

網上個案研習

2019 年 6 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 6 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 條題目，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；

「常規規例」指《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)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》

物業 A 的租約

1. 陳大文是香港九龍塘太陽花路 25 號香逸園 12 樓 A 室(「物業 A」)的租客，多年來與弟弟陳英業一起在物業 A 居住。陳大文現時的租約為兩年，有效期尚餘一年。陳英業上個月畢業，現正在 XYZ 地產代理公司(「XYZ」)當營業員。
2. 陳大文剛在澳門找到新工作，所以很想搬到那裡居住。他明白弟弟沒有穩定的人息證明，業主大多不願意將物業 A 轉租給他，所以同意若租金由陳英業繼續支付，他便會以租客身分與業主處理物業 A 的事宜。

物業 A 的放盤事宜

3. 區子彬(「區先生」)去到 XYZ 向陳英業表示想出售他連租約的物業，並指示視察物業必須預早安排。當區先生給他物業 A 的地址時，陳英業即時得悉區先生就是他的業主。陳英業沒有告知區先生他住在物業 A。陳英業向區先生建議若他委任 XYZ 為六個月的獨家代理，這期間 XYZ 會在每星期出版的暢銷物業雜誌「冠軍樓盤」的頭版刊登物業 A 的廣告。
4. 區先生問陳英業能否縮短獨家代理期，陳英業回答六個月是公司設定獨家代理的最低要求。經過磋商，區先生同意由 2019 年 3 月 26 日起委託 XYZ 放盤六個月，首四個月為物業 A 的獨家代理，其後兩個月為非獨家代理。陳英業隨即填寫「物業資料表格」(「表格 1」)及「地產代理協議」(「表格 3」)。
5. 區先生擬定放盤價為\$550 萬，但陳英業致電 Q 銀行，得知物業 A 的估價只有\$535 萬。區先生表示不會以少於\$540 萬出售物業 A。XYZ 的電腦紀錄顯示上月附近兩宗類似物業的成交價分別為\$534 萬及\$535 萬。陳英業認為如在廣告中以\$550 萬放盤乃浪費寶貴的廣告資源。
6. 陳英業認為以區先生的最佳利益著想，吸引準買家問盤及到物業 A 視察物業是重要的推銷策略。所以他建議區先生在「冠軍樓盤」廣告中註明樓價為\$540 萬。區先生唯有同意陳英業的做法，但他拒絕更改在「表格 3」上列明的\$550 萬放盤價。

物業 A 的擁有權

7. 區先生告訴陳英業物業 A 是他和太太陳雅文(「區太」)聯名擁有。他倆正辦理離婚手續。區先生聲稱他才是物業 A 的唯一實益擁有人。因為所有買樓訂金與按揭供款都由他獨力承擔。區先生並說因為他同意與區太離婚，所以區太便同意出售物業 A。現時區太與男友在內地同居，他不知她會否簽署文件出售物業 A。
8. 區先生出示他的銀行存摺及近期的按揭還款收據以證明所有按揭供款乃由他支付。
9. 區先生亦將一份他已簽署的「聲明書」(見附件 A)交予陳英業，聲明他願意承擔所有因區太不簽署地產代理協議和臨時買賣合約所帶來的責任。

物業 A 的土地查冊

10. **附件 B** 是物業 A 最近的土地查冊。除了銀行按揭的登記外，查冊也顯示了一項由區太向法院提出有關附屬濟助的申請。
11. 區先生表示因為區太沒有為物業 A 付出一分一毫，因此她對物業 A 沒有任何法定權益，所以認為無須在「表格 1」內註明有關之法庭命令。區先生並拿出一封由他的代表律師戴大偉律師行發出的信件，以證明他是物業 A 的唯一實益擁有人（見**附件 C**）。
12. 區先生簽署了由陳英業填寫的「表格 1」。但是，區先生拒絕簽署「表格 3」，並堅持在簽署臨時買賣合約時才一併簽署。

附件：

- A: 聲明書
- B: 物業 A 的土地查冊
- C: 戴大偉律師行信件
- D: 差餉物業估價署「物業資訊網」的查冊紀錄

附件 A

聲明

致：地產代理 / 買方 _____

本人聲明並確認本人已得到 陳雅文 (“香港九龍塘太陽花路 25 號香逸園 12 樓 A 室” 聯名業主) 的明確授權，代表她簽署附於此聲明的 [地產代理協議 / 臨時買賣合約] (“該合約”)。

本人保證會履行該合約的條文，並保證負責因此授權事項而引致的一切損失及費用。

簽署 : 區子彬
業主代表姓名
及身份證號碼 : 區子彬 D123456(7)
地址 : 香港皇后大道中 1 號 1003 室
日期 : 2019 年 3 月 12 日

附件 B

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: 26/03/2019 14:30
查冊者姓名 NAME OF SEARCHER: X
查冊種類 SEARCH TYPE: HISTORICAL AND CURRENT

本登記冊列明有關物業截至 26/03/2019 07:30 之資料
THE INFORMATION SET OUT BELOW CONTAINS PARTICULARS OF THE PROPERTY UP TO 07:30
ON 26/03/2019

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): A1234567

地段編號

LOT NO: KOWLOON INLAND LOT NO. 1021

批約 HELD UNDER : GOVERNEMENT LEASE

年期 LEASE TERM : 75 YEARS RENEWABLE FOR 24 YEARS

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

每年地稅 RENT PER ANNUM : \$150.00

所佔地段份數

SHARE OF THE LOT : 7/1213

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

地址: 香港九龍塘
太陽花路 25 號
香逸園
12 樓 A 室

備註

REMARKS :

**業主資料
OWNER PARTICULARS**

業主姓名 NAME OF OWNER	身分 (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
FRAGRANT COMPANY LIMITED		UB 704717 備註 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 備註 REMARKS : ASSIGNMENT WITH PLAN			
AU TZE BUN 區子彬 CHAN NGA MAN 陳雅文	JOINT TENANT JOINT TENANT	06111635730470	7/ 11/ 2006	16/ 11/ 2006	\$3,380,000.00

**物業涉及的轉讓
INCUMBRANCES**

註冊摘要編號 MEMORIAL NO.	文書日期 DATE OF INSTRUMENT	註冊日期 DATE OF REGISTRATION	文書性質 NATURE	受惠各方 IN FAVOUR OF	代價 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) 備註 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" 備註 IN F.C.M.C.NO.4604 OF REMARKS: 2016	

**等待註冊的契約
DEEDS PENDING REGISTRATION**

註冊摘要編號 MEMORIAL NO.	文書日期 DATE OF INSTRUMENT	交付日期 DATE OF DELIVERY	文書性質 NATURE	受惠各方 IN FAVOUR OF	代價 CONSIDERATION
------------------------	----------------------------	--------------------------	----------------	----------------------	---------------------

——無 NIL——

——登記冊末端 END OF REGISTER——

附件 C

戴大偉律師行

來函檔案編號：CCW/SC/B00-55/SC
本司檔案編號：BBC/135

2018 年 8 月 22 日

香港中環
德輔道中 7 號
恒隆大廈 14 樓 1408 室
湯東尼律師行

敬啟者：

有關：F.C.M.C. No. 4604 of 2016

我們收到貴行 8 月 20 日的來信，但完全不能接受信內的指稱。據我們客戶區子彬先生的指示，你們的當事人陳雅文女士曾同意若區先生儘快辦理離婚手續，她將不追索任何贍養費，而事實上區先生亦已履行承諾。

雖然你們的當事人名義上為“香港九龍塘太陽花路 25 號香逸園 12 樓 A 室”的共同擁有人，但由於所有訂金與每月按揭還款都是由我們的當事人繳付，因此他才是唯一實益擁有人（見內附付款收據）。所以即使你們的當事人名義上擁有部份業權，也只是以區先生信託人身份持有。

你們必須在 14 天內撤回關於申請附屬濟助的通知書的登記。我們的當事人保留一切權利。

戴大偉律師行

(簽署)

附件(網上個案研習略去)



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. Date of Issue of the Earliest Occupation Document
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 Time 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

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月網上個案研習

請回答第1至第10題:

1. 根據附件 B 的土地查冊，以下哪項/些文件應在「物業資料表格」(「表格 1」)中述明為對物業 A 仍然有效的產權負擔?
 - (i) 關於申請附屬濟助的通知書核證本 – 註冊摘要編號 16071505643576
 - (ii) 建築按揭 – 註冊摘要編號 UB749889
 - (iii) 大廈公契 – 註冊摘要編號 UB900629
 - (iv) 按揭 – 註冊摘要編號 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. 根據附件 B 的土地查冊，在填寫物業 A 的「物業資料表格」(「表格 1」)中的「擁有人的姓名或名稱」一欄，應填寫:
 - A. Small Bank
 - B. 陳雅文
 - C. 區子彬
 - D. 區子彬和陳雅文

3. 為填寫「物業資料表格」(「表格 1」)，物業 A 的實用面積是多少? 資料的訂明來源是什麼?
 - A. 實用面積: 500 平方呎，訂明來源: 土地註冊處
 - B. 實用面積: 51.7 平方米，訂明來源: 土地註冊處
 - C. 實用面積: 48.3 平方米，訂明來源: 差餉物業估價署
 - D. 實用面積: 50 平方米，訂明來源: 差餉物業估價署

4. 在 2019 年 3 月 26 日填寫「物業資料表格」(「表格 1」)時，政府租契(連同續期在內)的尚餘年期是多少(超過六個月作一年計算)?
- A. 28 年
 - B. 30 年
 - C. 32 年
 - D. 34 年
5. 當陳英業向一名準買家出示物業 A 的土地查冊(附件 B)時，他應當提醒該名準買家注意有關申請附屬濟助的通知書核證本 - 註冊摘要編號 16071505643576，並提醒他:
- (i) 關於申請附屬濟助的通知書核證本 - 註冊摘要編號 16071505643576 顯示陳雅文已放棄她對物業 A 的擁有權
 - (ii) 戴大偉律師行於 2018 年 8 月 22 日發出的信件顯示，區先生是物業 A 的唯一實益擁有人並可出售物業 A 而無需獲取陳雅文的同意
 - (iii) 戴大偉律師行於 2018 年 8 月 22 日發出的信件顯示，就區子彬先生乃物業 A 的唯一實益擁有人一事存有爭議
 - (iv) 買家必須在簽署臨時買賣合約前就有關的法庭案件諮詢律師
- 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. 以下哪項/些陳述是正確的?
- (i) 區子彬和陳雅文購買物業 A 的資金，來自憑按揭 - 註冊摘要編號 06111635730482 取得的按揭貸款
 - (ii) 區子彬和陳雅文以\$800,000 購買物業 A
 - (iii) Mu Che Ma 和 Wo Yi Mu 是買賣合約 - 註冊摘要編號 06091235427011 的賣方
- 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. 以下哪項/些有關陳英業在「地產代理協議」(「表格 3」)中的第 9 條披露權益的陳述是正確的?

- (i) 他沒有事項須披露
- (ii) 他應披露他的兄長為物業 A 的租客
- (iii) 他應披露他自己居住於他的兄長為租客的物業 A
- (iv) 他應披露類似物業 A 的物業之樓價

- 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. 一名準買家欲購買物業 A 經營美容院生意,並向陳英業查詢物業 A 的許可用途。以下哪項/些文件可能載有物業 A 的許可用途資料?

- (i) 佔用許可證(俗稱「入伙紙」) – 註冊摘要編號 UB894236
- (ii) 解除按揭契 – 註冊摘要編號 UB843764
- (iii) 轉讓契連圖則 – 註冊摘要編號 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. 以下哪項/些關於物業 A 的廣告的陳述是正確的?

- (i) 如陳英業刊登出售物業 A 的廣告，他便違反了《常規規例》
- (ii) 如陳英業在「冠軍樓盤」中刊登物業 A 廣告的樓價為\$540 萬，他便違反了《常規規例》
- (iii) 如陳英業在物業 A 出售後的一個月繼續為物業 A 刊登廣告，他便違反了《常規規例》

- 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. 區子彬必須先辦妥以下哪項/些手續才可有效地代陳雅文簽立所有有關物業 A 的合約和轉讓契?

- (i) 區子彬以蓋上印章的契據形式簽立附件 A 的聲明書
- (ii) 陳雅文以契據形式簽立的授權書委託區子彬代她簽立有關出售物業 A 的文件
- (iii) 陳雅文給區子彬一份她授權區子彬簽署物業 A 的臨時買賣合約的信件

- 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

網上個案研習

2019 年 6 月

答題指引

- 注意：
1. 此答題指引是由地產代理監管局製作，對於 2019 年 6 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；
 - 「常規規例」指《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)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。

請回答第 1 至第 10 題:

1. 根據附件 B 的土地查冊，以下哪項/些文件應在「物業資料表格」(「表格 1」)中述明為對物業 A 仍然有效的產權負擔?

- (i) 關於申請附屬濟助的通知書核證本 – 註冊摘要編號 16071505643576
- (ii) 建築按揭 – 註冊摘要編號 UB749889
- (iii) 大廈公契 – 註冊摘要編號 UB900629
- (iv) 按揭 – 註冊摘要編號 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：

建築按揭 – 註冊摘要編號 UB749889 已被解除押記收據 – 註冊摘要編號 -UB843764 解除。另外，大廈公契並非物業的產權負擔。

答案是 C。

2. 根據附件 B 的土地查冊，在填寫物業 A 的「物業資料表格」(「表格 1」)中的「擁有人的姓名或名稱」一欄，應填寫:

- A. Small Bank
- B. 陳雅文
- C. 區子彬
- D. 區子彬和陳雅文**

答案：

區子彬和陳雅文於 2006 年以聯權共有人身分購入物業 A 而成為擁有人。

答案是 D。

3. 為填寫「物業資料表格」(「表格 1」)，物業 A 的實用面積是多少? 資料的訂明來源是什麼?
- A. 實用面積: 500 平方呎，訂明來源: 土地註冊處
 - B. 實用面積: 51.7 平方米，訂明來源: 土地註冊處
 - C. 實用面積: 48.3 平方米，訂明來源: 差餉物業估價署
 - D. 實用面積: 50 平方米，訂明來源: 差餉物業估價署**

答案：

附件 D 為差餉物業估價署「物業資訊網」的查冊紀錄，顯示物業 A 的實用面積為 50 平方米。答案是 D。

4. 在 2019 年 3 月 26 日填寫「物業資料表格」(「表格 1」)時，政府租契(連同續期在內)的尚餘年期是多少(超過六個月作一年計算)?
- A. 28 年
 - B. 30 年
 - C. 32 年
 - D. 34 年

答案：

根據土地查冊，租契的租期由 1/7/1898 起計 99 年(75 年+24 年)。租期於 30/6/1997 屆滿，但根據基本法附件三自動續期到 30/6/2047。租契的尚餘年期為 2047-2019=28 年。

答案是 A。

5. 當陳英業向一名準買家出示物業 A 的土地查冊(附件 B)時，他應當提醒該名準買家注意有關申請附屬濟助的通知書核證本 - 註冊摘要編號 16071505643576，並提醒他:

- (i) 關於申請附屬濟助的通知書核證本 - 註冊摘要編號 16071505643576 顯示陳雅文已放棄她對物業 A 的擁有權
- (ii) 戴大偉律師行於 2018 年 8 月 22 日發出的信件顯示，區先生是物業 A 的唯一實益擁有人並可出售物業 A 而無需獲取陳雅文的同意
- (iii) 戴大偉律師行於 2018 年 8 月 22 日發出的信件顯示，就區子彬先生乃物業 A 的唯一實益擁有人一事存有爭議
- (iv) 買家必須在簽署臨時買賣合約前就有關的法庭案件諮詢律師

- 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：

就區先生是否物業 A 的唯一實益擁有人及陳雅文是否已放棄她對物業 A 的擁有權而言，戴大偉律師行的信件及關於申請附屬濟助的通告書核證本均並非決定性的證據。因此，選項(i)和(ii)的陳述是不正確的。然而，戴大偉律師行的信件的内容卻顯示就區先生乃物業 A 的唯一實益擁有人一事存有爭議。買家應就有關購買物業 A 的事宜先諮詢律師，尋求獨立法律意見。陳英業應當提醒買家選項(iii)和(iv)。

答案是 D。

6. 以下哪項/些陳述是正確的?

- (i) 區子彬和陳雅文購買物業 A 的資金，來自憑按揭 – 註冊摘要編號 06111635730482 取得的按揭貸款
 - (ii) 區子彬和陳雅文以\$800,000 購買物業 A
 - (iii) Mu Che Ma 和 Wo Yi Mu 是買賣合約 – 註冊摘要編號 06091235427011 的賣方
-
- 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：

區子彬和陳雅文以\$3,380,000 購買物業 A，並非以\$800,000 購買。選項(ii)是不正確的。

選項(i)和(iii)是正確的。

答案是 C。

7. 以下哪項/些有關陳英業在「地產代理協議」(「表格3」)中的第9條披露權益的陳述是正確的?

- (i) 他沒有事項須披露
- (ii) 他應披露他的兄長為物業 A 的租客
- (iii) 他應披露他自己居住於他的兄長為租客的物業 A
- (iv) 他應披露類似物業 A 的物業之樓價

- 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：

「地產代理協議」「表格3」第9條訂明披露權益的要求包括如代理或其指明親屬(包括代理的配偶、父母、子女、兄弟或姊妹) 擁有金錢上的或其他實益權益，均須作出披露。

陳英業因此應披露他的兄長是物業 A 的租客而他自己亦居住於物業 A 內。

答案是 D。

8. 一名準買家欲購買物業 A 經營美容院生意，並向陳英業查詢物業 A 的許可用途。以下哪項/些文件可能載有物業 A 的許可用途資料？

- (i) 佔用許可證(俗稱「入伙紙」) – 註冊摘要編號 UB894236
- (ii) 解除按揭契 – 註冊摘要編號 UB843764
- (iii) 轉讓契連圖則 – 註冊摘要編號 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：

根據監管局制訂的專題論集：物業產權負擔，第(3)4.1.e 段，有關認許用途或限制用途的條文一般會在政府租契、佔用許可證(俗稱入伙紙)中出現。

答案是 A。

9. 以下哪項/些關於物業 A 的廣告的陳述是正確的?

- (i) 如陳英業刊登出售物業 A 的廣告，他便違反了「常規規例」
 - (ii) 如陳英業在「冠軍樓盤」中刊登物業 A 廣告的樓價為\$540 萬，他便違反了「常規規例」
 - (iii) 如陳英業在物業 A 出售後的一個月繼續為物業 A 刊登廣告，他便違反了「常規規例」
- 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：

「常規規例」第 9(2)條規定，持牌地產代理在就賣方的住宅物業發出廣告之前，須取得該賣方的書面同意。

「常規規例」第 9(3)條規定，持牌地產代理不得就其以持牌代理身分代理的住宅物業，安排以有別於有關的客戶所指示的價格宣傳該住宅物業。

區先生沒有與 XYZ 訂立「表格 3」而他亦沒有書面同意以\$540 萬為物業 A 刊登廣告。因此，選項(i)和(ii)的行為會違反「常規規例」。

「常規規例」第 9(5)(a)條規定，有關的住宅物業不再可供出售後，持牌地產代理須在切實可行的範圍內盡快將所有由他發出的廣告移去。

即使假設區先生與 XYZ 訂立了「表格 3」並書面同意 XYZ 為物業 A 刊登廣告，但選項(iii)在物業 A 出售後仍繼續為物業 A 刊登廣告的行為會違反「常規規例」。

答案是 E。

10. 區子彬必須先辦妥以下哪項/些手續才可有效地代陳雅文簽立所有有關物業 A 的合約和轉讓契?

- (i) 區子彬以蓋上印章的契據形式簽立附件 A 的聲明書
 - (ii) 陳雅文以契據形式簽立的授權書委託區子彬代她簽立有關出售物業 A 的文件
 - (iii) 陳雅文給區子彬一份她授權區子彬簽署物業 A 的臨時買賣合約的文件
- 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：

根據執業通告編號 15-02(CR)，為保障客戶利益，持牌人必須留意，在接受獲授權代表的委任及/或任何人士聲稱是缺席的訂約方的獲授權代表(「該代表」)進行一項買賣或租賃的交易時，該代表必須出示授權書。該授權書須由缺席的訂約方妥為簽立並授權該代表為其進行有關交易及簽立有關文件，例如地產代理協議及/或臨時買賣協議/臨時租賃協議。授權書應妥為簽立及核簽。授權書的核簽並非法律上的要求。但為免爭議，監管局建議授權書應由律師核簽。倘若只是要求該代表(不論該人是否物業的其中一名業主)簽署一份聲明書，聲稱他已獲得或將會獲得缺席的訂約方妥當授權，並承諾他個人負責所有後果，這是不足夠和具高風險的。

答案是 B。