

2024年4月网上个案研习

参加者注意事项:

1. 此「网上个案研习」的内容大部份采纳自2022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5.2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。

案情

马先生是一位持牌地产代理,以“马氏公司”的名义在香港鸭脷洲租用一个地铺独资经营地产代理业务。马先生取得地产代理牌照已接近五年,他的地产代理牌照将于两个月内届满。而他经营地产代理业务的地铺之租约尚余三个月便到期。在过往的数年,马先生一直以较便宜的租金承租该铺位。但店铺的业主已向马先生表示租约期满后,如续租,新租约的租金将大幅增加。为了维持较低的经营成本,马先生经已着手寻找新的铺位。

杨先生为马先生的雇员,杨先生也是一位持牌地产代理,从事地产代理工作接近四年。之前,杨先生于一所名为「丰屋」的财务公司任职财务主任,「丰屋」的业务以香港为主,开业已接近五年。

杨先生的朋友美小姐在「丰屋」工作,她是该公司营业及市场推广董事范先生的私人助理。美小姐经常在未知会范先生或未经他同意下静悄悄地将「丰屋」有兴趣投资香港物业的大客户介

绍给杨先生。而杨先生在每次促成该等客户交易后均会赠送一件颇贵重的礼物予美小姐作为报酬。

近日，马先生晋升了杨先生为马氏公司根据《条例》第 38 条所委任的经理，负责有效和独立控制该铺的业务。同时，马先生亦有意增聘最少一位持牌地产代理，杨先生向他推荐其侄儿加利。加利现年 17 岁，刚刚中五毕业，他未尝试投考地产代理资格考试，但他很有兴趣投身地产代理行业。在闲谈中，马先生发现加利曾因在公众地方抛垃圾而被票控。虽然马先生对加利的表现很欣赏，但担忧他承认于公众地方抛垃圾会对他获取地产代理牌照的资格有不良影响。尽管如此，马先生亦决定在加利取得地产代理牌照前，暂时聘用他为助手，以减轻他的工作量。加利的工作只限于接听一般的电话查询或留言、安排印刷公司代客户刊登楼盘宣传广告及将客户所支付的佣金入账。

某星期五的下午，云女士走进马氏公司的店铺，她有意委托马氏公司为她的地产代理，出售她位于上环西营街西营大厦 4 楼 B 室的单位(“该物业”)。当时，马氏公司只有杨先生在店铺内。云女士表示她希望能尽早将该物业出售，因为西营大厦的业主立案法团最近已通过大厦外墙、公用地方及设施的全面修葺及改善工程。她告诉杨先生说每户业主已收到有关修葺及改善工程的通知单，但其他资料如每户须支付的款项则未有提供。云女士亦解释她出售该物业的另一原因是她的丈夫于去年逝世，她不想独居于该物业。她已就有关出售该物业所须要办妥的事宜咨询律师，并准备好一切成交必须具备的文件。她愿意接受 HK\$5,100,000 为单位的售价。

听毕云女士的陈述后，杨先生于土地注册处进行了该物业的查册，查册显示该物业由云女士及一位夏先生以「联权共有」方式持有。但查册并未载有夏先生已逝世的纪录。

杨先生于是草拟地产代理协议予云女士签署。同时，杨先生递上一份空白的物业资料表格(表格 1)给云女士填写，唯云女士说她要先阅读该表格 1，所以要把它带回家细阅，会于几天内送回。

万先生及万太太看到马氏公司就出售该物业所刊登的广告后，对该物业有兴趣，并于同日晚上到访马氏公司询问该物业的资料。这时只有马先生在场。他同意作为万先生夫妇的地产代理，与业主磋商购买该物业的条款。双方遂签署地产代理协议。因应万先生夫妇的要求，马先生陪同他们视察及查看该物业。在视察及查看该物业时，万先生夫妇特别询问马先生西营大厦在不久的将来会否进行任何修葺及/或改善的工程。他们表示对大厦公用地方及设施维修的计划非常关注，因为他们想避免出现这些情况。万先生夫妇向马先生坦言他们正放售位于铜锣湾的居所，因为该大厦的业主立案法团最近通过大厦外墙、公用设施的大型修葺及改善工程，而有关工程需时最少 10 个月。他们不能忍受因进行修葺及改善工程所引致的噪音、灰尘及不便，故决定另觅居所。马先生遂致电正在店铺的加利，并着他查核该物业有否任何修葺及改善工程的计划。加利翻查公司的档案后告知马先生公司的档案并未载有该物业将会进行任何修葺及改善工程的通知。马先生告知万先生夫妇该物业将不会受任何修葺或改善工程计划的影响。

万先生夫妇听过后松了一口气，然后还价以 HK\$4,990,000 购入单位。而云女士亦接受万先生夫妇的还价，并签署临时买卖合约及收取订金。

由于万先生夫妇的律师与云女士的律师未能就正式买卖合约的条款达成协议，双方最终并没有签订任何正式买卖合约。但万先生夫妇仍根据临时合约的条款，向云女士加付订金。在临时合约订明的成交日之前不久，万先生夫妇收到西营大厦管理处的通知，指该大厦的业主立案法团已于万先生夫妇签署临时合约的日期前通过进行大厦外墙、公用设施的大型修葺及改善工程，估计每户须分担的款项约 HK\$160,000，而修葺及改善工程即将于下一个月开始进行。

万先生夫妇对马氏公司未有向他们披露西营大厦维修工程一事感到愤怒。万先生夫妇无奈地完成交易，但拒绝支付马氏公司的佣金。他们亦决定向监管局投诉马氏公司的操守。

事件发生后不久，马先生决定辞退杨先生作为马氏公司经理一职。

---完---

2024年4月网上个案研习

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2024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。
 2. 网上个案研习、答题指引及有关资料(统称“该资料”)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。

第 1 题

1. 根据《条例》，马先生经营他的地产代理业务时，

- (i) 须在更改登记地址起计 14 天内，以书面通知监管局有关更改
- (ii) 只可雇用拥有大学毕业资格的人
- (iii) 须确保其委任为经理以有效和独立地控制其地产代理业务的人士是持牌地产代理
- (iv) 不得雇用并非牌照持有人的人作为营业员

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

答案

参考资料

《条例》第 39(1)条

任何持牌地产代理不得雇用或继续雇用当其时并非牌照持有人的人作为营业员。

《条例》第 14(3)(a)条

凡任何地址终止作持牌人的登记地址，则持牌人须在该项终止起计 14 天内，将另一个可供送交所有通讯及所有通知的登记地址以书面通知监管局。

《条例》第 38(1)(a)条

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。

答案是 C。

第 2 题

马先生应在以下哪个时段就他的地产代理牌照提交续期申请？

- A. 于牌照有效期届满前六个月
- B. 于牌照有效期届满前 3 个月至届满前 1 个月的期间内**
- C. 于牌照有效期届满前一星期
- D. 于牌照有效期届满后的一月内

答案

参考资料

《条例》第 23(1) 条

持牌人可以订明的方式向监管局申请将有关牌照续期。

《发牌规例》第 13 条

牌照续期申请须于该牌照有效期届满前 3 个月至届满前 1 个月的期间内提出，或于监管局以书面准许的在该牌照有效期届满前的较短期间内提出。

答案是 B。

第3题

在杨先生向美小姐赠送贵重礼物的事件中，他可能触犯以下哪些法规？

- (i) 《操守守则》
- (ii) 《防止贿赂条例》
- (iii) 《条例》下有关入账规例的条文
- (iv) 《常规规例》下有关备存账目及纪录的条文

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

答案

参考资料

《防止贿赂条例》第9(2)条

任何人无合法权限或合理辩解，向任何代理人提供任何利益，作为该代理人作出以下行为的诱因或报酬，或由于该代理人作出以下行为而向他提供任何利益，即属犯罪—

- (a) 作出或不作出，或曾经作出或不作出任何与其主事人的事务或业务有关的作为；或
- (b) 在与其主事人的事务或业务有关的事上对任何人予以或不予，或曾经予以或不予优待或亏待。

操守守则

3.1 符合法律的规定

3.1.1 地产代理和营业员在执业时必须避免从事可能触犯法律的活动。

3.4 执业时应秉持的操守及道德标准及对客户的责任

3.4.1 作为代理或受委托为代理的地产代理和营业员，应保障和促进客户的利益、按照地产代理协议执行客户的指示，并对交易各方公平公正。

持牌人应该对个别不妥当的行为有警惕意识，例如提供任何利益。《防止贿赂条例》第9(2)条特别提及“无合法权限...向任何代理人提供任何利益.....作为该代理人作出任何与其主事人的事务或业务有关的事的诱因或报酬...”。在此个案研习中，美小姐乃范先生的代理人；在范先生不知情的情况下，杨先生向她提供贵重礼物(虽然不是金钱)作为介绍客户给杨先生的报酬，杨先生可能已触犯了第9(2)条。同样地，他可能已触犯了《操守守则》。

答案是 A。

第4题

目前，加利没有资格获批地产代理牌照，因为

- (i) 他因抛垃圾而被定罪
 - (ii) 他未年满十八岁
 - (iii) 他未考获地产代理资格考试合格成绩
 - (iv) 他只有中五学历
- A. 只有 (iii)
- B. 只有 (ii) 和 (iii)**
- C. 只有 (i), (ii) 和 (iii)
- D. 只有 (ii), (iii) 和 (iv)

答案

参考资料

《发牌规例》第6条

任何个人除非在申请牌照当日已年满18岁，否则无资格获批给、持有或继续持有牌照。

《条例》第19条

(1) 除非符合以下规定，否则任何个人均无资格获批给、持有或继续持有地产代理牌照—
(a) 该人已达到为施行本款而在当其时订明的年龄；

(2) 在决定任何人是否持有地产代理牌照的适当人选时，监管局须顾及以下情况—

.....

- (d) 该人因任何罪行(本条例所订的罪行除外)在香港或其他地方被定罪，而该项定罪属有需要裁断该人曾有欺诈性、舞弊或不诚实的作为者；及
- (e) 该人根据本条例被定罪，并已就此项定罪被判处监禁，而不论是否缓刑。

目前，加利获取地产代理牌照资格唯一的障碍就是他未够十八岁。

(注:加利必须于紧接他申请批给牌照的日期前的12个月内在有关的地产代理资格考试中考获合格成绩。)

根据《罪犯自新条例》(第297章)第2(1B)条，凡个别人士根据《定额罚款(交通违例事项)条例》(第237章)、《定额罚款(刑事诉讼)条例》(第240章)或《定额罚款(公众地方洁净罪行)条例》(第570章)缴付或被命令缴付定额罚款或任何附加罚款，则—

- (a) 除第3(3)及(4)条另有规定外，在任何程序中均不得接纳倾向显示他在香港曾如此付款

或曾被如此命令付款的证据；

(b) 就他以往的定罪、罪行、行为或情况而向他或向其他人提出的有关问题，或加诸于他或其他人的有关披露该等定罪、罪行、行为或情况的义务，均须视为并非指该付款或付款的命令；及

(c) 该付款或付款的命令或不披露该付款或付款的命令，均不得作为将他从任何职位、专业、职业或受雇工作撤除或排除的合法或正当理由，亦不得作为使他在该职位、专业、职业或受雇工作上在任何方面蒙受不利的合法或正当理由。

《公众卫生及市政条例》包括乱抛垃圾及随地吐痰的罪行。由 03 年 6 月 26 日开始，任何人士触犯此条例会被要求缴付定额罚款\$1,500。

根据《定额罚款(公众地方洁净罪行)条例》第 3(3)条，任何人士接获通知书并已悉数缴付该通知书上所示的定额罚款，则不得就该通知书指明的表列罪行而检控该人或将他定罪。

根据《定额罚款(公众地方洁净罪行)条例》附表一，在《公众洁净及防止妨碍规例》第 4(1)条规定下扔弃物或废物弃置在公众地方的定额罚款为\$1,500。

如果加利支付定额罚款\$1,500，他对有关抛垃圾票控的认罪不会被列为罪行。故他的获批资格将不会受影响。

答案是 B。

(注：除符合年龄、学历及「适当人选」等的发牌条件外，根据《发牌规例》第 7(1)(a)条，牌照申请人须“于紧接他申请批给牌照的日期前的 12 个月内在有关考试中考获合格成绩”。)

第5题

当接受云女士的委托为其地产代理出售该物业时，杨先生应该采取下述哪些行动：

- (i) 于土地注册处进行物业查册以填写物业资料表格(表格1)第1部关于物业的订明资料
 - (ii) 与云女士订立地产代理协议
 - (iii) 向云女士索取物业资料表格(表格1)第2部「卖方的陈述」有关大厦维修的资料
- A. 只有 (i) 和 (ii)
 - B. 只有 (i) 和 (iii)
 - C. 只有 (ii) 和 (iii)
 - D. (i), (ii) 和 (iii)

答案

参考资料

《常规规例》第6(1)条

为卖方行事的持牌地产代理须与该卖方订立地产代理协议(表格3)(下称「表格3」)；为租赁的业主一方(下称「业主」)行事的持牌地产代理则须与该业主订立地产代理协议(表格5)(下称「表格5」)。

《条例》第36(1)(a)(i)条

每名为卖方(或业主)行事的持牌地产代理，在他代卖方(或业主)行事的期间，须就其已订立的地产代理协议所涉及的每项物业管有或控制某些订明资料。所须管有或控制的订明资料为：

- (a) 倘属买卖香港住宅物业的情况，所须的订明资料为填写「物业资料表格」(表格1)第1部分B部的物业的订明资料；及
- (b) 倘属出租香港住宅物业的情况，所须的订明资料为填写「出租资料表格」(表格2)B部的物业的订明资料。

《条例》第36(1)(a)(ii)条

持牌地产代理须在合理范围内确保自己能信纳物业的订明资料的准确性。

为符合上述规定，为卖方(或业主)行事的持牌地产代理，在他代卖方(或业主)行事的整段期间(自地产代理协议的有效期的开始日起计)，须管有或控制订明资料。除非持牌地产代理已管有订明资料而该资料仍属准确，否则他须于地产代理协议的有效期的开始当日，就物业进行土地查册，及(如有需要)：

- (a) 使用差饷物业估价署的网上服务进行查册；或
- (b) 从其他的订明来源获取有关的订明资料。

根据「表格1」第2部分的卖方的陈述，卖方可提供有关物业的额外资料，例如对物业进行的结

构上的加建、改动、修葺或改善。持牌人应尽力促请卖方提供「表格1」第2部分的相关资料。

倘持牌人未能遵守有关物业资料及填妥物业资料表格/出租资料表格的相关条文，则或会违反《地产代理条例》及/或《常规规例》及/或《操守守则》，并可能会遭受纪律处分。

答案是 D。

第 6 题

作为其中一位「联权共有人」，云女士必须出示甚么文件证明她可自行出售该物业？

- (i) 税务局长发出有关夏先生遗产的“已缴遗产税证明书”或“遗产税豁免证明书”
- (ii) 由夏先生生前签定授权给云女士可代他出售的授权书
- (iii) 夏先生的死亡证核证本

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

答案

参考资料

《物业转易及财产条例》 - 尚存者的推定第 11 条

(1) 在本条生效日期后，凡有 2 名或多于 2 名的人在不能确定其死亡先后的情况下去世，则就对财产业权有所影响的各方面而言，须推定上述的人是按年龄由长至幼的次序死亡，据此，较年幼者须当作在较年长者死亡时尚存。

根据「联权共有人」(俗称「长命契」)的定义，如果物业的持有人是两位或以上的，当其中一位去世后，物业的利益便由仍生存者承受(若超过一位生还者，则平分)。

夏先生的死亡证乃证明他已逝世，从而显示云女士是唯一生存者及可独自拥有该物业的一切权益。

根据已于 2006 年 2 月 11 日生效的 2005 年收入(取消遗产税)条例，所有于该日或之后去世人士的遗产均不须缴交任何遗产税。

答案是 B。

第7题

当马先生同时代表卖家时，下列哪项可构成万先生夫妇于该物业买卖中蒙受损失或损害而向马先生追讨赔偿或补救的诉因？

- (i) 马先生没有在他代卖方行事的期间，管有或控制物业资料表格(表格 1)所订明的该物业的资料
 - (ii) 马先生应在合理的范围内确保自己能信纳其资料准确性
 - (iii) 就对“不存在的修葺计划”的说法，马先生作出失实的陈述
 - (iv) 马先生违反了地产代理协议
- A. 只有 (i), (ii) 和 (iii)
B. 只有 (i), (iii) 和 (iv)
C. 只有 (ii), (iii) 和 (iv)
D. (i), (ii), (iii) 和 (iv)

答案

资料参考

《条例》第 36 条

- (1) (a) 在符合第 38(3)条的规定下，每名持牌地产代理须已就其订立地产代理协议的每项不论是位于香港或其他地方的物业—
- (i) 在他代卖方行事的期间，管有或控制为施行本段而订明的资料；
 - (ii) 对为施行本段而订明的资料，在合理的范围内确保自己能信纳其准确性；
- (4) 就某项物业而言，凡持牌地产代理没有遵守适用于他的第(1)款的任何规定，而导致有关的客户蒙受损失或损害，则没有遵守该等规定即构成一项诉因，而基于该项诉因可在法律程序中追讨或获得损害赔偿或任何其他济助或补救。

《失实陈述条例》- 失实陈述的损害赔偿第 3 条

- (1) 凡任何人在立约的另一方向他作出失实陈述后订立合约，结果因此蒙受损失，又若该失实陈述是欺诈地作出，会引致作出失实陈述的人要承担损害赔偿的法律责任，则即使该失实陈述并非欺诈地作出，该人亦须承担该损害赔偿的法律责任，但如他证明他有合理理由相信，而且至立约时他仍相信所陈述的事为真实，则属例外。
- (2) 凡任何人在别人向他作出并非欺诈地作出的失实陈述后订立合约，而他是可以失实陈述为理由而有权撤销合约的，则在该合约引起的法律程序中，如有声称指该合约应予撤销或已遭撤销，法庭或仲裁人在顾及失实陈述的性质，和顾及若维持合约效力，失实陈述会造成的损失及撤销合约对另一方可造成的损失后，认为合约继续生效并判给损害赔偿以代替撤销合约属公正的，可宣布合约继续生效，并如上所述般判给损害赔偿以代替撤销合约。

- (3) 根据第(2)款可判给损害赔偿由任何人作出,不论该人是否须承担根据第(1)款的损害赔偿法律责任,但凡他须承担该项法律责任,则在根据第(1)款评估他须承担的法律时须考虑到根据第(2)款而作出的任何判给。

表格 3 出售香港住宅物业用的地产代理协议第五条

物业资料

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资料表格(包括卖方的陈述)。

根据《条例》第 36(4)条,马先生未有管有物业资料(表格 1)及对万先生夫妇查询有关该物业的修葺计划没有确保自己能信纳其资料准确性,因而导致万先生夫妇蒙受损失或损害而会遭追讨赔偿或补救。有关资料应该很容易地从卖家方面或表格 1 核实。就马先生作出该物业“不存在的修葺计划”失实的陈述,这可能导致万先生夫妇根据《失实陈述条例》向马先生追讨赔偿或补救。

答案是 D。

第 8 题

有关备存账目及纪录的责任，以下哪一项/些是对的？

- (i) 地产代理持牌人在发出收据后，将该收据的副本保留最少 3 年
 - (ii) 监管局的人员就有权无须事先通知而在正常办公时间内随时查阅地产代理持牌人向客户收取的所有款项而备存的账目及要求地产代理持牌人提供其就该项查阅而要求的任何资料
 - (iii) 地产代理持牌人就所收取的任何款项七天内向客户发出书面收据
- A. 只有 (iii)
- B. 只有 (i) 和 (ii)**
- C. 只有 (ii) 和 (iii)
- D. (i), (ii) 和 (iii)

答案

资料参考

《常规规例》第 12 条

- (1) (a) 持牌地产代理须就其为客户或代客户收取或持有或支付的所有款项，备存妥善的账目。
- (b) 获监管局为此而以书面授权的人员，有权无须事先通知而在正常办公时间内随时查阅根据(a)段备存的账目。
- (2) 持牌地产代理须—
- (a) 就所收取的任何款项立即向客户发出书面收据；及
- (b) 在发出收据后，将该收据的副本保留最少 3 年。

所有地产代理持牌人应该严谨遵守及采取优良的备存账目系统；他们亦应熟识监管局的权力。

答案是 B。

第 9 题

当监管局已考虑及信纳投诉是有充分理据支持时，监管局可对被投诉的地产代理或营业员行使以下哪些权力？

- (i) 暂时吊销该地产代理或营业员的牌照，为期可超过 3 年
- (ii) 撤销该地产代理或营业员的牌照
- (iii) 向该地产代理或营业员判处\$1,000,000 的罚款
- (iv) 更改附加于该地产代理或营业员的牌照上的任何条件

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

答案

资料参考

《条例》第 30(1)条

- (b) (i) 根据第 29(1)条作出的任何投诉或根据第 29(2)条作出的呈述，正由监管局或纪律委员会(视属何情况而定)考虑；及
- (ii) 监管局或纪律委员会(视属何情况而定)信纳该项投诉或呈述是有充分理据支持的，

则监管局或(如适当的话)纪律委员会在符合本条的规定下，可行使下述权力中其认为适当的权力—

- (i) 训诫或谴责有关的持牌人；
- (ii) 将指明的条件附加于有关的牌照上；
- (iii) 更改已附加于该牌照上的任何条件；
- (iv) 暂时吊销该牌照，为期一段不超过 2 年的指明期间；
- (v) 撤销该牌照；
- (vi) 判处不超过\$300000 的指明款额的罚款；
- (vii) 就以下一项或多于一项的费用的支付：即监管局或纪律委员会涉及有关程序的全部或部分费用的支付，或(如有(a)段所提述的建议作出)作出建议的调查员的全部或部分费用的支付，或第 29 条所指投诉人或有关持牌人的全部或部分费用的支付，作出其认为合适的命令。

这问题是提醒持牌人已立案的投诉可带来之后果。

答案是 C。

第 10 题

马先生应怎样向监管局申报有关已终止聘用杨先生为马氏公司的经理？他应于哪时段作出申报通知监管局？

- A. 须在终止聘用杨先生为马氏公司的经理起计的 21 天期间届满前，将该事以表格 9 通知监管局
- B. 须在终止聘用杨先生为马氏公司的经理起计的 31 天期间届满前，将该事以表格 9 通知监管局
- C. 须在终止聘用杨先生为马氏公司的经理起计的 21 天期间届满前，将该事以表格 10 通知监管局
- D. 须在终止聘用杨先生为马氏公司的经理起计的 31 天期间届满前，将该事以表格 10 通知监管局

答案

资料参考

《条例》第 40(3)条

(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。

所有地产代理持牌人应熟识申报要求及程序。

答案是 D。

表格 10

《地产代理条例》
(第 511 章)
(第 40(3)条)

持牌地产代理委任/终止委任*经理通知书

致：地产代理监管局
(地址)

本人/我们*(¹) 的地址是(²),
持有地产代理牌照号码：⁽³⁾, 现通知贵局，本人/我们*已于(⁷)
年 月 日委任(⁴) (持有地产代理牌照号码：
⁽⁵⁾)为本人/我们*(⁶) 的经理/终止本人/我们
*(⁶) 的经理(⁴)(持有地产代理牌照号码
⁽⁵⁾：)的委任*。

.....
日期

.....
持牌地产代理/代持牌
地产代理*签署

- 注：(1) 填上持牌地产代理的姓名或名称。
 (2) 填上持牌地产代理的登记地址。
 (3) 填上持牌地产代理的牌照号码。
 (4) 填上经理的姓名。
 (5) 填上经理的牌照号码。
 (6) 填上经理有效控制地产代理业务的营业地点。
 (7) 填上委任/终止委任的日期。
 * 删去不适用者。

请在自委任日期或终止委任日期(视属何情况而定)起计的 31 天内，向地产代理监管局提交通知书。