節而訂明的期間(如有的話)；及”

第 46(3)(b)(ii)條訂明地產代理協議須述明有關的持牌地產代理是否亦正為或已同意

為訂立該協議以外的人行事。第(i)項是正確的。

第 46(3)(b)(iii)條訂明，如該代理正如此行事或如此同意行事，則該代理是否因如此行事或已如此行事而須獲付酬金。第 46(3)(b)(iv)條訂明，如須如此獲付酬金，則其數額或收費率及須獲付酬金的人。第(ii)及(iii)項是正確的。

答案是 E。

10. 就王文處理曹小姐的出價時未有符合《常規規例》而言，以下哪項/些是違反《常規規例》的原因？
- (i) 王文不應以為王先生提出了放盤價便等同已授權他代為接受或拒絕客戶的出價
 - (ii) 王文沒有盡快將曹小姐的出價轉告王先生
 - (iii) 王文沒有就他拒絕曹小姐的出價一事保存書面紀錄
- 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

《常規規例》表格 3 第 3 點及第 11(e)條

“3. 放盤價[注意:賣方並沒有藉本條授權代理代賣方接受任何要約。放盤價只供放盤及作廣告宣傳之用。]

放盤價為港幣_____元(HK\$_____)。放盤價只在賣方的書面指示下方可更改，而該等指示將構成本協議一部分。”

“11(e) 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，以供客戶接受；”

表格 3 第 3 點述明賣方並沒有藉本條授權代理賣方接受任何要約。同樣地，王文不應假設王先生已授權他拒絕任何要約。第(i)項是正確的。

《常規規例》第 11(e)條訂明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，以供客戶接受。由於王文沒有將曹小姐的要約通知王先生，他未有符合《常規規例》第 11(e)條。第(ii)項是正確的。

答案是 B。