

网上个案研习

2019年6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 6 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 条题目, 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;

「常规规例」指《地产代理常规(一般责任及香港住宅物业)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》

物业 A 的租约

1. 陈大文是香港九龙塘太阳花路 25 号香逸园 12 楼 A 室(「物业 A」)的租客, 多年来与弟弟陈英业一起在物业 A 居住。陈大文现时的租约为两年, 有效期尚余一年。陈英业上个月毕业, 现正在 XYZ 地产代理公司(「XYZ」)当营业员。
2. 陈大文刚在澳门找到新工作, 所以很想搬到那里居住。他明白弟弟没有稳定的入息证明, 业主大多不愿意将物业 A 转租给他, 所以同意若租金由陈英业继续支付, 他便会以租客身分与业主处理物业 A 的事宜。

物业 A 的放盘事宜

3. 区子彬(「区先生」)去到 XYZ 向陈英业表示想出售他连租约的物业, 并指示视察物业必须预早安排。当区先生给他物业 A 的地址时, 陈英业实时得悉区先生就是他的业主。陈英业没有告知区先生他住在物业 A。陈英业向区先生建议若他委任 XYZ 为六个月的独家代理, 这期间 XYZ 会在每星期出版的畅销物业杂志「冠军楼盘」的头版刊登物业 A 的广告。
4. 区先生问陈英业能否缩短独家代理期, 陈英业回答六个月是公司设定独家代理的最低要求。经过磋商, 区先生同意由 2019 年 3 月 26 日起委托 XYZ 放盘六个月, 首四个月为物业 A 的独家代理, 其后两个月为非独家代理。陈英业随即填写「物业数据表格」(「表格 1」)及「地产代理协议」(「表格 3」)。
5. 区先生拟定放盘价为\$550 万, 但陈英业致电 Q 银行, 得知物业 A 的估价只有\$535 万。区先生表示不会以少于\$540 万出售物业 A。XYZ 的计算机纪录显示上月附近两宗类似物业的成交价分别为\$534 万及\$535 万。陈英业认为如在广告中以\$550 万放盘乃浪费宝贵的广告资源。
6. 陈英业认为以区先生的最佳利益着想, 吸引准买家问盘及到物业 A 视察物业是重要的推销策略。所以他建议区先生在「冠军楼盘」广告中注明楼价为\$540 万。区先生唯有同意陈英业的做法, 但他拒绝更改在「表格 3」上列明的\$550 万放盘价。

物业 A 的拥有权

7. 区先生告诉陈英业物业 A 是他和太太陈雅文(「区太」)联名拥有。他俩正办理离婚手续。区先生声称他才是物业 A 的唯一实益拥有人。因为所有买楼订金与按揭供款都由他独力承担。区先生并说因为他同意与区太离婚, 所以区太便同意出售物业 A。现时区太与男友在内地同居, 他不知她会否签署文件出售物业 A。
8. 区先生出示他的银行存折及近期的按揭还款收据以证明所有按揭供款乃由他支付。
9. 区先生亦将一份他已签署的「声明书」(见附件 A) 交予陈英业, 声明他愿意承担所有因区太不签署地产代理协议和临时买卖合同所带来的责任。

物业 A 的土地查册

10. **附件 B** 是物业 A 最近的土地查册。除了银行按揭的登记外，查册也显示了一项由区太向法庭提出有关附属济助的申请。
11. 区先生表示因为区太没有为物业 A 付出一分一毫，因此她对物业 A 没有任何法定权益，所以认为无须在「表格 1」内注明有关之法庭命令。区先生并拿出一封由他的代表律师戴大伟律师行发出的信件，以证明他是物业 A 的唯一实益拥有人（见**附件 C**）。
12. 区先生签署了由陈英业填写的「表格 1」。但是，区先生拒绝签署「表格 3」，并坚持在签署临时买卖合同时才一并签署。

附件：

- A: 声明书
- B: 物业 A 的土地查册
- C: 戴大伟律师行信件
- D: 差饷物业估价署「物业信息网」的查册纪录

附件 B

土地注册处 THE LAND REGISTRY
土地登记册 LAND REGISTER

印制于 PRINTED AT: INTERNET SEARCH (DOWNLOAD)
查册日期及时间 SEARCH DATE AND TIME: 26/03/2019 14:30
查册者姓名 NAME OF SEARCHER: X
查册种类 SEARCH TYPE: HISTORICAL AND CURRENT

本登记册列明有关物业截至 26/03/2019 07:30 之资料
THE INFORMATION SET OUT BELOW CONTAINS PARTICULARS OF THE PROPERTY UP TO 07:30
ON 26/03/2019

备存土地纪录以供市民查阅旨在防止秘密及有欺诈成分的物业转易，以及提供容易追溯和确定土地财产及不动产业权的方法。土地纪录内载的数据不得用于与土地纪录的宗旨无关之目的，使用所提供的数据须符合《个人资料（私隐）条例》的规定。

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.

物业资料
PROPERTY PARTICULARS

物业参考编号

PROPERTY REFERENCE NUMBER (PRN): A1234567

地段编号

LOT NO: KOWLOON INLAND LOT NO. 1021

批约 HELD UNDER : GOVERNEMENT LEASE

年期 LEASE TERM : 75 YEARS RENEWABLE FOR 24 YEARS

开始日期 COMMENCEMENT OF LEASE TERM: 1/7/1898

每年地稅 RENT PER ANNUM : \$150.00

所占地段份数

SHARE OF THE LOT : 7/1213

ADDRESS: FLAT A ON 12th FLOOR
FRAGRANT GARDEN
25 SUNFLOWER ROAD
KOWLOON TONG
HONG KONG

地址: 香港九龙塘
太阳花路 25 号
香逸园
12 楼 A 室

备注

REMARKS :

业主资料
OWNER PARTICULARS

业主姓名 NAME OF OWNER	身分 (如非唯一拥有人) CAPACITY (IF NOT SOLE OWNER)	注册摘要编号 MEMORIAL NO.	文书日期 DATE OF INSTRUMENT	注册日期 DATE OF REGISTRATION	代价 CONSIDERATION
FRAGRANT COMPANY LIMITED		UB 704717 备注 REMARKS : ASSIGNMENT OF KIL1021	11/ 8/ 1976	8/ 9/ 1976	\$800,000.00
MU CHE MA WO YI MU	JOINT TENANT JOINT TENANT	UB 903534 备注 REMARKS : ASSIGNMENT WITH PLAN			
AU TZE BUN 区子彬 CHAN NGA MAN 陈雅文	JOINT TENANT JOINT TENANT	06111635730470	7/ 11/ 2006	16/ 11/ 2006	\$3,380,000.00

物业涉及的轆轳
INCUMBRANCES

注册摘要编号 MEMORIAL NO.	文书日期 DATE OF INSTRUMENT	注册日期 DATE OF REGISTRATION	文书性质 NATURE	受惠各方 IN FAVOUR OF	代价 CONSIDERATION
UB 749889	20/ 4/ 1977	19/ 5/ 1977	BUILDING MORTGAGE	BIG BANK	
UB 843764	3/ 1/ 1979	23/ 1/ 1979	RECEIPT ON DISCHARGE		
UB 894236	4/ 2/ 1979	3/ 3/ 1979	OCCUPATION PERMIT		
UB 900629	12/ 10/ 1979	3/ 11/ 1979	DEED OF MUTUAL CONVENANT		
06091235427011	21/ 8/ 2006	12/ 9/ 2006	AGREEMENT FOR SALE AND PURCHASE	AU TZE BUN CHAN NGA MAN (JOINT TENANTS) 备注 SEE ASSIGNMENT REMARKS: MEMORIAL NO.06111635730470	\$3,380,000.00
06111635730482	7/ 11/ 2006	16/ 11/ 2006	MORTGAGE TO SECURE GENERAL BANKING FACILITIES	SMALL BANK	
16071505643576	20/ 6/ 2016	15/ 7/ 2016	CERTIFIED TRUE COPY OF NOTICE OF AN APPLICATION FOR ANCILLARY RELIEF	AU CHAN NGA MAN "PETITIONER" AU TZE BUN "RESPONDENT" 备注 IN F.C.M.C.NO.4604 OF REMARKS: 2016	

等待注册的契约
DEEDS PENDING REGISTRATION

注册摘要编号 MEMORIAL NO.	文书日期 DATE OF INSTRUMENT	交付日期 DATE OF DELIVERY	文书性质 NATURE	受惠各方 IN FAVOUR OF	代价 CONSIDERATION
------------------------	----------------------------	--------------------------	----------------	----------------------	---------------------

—————无 NIL —————
—————登记册末端 END OF REGISTER —————

附件 C

戴大伟律师行

来函档案编号：CCW/SC/B00-55/SC

2018 年 8 月 22 日

本司档案编号：BBC/135

香港中环
德辅道中 7 号
恒隆大厦 14 楼 1408 室
汤东尼律师行

敬启者：

有关：F.C.M.C. No. 4604 of 2016

我们收到贵行 8 月 20 日的来信，但完全不能接受信内的指称。据我们客户区子彬先生的指示，你们的当事人陈雅文女士曾同意若区先生尽快办理离婚手续，她将不追索任何赡养费，而事实上区先生亦已履行承诺。

虽然你们的当事人名义上为“香港九龙塘太阳花路 25 号香逸园 12 楼 A 室”的共同拥有人，但由于所有订金与每月按揭还款都是由我们的当事人缴付，因此他才是唯一实益拥有人（见内附付款收据）。所以即使你们的当事人名义上拥有部份业权，也只是以区先生信托人身份持有。

你们必须在 14 天内撤回关于申请附属济助的通知书的登记。我们的当事人保留一切权利。

戴大伟律师行

(签署)

附件(网上个案研习略去)



差餉物業估價署「物業資訊網」
RATING AND VALUATION DEPARTMENT
PROPERTY INFORMATION ONLINE



記錄編號
Record No. :
1 / 1

估價編號 : 681-97136-0310-0D 最早發出入伙文件日期 : 4-Feb-1979
Assessment No. : 681-97136-0310-0D Date of Issue of the Earliest Occupation Document : 4-Feb-1979
資料提供日期 : 26-Mar-2019 時間 : 14:40:23 面積對算值 : 1 平方米 = 10.764 平方尺
Date of Provision of Information : 26-Mar-2019 Time : 14:40:23 Area Conversion Factor : 1 m² = 10.764 ft²

差餉物業估價署所提供的資料 Information provided by Rating and Valuation Department

交易參考編號 Transaction Reference Number : RVD100004283	物業地址或名稱 : 九龍塘太陽花路 25 號 香逸園 12 樓 A 室	Address or description of tenement : 25 SUNFLOWER RD FRAGRANT GARDEN 12/F FLAT A KOWLOON TONG
物業資訊網入伙文件 對照編號 PIO Serial Number of Occupation Document : 0222256		

供差餉或地租評估的物業類別 : 私人住宅物業
Property Type for Rates or Government Rent Purposes : Private Domestic Property

實用面積 : 50.0 平方米 m²
Saleable Area : 50.0 m²

附註 : 此物業有下列附屬設施，並不包括在實用面積內。
Remarks : This property has the following ancillary accommodation which has not been included in the saleable area.

(i) 窗台面積 Bay Window Area : 1.7 平方米 m²

** 計算此物業的實用面積時，所採納的牆身厚度最多不超過 230 毫米。

A maximum wall thickness of 230 mm is adopted in calculating the saleable area of this property.

實用面積定義 Definition of Saleable Area

實用面積是指個別單位獨立使用的樓面面積，包括露台、陽台、工作平台及其他類似設施，但不包括公用地方，如樓梯、升降機槽、入牆暗渠、大堂及公用洗手間。實用面積是量度至外牆的表面或共用牆的中線所包括的面積。窗台、平台、天台、花園、前庭、天井、冷氣機房、冷氣機平台、花槽及車位並不包括在內。

Saleable area is defined as the floor area exclusively allocated to the unit including balconies, verandahs, utility platforms and other similar features but excluding common areas such as stairs, lift shafts, pipe ducts, lobbies and communal toilets. It is measured to the exterior face of the external walls and walls onto common parts or the centre of party walls. Bay windows, flat roofs, top roofs, gardens, terraces, yards, air-conditioning plant rooms, air-conditioning platforms, planters/flower boxes and car parking spaces are excluded.

重要通告 IMPORTANT NOTES

謹請注意，此項查詢服務的收費只為收回運作成本，並不包括任何利潤元素。由「物業資訊網」發放的資料，乃摘自差餉物業估價署的物業資料庫，該資料庫主要是為評估差餉及地租而設。此資訊系統所發放的資料只為查詢人提供快捷參考用途。除用作為評估差餉及地租外，本署決不能保證有關資料的準確性。由於庫內所存資料只為評估差餉及地租的用途，本署或本署職員因此毋須為引用此等資料作其他用途而導致的損害或損失負上責任。在此情況下，使用本「物業資訊網」系統的查詢人最好從正本文件及圖則核實資料，如有需要，更應諮詢所聘專業人士的意見。

The charge for this enquiry service is purely aimed at recovering the operation cost and does not reflect any profit making element. Please note that the information released by the Property Information Online is extracted from the Rating and Valuation Department's property database which is primarily set up for rates and Government rent purposes. Such information is released for quick reference only. The Department in no way warrants the accuracy of the information for any purposes other than rates and Government rent assessments. Neither the Department nor any of its staff shall be responsible for or held responsible for any damages or loss caused by applying such information for any purposes other than rates and Government rent assessments. Users of this Property Information Online system are strongly advised to verify the information from the original documents and plans, and where necessary, consult their own professional advisers.

2019年6月网上个案研习

请回答第1至第10题:

1. 根据附件 B 的土地查册, 以下哪项/些文件应在「物业数据表格」(「表格 1」) 中述明为对物业 A 仍然有效的产权负担?
 - (i) 关于申请附属济助的通知书核证本 – 注册摘要编号 16071505643576
 - (ii) 建筑按揭 – 注册摘要编号 UB749889
 - (iii) 大厦公契 – 注册摘要编号 UB900629
 - (iv) 按揭 – 注册摘要编号 06111635730482
 - A. 只有 (i)
 - B. 只有 (iv)
 - C. 只有 (i) 和 (iv)
 - D. 只有 (i), (ii) 和 (iv)
 - E. 只有 (ii), (iii) 和 (iv)

2. 根据附件 B 的土地查册, 在填写物业 A 的「物业数据表格」(「表格 1」) 中的「拥有人的姓名或名称」一栏, 应填写:
 - A. Small Bank
 - B. 陈雅文
 - C. 区子彬
 - D. 区子彬和陈雅文

3. 为填写「物业数据表格」(「表格 1」), 物业 A 的实用面积是多少? 资料的订明来源是什么?
 - A. 实用面积: 500 平方呎, 订明来源: 土地注册处
 - B. 实用面积: 51.7 平方米, 订明来源: 土地注册处
 - C. 实用面积: 48.3 平方米, 订明来源: 差饷物业估价署
 - D. 实用面积: 50 平方米, 订明来源: 差饷物业估价署

4. 在 2019 年 3 月 26 日填写「物业数据表格」(「表格 1」)时, 政府租契(连同续期在内)的尚余年期是多少(超过六个月作一年计算)?
- A. 28 年
 - B. 30 年
 - C. 32 年
 - D. 34 年
5. 当陈英业向一名准买家出示物业 A 的土地查册(附件 B)时, 他应当提醒该名准买家注意有关申请附属济助的通知书核证本 - 注册摘要编号 16071505643576, 并提醒他:
- (i) 关于申请附属济助的通知书核证本 - 注册摘要编号 16071505643576 显示陈雅文已放弃她对物业 A 的拥有权
 - (ii) 戴大伟律师行于 2018 年 8 月 22 日发出的信件显示, 区先生是物业 A 的唯一实益拥有人并可出售物业 A 而无需获取陈雅文的同意
 - (iii) 戴大伟律师行于 2018 年 8 月 22 日发出的信件显示, 就区子彬先生乃物业 A 的唯一实益拥有人一事存有争议
 - (iv) 买家必须在签署临时买卖合同前就有关的法庭案件咨询律师
- A. 只有 (ii)
 - B. 只有 (iii)
 - C. 只有 (i) 和 (ii)
 - D. 只有 (iii) 和 (iv)
 - E. 只有 (i), (ii) 和 (iv)
6. 以下哪项/些陈述是正确的?
- (i) 区子彬和陈雅文购买物业 A 的资金, 来自凭按揭 - 注册摘要编号 06111635730482 取得的按揭贷款
 - (ii) 区子彬和陈雅文以\$800,000 购买物业 A
 - (iii) Mu Che Ma 和 Wo Yi Mu 是买卖合同 - 注册摘要编号 06091235427011 的卖方
- A. 只有 (ii)
 - B. 只有 (iii)
 - C. 只有 (i) 和 (iii)
 - D. 只有 (ii) 和 (iii)
 - E. (i), (ii) 和 (iii)

7. 以下哪项/些有关陈英业在「地产代理协议」(「表格 3」)中的第 9 条披露权益的陈述是正确的?

- (i) 他没有事项须披露
- (ii) 他应披露他的兄长为物业 A 的租客
- (iii) 他应披露他自己居住于他的兄长为租客的物业 A
- (iv) 他应披露类似物业 A 的物业之楼价

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

8. 一名准买家欲购买物业 A 经营美容院生意,并向陈英业查询物业 A 的许可用途。以下哪项/些文件可能载有物业 A 的许可用途数据?

- (i) 占用许可证(俗称「入住许可证」) – 注册摘要编号 UB894236
- (ii) 解除按揭契 – 注册摘要编号 UB843764
- (iii) 转让契连图则 – 注册摘要编号 UB903534

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

9. 以下哪项/些关于物业 A 的广告的陈述是正确的?

- (i) 如陈英业刊登出售物业 A 的广告, 他便违反了《常规规例》
 - (ii) 如陈英业在「冠军楼盘」中刊登物业 A 广告的楼价为\$540 万, 他便违反了《常规规例》
 - (iii) 如陈英业在物业 A 出售后一个月继续为物业 A 刊登广告, 他便违反了《常规规例》
- 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)

10. 区子彬必须先办妥以下哪项/些手续才可有效地代陈雅文签立所有有关物业 A 的合约和转让契?

- (i) 区子彬以盖上印章的契据形式签立附件 A 的声明书
 - (ii) 陈雅文以契据形式签立的授权书委托区子彬代她签立有关出售物业 A 的文件
 - (iii) 陈雅文给区子彬一份她授权区子彬签署物业 A 的临时买卖合约的信件
- A. 只有 (i)
 - B. 只有 (ii)
 - C. 只有 (iii)
 - D. 只有 (i) 和 (iii)
 - E. 以上 (i), (ii) 和 (iii) 皆不是

网上个案研习

2019年6月

答题指引

- 注意：
1. 此答题指引是由地产代理监管局制作，对于 2019 年 6 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；
「常规规例」指《地产代理常规(一般责任及香港住宅物业)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。

请回答第 1 至第 10 题:

1. 根据附件 B 的土地查册, 以下哪项/些文件应在「物业数据表格」(「表格 1」) 中述明为对物业 A 仍然有效的产权负担?

- (i) 关于申请附属济助的通知书核证本 – 注册摘要编号 16071505643576
- (ii) 建筑按揭 – 注册摘要编号 UB749889
- (iii) 大厦公契 – 注册摘要编号 UB900629
- (iv) 按揭 – 注册摘要编号 06111635730482

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

答案:

建筑按揭 – 注册摘要编号 UB749889 已被解除押记收据 – 注册摘要编号 -UB843764 解除。另外, 大厦公契并非物业的产权负担。

答案是 C。

2. 根据附件 B 的土地查册, 在填写物业 A 的「物业数据表格」(「表格 1」) 中的「拥有人的姓名或名称」一栏, 应填写:

- A. Small Bank
- B. 陈雅文
- C. 区子彬
- D. 区子彬和陈雅文**

答案:

区子彬和陈雅文于 2006 年以联权共有人身分购入物业 A 而成为拥有人。

答案是 D。

3. 为填写「物业数据表格」(「表格 1」), 物业 A 的实用面积是多少? 资料的订明来源是什么?
- A. 实用面积: 500 平方呎, 订明来源: 土地注册处
 - B. 实用面积: 51.7 平方米, 订明来源: 土地注册处
 - C. 实用面积: 48.3 平方米, 订明来源: 差饷物业估价署
 - D. 实用面积: 50 平方米, 订明来源: 差饷物业估价署**

答案:

附件 D 为差饷物业估价署「物业信息网」的查册纪录, 显示物业 A 的实用面积为 50 平方米。答案是 D。

4. 在 2019 年 3 月 26 日填写「物业数据表格」(「表格 1」)时, 政府租契(连同续期在内)的尚余年期是多少(超过六个月作一年计算)?
- A. 28 年
 - B. 30 年
 - C. 32 年
 - D. 34 年

答案:

根据土地查册, 租契的租期由 1/7/1898 起计 99 年(75 年+24 年)。租期于 30/6/1997 届满, 但根据基本法附件三自动续期到 30/6/2047。租契的尚余年期为 $2047-2019=30$ 年。

答案是 A。

5. 当陈英业向一名准买家出示物业 A 的土地查册(附件 B)时, 他应当提醒该名准买家注意有关申请附属济助的通知书核证本 - 注册摘要编号 16071505643576, 并提醒他:

- (i) 关于申请附属济助的通知书核证本 - 注册摘要编号 16071505643576 显示陈雅文已放弃她对物业 A 的拥有权
- (ii) 戴大伟律师行于 2018 年 8 月 22 日发出的信件显示, 区先生是物业 A 的唯一实益拥有人并可出售物业 A 而无需获取陈雅文的同意
- (iii) 戴大伟律师行于 2018 年 8 月 22 日发出的信件显示, 就区子彬先生乃物业 A 的唯一实益拥有人一事存有争议
- (iv) 买家必须在签署临时买卖合同前就有关的法庭案件咨询律师

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

答案:

就区先生是否物业 A 的唯一实益拥有人及陈雅文是否已放弃她对物业 A 的拥有权而言, 戴大伟律师行的信件及关于申请附属济助的通告书核证本均并非决定性的证据。因此, 选项(i)和(ii)的陈述是不正确的。然而, 戴大伟律师行的信件的内容却显示就区先生乃物业 A 的唯一实益拥有人一事存有争议。买家应就有关购买物业 A 的事宜先咨询律师, 寻求独立法律意见。陈英业应当提醒买家选项(iii)和(iv)。

答案是 D。

6. 以下哪项/些陈述是正确的?

- (i) 区子彬和陈雅文购买物业 A 的资金，来自凭按揭 – 注册摘要编号 06111635730482 取得的按揭贷款
 - (ii) 区子彬和陈雅文以\$800,000 购买物业 A
 - (iii) Mu Che Ma 和 Wo Yi Mu 是买卖合同 – 注册摘要编号 06091235427011 的卖方
- A. 只有 (ii)
 - B. 只有 (iii)
 - C. 只有 (i) 和 (iii)**
 - D. 只有 (ii) 和 (iii)
 - E. (i), (ii) 和 (iii)

答案:

区子彬和陈雅文以\$3,380,000 购买物业 A，并非以\$800,000 购买。选项(ii)是不正确的。

选项(i)和(iii)是正确的。

答案是 C。

7. 以下哪项/些有关陈英业在「地产代理协议」(「表格3」)中的第9条披露权益的陈述是正确的?

- (i) 他没有事项须披露
- (ii) 他应披露他的兄长为物业 A 的租客
- (iii) 他应披露他自己居住于他的兄长为租客的物业 A
- (iv) 他应披露类似物业 A 的物业之楼价

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

答案:

「地产代理协议」「表格3」第9条订明披露权益的要求包括如代理或其指明亲属(包括代理的配偶、父母、子女、兄弟或姊妹)拥有金钱上的或其他实益权益,均须作出披露。

陈英业因此应披露他的兄长是物业 A 的租客而他自己亦居住于物业 A 内。

答案是 D。

8. 一名准买家欲购买物业 A 经营美容院生意，并向陈英业查询物业 A 的许可用途。以下哪项/些文件可能载有物业 A 的许可用途数据？

- (i) 占用许可证(俗称「入住许可证」) – 注册摘要编号 UB894236
- (ii) 解除按揭契 – 注册摘要编号 UB843764
- (iii) 转让契连图则 – 注册摘要编号 UB903534

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

答案：

根据监管局制订的专题论集：物业产权负担，第(3)4.1.e 段，有关认许用途或限制用途的条文一般会在政府租契、占用许可证(俗称入住许可证)中出现。

答案是 A。

9. 以下哪项/些关于物业 A 的广告的陈述是正确的?

- (i) 如陈英业刊登出售物业 A 的广告, 他便违反了「常规规例」
 - (ii) 如陈英业在「冠军楼盘」中刊登物业 A 广告的楼价为\$540 万, 他便违反了「常规规例」
 - (iii) 如陈英业在物业 A 出售后一个月继续为物业 A 刊登广告, 他便违反了「常规规例」
- 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:

「常规规例」第 9(2)条规定, 持牌地产代理在就卖方的住宅物业发出广告之前, 须取得该卖方的书面同意。

「常规规例」第 9(3)条规定, 持牌地产代理不得就其以持牌代理身分代理的住宅物业, 安排以有别于有关的客户所指示的价格宣传该住宅物业。

区先生没有与 XYZ 订立「表格 3」而他亦没有书面同意以\$540 万为物业 A 刊登广告。因此, 选项(i)和(ii)的行为会违反「常规规例」。

「常规规例」第 9(5)(a)条规定, 有关的住宅物业不再可供出售后, 持牌地产代理须在切实可行的范围内尽快将所有由他发出的广告移去。

即使假设区先生与 XYZ 订立了「表格 3」并书面同意 XYZ 为物业 A 刊登广告, 但选项(iii)在物业 A 出售后仍继续为物业 A 刊登广告的行为会违反「常规规例」。

答案是 E。

10. 区子彬必须先办妥以下哪项/些手续才可有效地代陈雅文签立所有有关物业 A 的合约和转让契?
- (i) 区子彬以盖上印章的契据形式签立附件 A 的声明书
 - (ii) 陈雅文以契据形式签立的授权书委托区子彬代她签立有关出售物业 A 的文件
 - (iii) 陈雅文给区子彬一份她授权区子彬签署物业 A 的临时买卖合约的信件
- A. 只有 (i)
 - B. 只有 (ii)**
 - C. 只有 (iii)
 - D. 只有 (i) 和 (iii)
 - E. 以上 (i), (ii) 和 (iii) 皆不是

答案:

根据执业通告编号 15-02(CR), 为保障客户利益, 持牌人必须留意, 在接受获授权代表的委任及/或任何人士声称是缺席的订约方的获授权代表(「该代表」)进行一项买卖或租赁的交易时, 该代表必须出示授权书。该授权书须由缺席的订约方妥为签立并授权该代表为其进行有关交易及签立有关文件, 例如地产代理协议及/或临时买卖协议/临时租赁协议。授权书应妥为签立及核签。授权书的核签并非法律上的要求。但为免争议, 监管局建议授权书应由律师核签。倘若只是要求该代表(不论该人是否物业的其中一名业主)签署一份声明书, 声称他已获得或将会获得缺席的订约方妥当授权, 并承诺他个人负责所有后果, 这是不足够和具高风险的。

答案是 B。