

## 2012 年 4 月網上個案研習

### 參加者注意事項:

1. 此「網上個案研習」的內容大部份採納自 2010 年 4 月推出的「網上個案研習」。
2. 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 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 12 條問題，如答對 6 條或以上，參加者將會獲得 1 個持續專業進修學分(核心)。

備註：在以下問題 –  
監管局即地產代理監管局  
《條例》即《地產代理條例》;  
《常規規例》即《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》;  
《發牌規例》即《地產代理(發牌)規例》;  
《操守守則》即地產代理監管局發出的《操守守則》。

### 案情

馬先生是一位持牌地產代理，以“馬氏公司”的名義在香港鴨脷州租用一個地舖獨資經營地產代理業務。馬先生取得地產代理牌照已接近五年，他的地產代理牌照將於兩個月內屆滿。而他經營地產代理業務的地舖之租約尚餘三個月便到期。在過往的數年，馬先生一直以較便宜的租金承租該舖位。近年經濟好，店舖的業主已向馬先生表示租約期滿後，如續租，新租約的租金將大幅增加。為了維持較低的經營成本，馬先生經已著手尋找新的舖位。

其先生為馬先生的僱員；其先生也是一位持牌地產代理，從事地產代理工作差不多四年了。之前，其先生於一所名為「豐屋」的財務公司任職財務主任，「豐屋」的業務以香港為主，開業已接近五年。

其先生的朋友美小姐在「豐屋」工作，她是該公司營業及市場推廣董事紛先生的

私人助理。姜小姐經常在未知會紛先生或未經他同意下靜悄悄地將「豐屋」有興趣投資香港物業的大客戶介紹給其先生。而其先生在每次促成該等客戶交易後均會贈送一件頗貴重的禮物予姜小姐作為報酬。

基於地產代理業務的工作日益繁重，馬先生晉升了其先生為馬氏公司的經理。同時，馬先生亦有意增聘最少一位持牌地產代理，其先生向他推薦其侄兒加利。加利現年 17 歲，剛剛中五畢業；他未嘗試投考地產代理資格考試，但他很有興趣投身地產代理行業。在閒談中，馬先生發現加利曾因在公眾地方拋垃圾而被票控。雖然馬先生對加利的表現很欣賞，但擔憂他承認於公眾地方拋垃圾會對他獲取地產代理牌照的資格有不良影響。儘管如此，馬先生亦決定在加利取得地產代理牌照前，暫時聘用他為助手，以減輕他的工作量。加利的工作只限於接聽一般的電話查詢或留言、安排印刷公司代客戶刊登樓盤宣傳廣告及將客戶所支付的佣金入賬。

某星期五的下午，雲女士走進馬氏公司的店舖，她有意委託馬氏公司為她的地產代理，出售她位於上環西營街西營大廈 4 樓 B 室及該大廈地庫 7 號車位（“該物業”）。當時，馬氏公司只有其先生在店舖內。雲女士表示她希望能儘早將該物業出售，因為西營大廈的業主立案法團最近已通過大廈外牆、公用地方及設施的全面修葺及改善工程。她告訴其先生說每戶業主已收到有關修葺及改善工程的通知書，但其他資料如每戶須支付的款項則未有提供。雲女士亦解釋她出售該物業的另一原因是她的丈夫於 2012 年 3 月去世，她不想獨居於該物業。她已就有關該物業成交所須要辦妥的事宜諮詢律師，並準備好一切成交必須具備的文件。為了能更快出售該物業，如果準買家要求將物業單位和車位分開出售，她也願意。她願意接受 HK\$2,100,000 為單位的售價，而車位售價則為 HK\$200,000。

聽畢雲女士的陳述後，其先生於土地註冊處進行了該物業的查冊，查冊顯示該物業由雲女士及一位夏先生以「聯權共有」方式持有。但查冊並未載有夏先生已逝世的紀錄。

其先生於是草擬地產代理協議予雲女士簽署。由於馬先生當時不在店舖內，其先生告知雲女士，待馬先生簽署後便將地產代理協議的副本提交給她。同時，其先生遞上一份空白的物業資料表格給雲女士填寫，唯雲女士說她需時閱讀該表格，所以要把它帶回家細閱，會於幾天內送回。

萬先生及萬太太看到馬氏公司就出售該物業所刊登的廣告後，對該物業有興趣，並於同日晚上到訪馬氏公司詢問該物業的資料。這時只有馬先生在場。他同意作為萬先生夫婦的地產代理，與業主磋商購買該物業的條款。雙方遂簽署地產代理協議。因應萬先生夫婦的要求，馬先生陪同他們視察及查看該物業。在視察及查

看該物業時，萬先生夫婦特別詢問馬先生西營大廈在不久的將來會否進行任何修葺及/或改善的工程。他們表示對大廈公用地方及設施維修的計劃非常關注，因為他們想避免出現這些情況。萬先生夫婦向馬先生坦言他們正放售位於銅鑼灣的居所，因為該大廈的業主立案法團最近通過大廈外牆、公用設施的大型修葺及改善工程，而有關工程需時最少 10 個月。他們不能忍受因進行修葺及改善工程所引致的噪音、灰塵及不便，故決定另覓居所。馬先生遂致電正在店舖的加利，並著他查核該物業有否任何修葺及改善工程的計劃。加利翻查公司的檔案後告知馬先生公司的檔案並未載有該物業將會進行任何修葺及改善工程的通知。馬先生告知萬先生夫婦該物業將不會受任何修葺或改善工程計劃的影響。

萬先生夫婦聽過後鬆了一口氣，然後還價以 HK\$1,990,000 購入單位，和以 HK\$250,000 購入車位，以節省物業印花稅（註：雲女士與丈夫於 10 年前購入該物業，故出售該物業予萬先生夫婦將無須繳付「額外印花稅」）。他們就此安排徵詢馬先生的意見，馬先生亦同意將購入單位及車位的買賣分開，可為他們作為買家省回可觀的印花稅。

雲女士接受萬先生夫婦的還價。買賣雙方同時簽署兩份臨時買賣合約（“臨時合約”）分別處理該單位及車位；雲女士也依據兩份臨時合約的條款收取按金。

由於萬先生夫婦的律師與雲女士的律師未能就正式買賣合約的條款達成協議，雙方最終並沒有簽訂任何正式買賣合約。但萬先生夫婦仍根據臨時合約的條款，向雲女士加付訂金。在臨時合約訂明的成交日之前不久，萬先生夫婦收到西營大廈管理處的通知，指該大廈的業主立案法團已於萬先生夫婦簽署兩份臨時合約的日期前通過進行大廈外牆、公用設施的大型修葺及改善工程，估計每戶須分擔的款項約 HK\$130,000，而修葺及改善工程即將於下一個月開始進行。

萬先生夫婦對馬氏公司向他們隱瞞西營大廈維修工程一事感到忿怒。萬先生夫婦無奈地完成交易，但拒絕支付馬氏公司的佣金。他們亦決定向監管局投訴馬氏公司的操守。

事件發生後不久，馬先生決定辭退其先生作為馬氏公司經理一職。

---完---

**第 1 題**

1. 根據《條例》，馬先生經營他的地產代理業務時，
- I. 不應使用在其牌照上指明的姓名或名稱以外的其他姓名或名稱
  - II. 不得僱用並非牌照持有人的人作為營業員
  - III. 只可僱用擁有大學畢業資格的人
  - IV. 須在更改登記地址起計 14 天內，以書面通知監管局有關更改。
- 
- A. 只有 I 及 II
  - B. 只有 I 及 III
  - C. 只有 I, II 及 IV
  - D. 以上全部

**第 2 題**

2. 馬先生應在以下哪個時段就他的地產代理牌照提交續期申請？
- A. 於牌照有效期屆滿前六個月
  - B. 於牌照有效期屆滿後的一月內
  - C. 於牌照有效期屆滿前 3 個月至屆滿前 1 個月的期間內

### 第 3 題

3. 在其先生向美小姐贈送貴重禮物的事件中，他可能觸犯以下哪些法規？

- I. 《操守守則》
- II. 《防止賄賂條例》第 9 條
- III. 《條例》第 37 條 (入賬規例)
- IV. 《常規規例》第 12 條 (備存帳目及紀錄)

- A. 只有 I
- B. 只有 I 及 III
- C. 只有 II 及 III
- D. 只有 I 及 II

### 第 4 題

4. 目前，加利沒有資格獲批地產代理牌照，因為

- A. 他因拋垃圾而被定罪
- B. 他未年滿十八歲
- C. 他未符合批給地產代理牌照「適當人選」的要求

### 第 5 題

5. 當接受雲女士的委託為其地產代理出售該物業時，其先生應該採取下述哪些行動：

- I. 與雲女士簽署地產代理協議
- II. 向雲女士索取物業資料表格一所訂明的有關大廈維修的資料
- III. 於土地註冊處進行物業查冊

- A. 只有 I 及 II
- B. 只有 I 及 III
- C. 只有 II 及 III
- D. 以上全部

### 第6題

6. 作為其中一位「聯權共有人」,(俗稱「長命契」物業的其中一位持有人), 雲女士必須出示甚麼文件證明她可自行出售該物業?
- I. 夏先生的死亡証確認本
  - II. 稅務局長發出有關夏先生遺產的“已繳遺產稅證明書”或“遺產稅豁免證明書”
  - III. 由夏先生生前簽定授權給雲女士可代他出售的授權書
- A. 只有 I
  - B. 只有 I 及 II
  - C. 只有 II 及 III

### 第7題

7. 萬先生夫婦分別簽署兩份臨時買賣合約購入物業單位及車位, 他們應支付多少印花稅?
- A. HK\$200
  - B. HK\$100
  - C. HK\$33,600
  - D. HK\$24,100

### 第8題

8. 當馬先生同時代表賣家時, 下列哪項可構成萬先生夫婦於該物業買賣中蒙受損失或損害而向馬先生追討賠償或補救的訴因?
- I. 馬先生沒有在他代賣方行事的期間, 管有或控制物業資料表格一所訂明的該物業的資料;
  - II. 馬先生應在合理的範圍內確保自己能信納其資料準確性;
  - III. 就對“不存在的修葺計劃”的說法, 馬先生作出失實的陳述;
  - IV. 馬先生違反了地產代理協議
- A. 只有 I, II 及 III
  - B. 只有 II, III 及 IV
  - C. 只有 I, III 及 IV
  - D. 以上全部

### 第 9 題

9. 有關備存帳目及紀錄的責任，以下哪一項是對的？
- I. 地產代理持牌人就所收取的任何款項七天內向客戶發出書面收據
  - II. 地產代理持牌人在發出收據後，將該收據的副本保留最少 3 年
  - III. 監管局的人員就有權無須事先通知而在正常辦公時間內隨時查閱地產代理持牌人向客戶收取的所有款項而備存的帳目及要求地產代理持牌人提供其就該項查閱而要求的任何資料
- A. 只有 I
  - B. 只有 II 及 III
  - C. 只有 I 及 II
  - D. 以上全部

### 第 10 題

10. 當監管局已考慮及信納投訴是有充分理據支持時，監管局可對被投訴的地產代理或營業員行使以下哪項權力？
- I. 暫時吊銷該地產代理或營業員的牌照，為期可超過 3 年
  - II. 撤銷該地產代理或營業員的牌照
  - III. 向該地產代理或營業員判處\$1,000,000 的罰款
  - IV. 更改附加於該地產代理或營業員的牌照上的任何條件
- A. 只有 I, II 及 III
  - B. 只有 I 及 III
  - C. 只有 II 及 III
  - D. 只有 II 及 IV

### 第 11 題

11. 馬先生應怎樣向監管局申報有關已終止聘用其先生為馬氏公司的經理？他應於哪時段作出申報通知監管局？
- A. 須在終止聘用其先生為馬氏公司的經理起計的 21 天期間屆滿前，將該事以表格 9 通知監管局
  - B. 須在終止聘用其先生為馬氏公司的經理起計的 21 天期間屆滿前，將該事以表格 10 通知監管局
  - C. 須在終止聘用其先生為馬氏公司的經理起計的 31 天期間屆滿前，將該事以表格 10 通知監管局

### 第 12 題

12. 就有關地產代理持牌人的行為，以下哪一項是不對的？
- A. 持牌人不得對任何賣方或買方施加任何不當影響，以誘使他訂立任何買賣協議或租契
  - B. 持牌人須備存一份就住宅物業作出的所有要約的書面紀錄；
  - C. 持牌人應給予客人有關物業價格的意見作為繳付印花稅的目的；
  - D. 持牌人不得准許任何人聲稱有買方的要約存在，除非該項要約確實存在

## 2012 年 4 月網上個案研習

### 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 2012 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：  
「監管局」即地產代理監管局；  
《條例》即《地產代理條例》；  
《常規規例》即《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》；  
《發牌規例》即《地產代理(發牌)規例》；及  
《操守守則》即監管局發出的《操守守則》。
  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。

### 第 1 題

1. 根據《條例》，馬先生經營他的地產代理業務時，
  - I. 不應使用在其牌照上指明的姓名或名稱以外的其他姓名或名稱
  - II. 不得僱用並非牌照持有人的人作為營業員
  - III. 只可僱用擁有大學畢業資格的人
  - IV. 須在更改登記地址起計 14 天內，以書面通知監管局有關更改。
  - A. 只有 I 及 II
  - B. 只有 I 及 III
  - C. 只有 I, II 及 IV
  - D. 以上全部

### 答案

#### 參考資料

#### 《條例》第 55(2)條

任何持牌地產代理或持牌營業員無合理辯解而—

- (a) 為任何地產代理業務或就任何地產代理業務而使用在其牌照上指明的姓名或名稱以外的其他姓名或名稱；
- (b) 沒有遵守第 39(1)條；
- (c) 沒有遵守第 43(1)或(3)條；

(d) 沒有遵守第 43(2)條，  
即屬犯罪。

**《條例》第 39(1)條**

任何持牌地產代理不得僱用或繼續僱用當其時並非牌照持有人的人作為營業員。

**《條例》第 14(3)(a)條**

凡任何地址終止作持牌人的登記地址，則持牌人須在該項終止起計 14 天內，將另一個可供送交所有通訊及所有通知的登記地址以書面通知監管局。

持牌人為任何地產代理業務或就任何地產代理業務而使用在其牌照上指明的姓名或名稱以外的其他姓名或名稱或僱用非牌照持有人為營業員皆屬嚴重違規行為。

持牌人應重視及履行監管局對其地產代理的業務任何更改的申報要求。

答案是 C。

**第 2 題**

2. 馬先生應在以下哪個時段就他的地產代理牌照提交續期申請？

- A. 於牌照有效期屆滿前六個月
- B. 於牌照有效期屆滿後的一月內
- C. 於牌照有效期屆滿前 3 個月至屆滿前 1 個月的期間內

**答案**

**參考資料**

**《條例》第 23(1) 條**

持牌人可以訂明的方式向監管局申請將有關牌照續期。

**《發牌規例》第 13 條**

牌照續期申請須於該牌照有效期屆滿前 3 個月至屆滿前 1 個月的期間內提出，或於監管局以書面准許的在該牌照有效期屆滿前的較短期間內提出。

答案是 C。

### 第3題

3. 在其先生向美小姐贈送貴重禮物的事件中，他可能觸犯以下哪些法規？

- I. 《操守守則》
- II. 《防止賄賂條例》第9條
- III. 《條例》第37條（入賬規例）
- IV. 《常規規例》第12條（備存帳目及紀錄）

- A. 只有 I
- B. 只有 I 及 III
- C. 只有 II 及 III
- D. 只有 I 及 II

### 答案

#### 參考資料

#### 《防止賄賂條例》第9(2)條

任何人無合法權限或合理辯解，向任何代理人提供任何利益，作為該代理人作出以下行為的誘因或報酬，或由於該代理人作出以下行為而向他提供任何利益，即屬犯罪—

- (a) 作出或不作出，或曾經作出或不作出任何與其主事人的事務或業務有關的作為；或
- (b) 在與其主事人的事務或業務有關的事上對任何人予以或不予，或曾經予以或不予優待或虧待。

### 操守守則

#### 3.1 符合法律的規定

3.1.1 地產代理和營業員在執業時必須避免從事可能觸犯法律的活動。

#### 3.4 執業時應秉持的操守及道德標準及對客戶的責任

3.4.1 作為代理或受委託為代理的地產代理和營業員，應保障和促進客戶的利益、按照地產代理協議執行客戶的指示，並對交易各方公平公正。

持牌人應該對個別不妥當的行為有警惕意識，例如提供任何利益。《防止賄賂條例》第9(2)條特別提及“無合法權限...向任何代理人提供任何利益.....作為該代理人作出任何與其主事人的事務或業務有關的事的誘因或報酬...”。在此個案研習中，美小姐乃紛先生的代理人；在紛先生不知情的情況下，其先生向她提供貴重禮物（雖然不是金錢）作為介紹客戶給其先生的報酬，其先生可能已觸犯了第9(2)條。同樣地，他可能已觸犯了《操守守則》。所以答案是 D。

#### 第 4 題

4. 目前, 加利沒有資格獲批地產代理牌照, 因為
- A. 他因拋垃圾而被定罪
  - B. 他未年滿十八歲**
  - C. 他未符合批給地產代理牌照「適當人選」的要求

#### 答案

#### 參考資料

##### 《發牌規例》第 6 條

任何個人除非在申請牌照當日已年滿 18 歲, 否則無資格獲批給、持有或繼續持有牌照。

##### 《條例》第 19 條

(1) 除非符合以下規定, 否則任何個人均無資格獲批給、持有或繼續持有地產代理牌照—

- (a) 該人已達到為施行本款而在當其時訂明的年齡;
- (2) 在決定任何人是否持有地產代理牌照的適當人選時, 監管局須顧及以下情況—  
.....
- (d) 該人因任何罪行(本條例所訂的罪行除外)在香港或其他地方被定罪, 而該項定罪屬有需要裁斷該人曾有欺詐性、舞弊或不誠實的作為者; 及
- (e) 該人根據本條例被定罪, 並已就此項定罪被判處監禁, 而不論是否緩刑。

目前, 加利獲取地產代理牌照資格唯一的障礙就是他未夠十八歲。

(註: 加利必須於緊接他申請批給牌照的日期前的 12 個月內在有關的地產代理資格考試中考獲合格成績。)

根據《罪犯自新條例》(第 297 章)第 2(1B)條, 凡個別人士根據《定額罰款(交通違例事項)條例》(第 237 章)、《定額罰款(刑事訴訟)條例》(第 240 章)或《定額罰款(公眾地方潔淨罪行)條例》(第 570 章)繳付或被命令繳付定額罰款或任何附加罰款, 則—

- (a) 除第 3(3)及(4)條另有規定外, 在任何程序中均不得接納傾向顯示他在香港曾如此付款或曾被如此命令付款的證據;

(b) 就他以往的定罪、罪行、行為或情況而向他或向其他人提出的有關問題，或加諸於他或其他人的有關披露該等定罪、罪行、行為或情況的義務，均須視為並非指該付款或付款的命令；及

(c) 該付款或付款的命令或不披露該付款或付款的命令，均不得作為將他從任何職位、專業、職業或受僱工作撤除或排除的合法或正當理由，亦不得作為使他在該職位、專業、職業或受僱工作上在任何方面蒙受不利的合法或正當理由。

《公眾衛生及市政條例》包括亂拋垃圾及隨地吐痰的罪行。由 03 年 6 月 26 日開始，任何人士觸犯此條例會被要求繳付定額罰款\$1,500。

根據《定額罰款(公眾地方潔淨罪行)條例》第 3(3)條，任何人士接獲通知書並已悉數繳付該通知書上所示的定額罰款，則不得就該通知書指明的表列罪行而檢控該人或將他定罪。

根據《定額罰款(公眾地方潔淨罪行)條例》附表一，在《公眾潔淨及防止妨擾規例》第 4(1)條規定下扔棄物或廢物棄置在公眾地方的定額罰款為\$1,500。

如果加利支付定額罰款\$1,500，他對有關拋垃圾票控的認罪不會被列為罪行。故他的獲批資格將不會受影響。

所以答案是 B。

(註：除符合年齡、學歷及「適當人選」等的發牌條件外，根據《發牌規例》第 7(1)(a)條，牌照申請人須“於緊接他申請批給牌照的日期前的 12 個月內在有關考試中考獲合格成績”。)

## 第 5 題

5. 當接受雲女士的委託為其地產代理出售該物業時，其先生應該採取下述哪些行動：

- I. 與雲女士簽署地產代理協議
- II. 向雲女士索取物業資料表格一所訂明的有關大廈維修的資料
- III. 於土地註冊處進行物業查冊

- A. 只有 I 及 II
- B. 只有 I 及 III

- C. 只有 II 及 III
- D. 以上全部

### 答案

#### 參考資料

##### 《條例》第 36(1) 條,

- (a) ... 每名持牌地產代理須已就其訂立地產代理協議的每項不論是位於香港或其他地方的物業—
  - (i) 在他代賣方行事的期間，管有或控制為施行本段而訂明的資料；

##### 《條例》第 36(2) 條,

.....為施行第(1)(a)款而訂明的資料，可包括以下項目—

- (a) 有關物業當時的擁有權及有效的產權負擔的詳情.....；
- (b) 有關物業所佔....全部面積；
- (c) 有關物業的落成年份或期間.；
- (d) 有關物業的用途的任何限制.....；
- (e) 有關的政府租契或其他租契的未滿年期.....；
- (f) 如行將就有關物業批給租契，則該項建議的租契的年期；及
- (g) 賣方以為施行本段而訂明的方式作出的一項載有以下項目的聲明—
  - (i) 賣方所知道，並且是如此訂明的任何資料，即關於某座建築物或其他構築物的任何結構上的增建或改建的某類如此訂明的資料，而不論該等增建或改建是否已進行；及
  - (ii) 賣方所知道，並且是如此訂明的任何資料，即關於下述修葺或改善方面的資料—
    - (A) 就有關的處所而規定須進行或建議進行的修葺或改善...；及
    - (B) 該等處所的買方將要全部或部分承擔其費用的修葺或改善。

##### 《常規規例》第 13(4)條

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《條例》，持牌人應與其同意代表的客戶簽署地產代理協議。除此之外，如果客戶是賣家，持牌人有責任儘其所能確認所有關物業的資料是正確的。地產代理條例已訂立持牌人所須向賣家索取的資料包括大廈修葺及改善工程計劃。

所有持牌人有責任向買家提供一切有關物業的資料。表格 1 的提供及於土地註冊處進行查冊乃持牌人必須採取的的行動，否則，他便沒有完成其職責。答案是 D。

## 第 6 題

6. 作為其中一位「聯權共有人」，(俗稱「長命契」物業的其中一位持有人)，雲女士必須出示甚麼文件證明她可自行出售該物業？
- I. 夏先生的死亡証確認本
  - II. 稅務局長發出有關夏先生遺產的“已繳遺產稅證明書”或“遺產稅豁免證明書”
  - III. 由夏先生生前簽定授權給雲女士可代他出售的授權書
- A. 只有 I  
B. 只有 I 及 II  
C. 只有 II 及 III

## 答案

### 參考資料

#### 《物業轉易及財產條例》-尚存者的推定第 11 條

(1) ..... 在本條生效日期後，凡有 2 名或多於 2 名的人在不能確定其死亡先後的情況下去世，則就對財產業權有所影響的各方面而言，須推定上述的人是按年齡由長至幼的次序死亡，據此，較年幼者須當作在較年長者死亡時尚存。

根據「聯權共有人」(俗稱「長命契」)的定義，如果物業的持有人是一位或以上的，當其中一位去世後，物業的利益便由仍生存者承受(若超過一位生還者，則平分)。

夏先生的死亡証乃證明他已逝世，從而顯示雲女士是唯一生存者及可獨自擁有該物業的一切權益。

根據已於 2006 年 2 月 11 日生效的 2005 年收入(取消遺產稅)條例，所有於該日或之後去世人士的遺產均不須繳交任何遺產稅。

只有(I)是對的，所以答案是 A。

**第 7 題**

7. 萬先生夫婦分別簽署兩份臨時買賣合約購入物業單位及車位，他們應支付多少印花稅？

- A. HK\$200
- B. HK\$100
- C. HK\$33,600
- D. HK\$24,100**

**答案****資料參考****《印花稅條例》第 29 G 條**

- (1) 凡提述一份買賣協議已被核證為屬某一款額之處，均指該份買賣協議載有一項陳述，藉以核證以該文書所協議或完成的交易，並不構成一宗更大交易或一系列交易的一部分，而就該宗更大交易或一系列交易而言，其代價款額或價值或總款額或總價值是超逾上述已核證款額者。

**印花稅收費****座落香港的不動產買賣或轉讓**

由 2010 年 4 月 1 日起，買賣或轉讓香港不動產的印花稅率如下：

[如所計得的印花稅包括不足\$1 之數，該不足之數須當作\$1 計算。]

代價款額或價值		收費
超逾	不超逾	.
.	\$2,000,000	\$100
\$2,000,000	\$2,351,760	\$100 + 超逾 \$2,000,000 的款額的 10%
\$2,351,760	\$3,000,000	1.5%
\$3,000,000	\$3,290,320	\$45,000 + 超逾 \$3,000,000 的款額的 10%
\$3,290,320	\$4,000,000	2.25%
\$4,000,000	\$4,428,570	\$90,000 + 超逾 \$4,000,000 的款額的 10%
\$4,428,570	\$6,000,000	3%
\$6,000,000	\$6,720,000	\$180,000 + 超逾 \$6,000,000 的款額的 10%
\$6,720,000	\$20,000,000	3.75%
\$20,000,000	\$21,739,120	\$750,000 + 超逾 \$20,000,000 的款額的 10%
\$21,739,120		4.25%

附註：(i) 由 1999 年 4 月 1 日開始，物業轉讓印花稅將根據代價款額或價值的確實金額計算，而非用以往調高至最接近的\$100 後才計算的方式。

(ii) 由 1992 年 1 月 31 日開始，住宅物業買賣協議須按與轉讓不動產相同的稅率繳付印花稅。在

買賣協議按上述規定加蓋印花後，有關的物業轉易契只須繳付劃一的\$100印花稅。

凡個別交易構成一宗更大交易或一系列交易的一部分，而就該宗交易而言，其代價款額或價值則以更大交易或一系列交易的總款額或總價值計算印花稅。在上述個案，雖然根據個別買賣合約，印花稅款只需 HK\$100，但因為這兩個個別買賣合約屬於同樣合約方，它們會被視為一系列交易，所以總額為 HK\$ 1,990,000 + HK\$250,000 = HK\$2,240,000。按《印花稅條例》第 29G 條，總印花稅款應該是： $HK\$100 + (HK\$2,240,000 - HK\$2,000,000) \times 10\% = \$24,100$ 。

答案是 D。

### 第 8 題

8. 當馬先生同時代表賣家時，下列哪項可構成萬先生夫婦於該物業買賣中蒙受損失或損害而向馬先生追討賠償或補救的訴因？
- I. 馬先生沒有在他代賣方行事的期間，管有或控制物業資料表格一所訂明的該物業的資料；
  - II. 馬先生應在合理的範圍內確保自己能信納其資料準確性；
  - III. 就對“不存在的修葺計劃”的說法，馬先生作出失實的陳述；
  - IV. 馬先生違反了地產代理協議
- A. 只有 I, II 及 III
  - B. 只有 II, III 及 IV
  - C. 只有 I, III 及 IV
  - D. 以上全部

答案

資料參考

#### 《條例》第 36 條

- (1) (a) 在符合第 38(3)條的規定下，每名持牌地產代理須已就其訂立地產代理協議的每項不論是位於香港或其他地方的物業—
- (i) 在他代賣方行事的期間，管有或控制為施行本段而訂明的資料；
  - (ii) 對為施行本段而訂明的資料，在合理的範圍內確保自己能信納其準確性；
- 4) 就某項物業而言，凡持牌地產代理沒有遵守適用於他的第(1)款的任何規定，而導致有關的客戶蒙受損失或損害，則沒有遵守該等規定即構成一項訴因，

而基於該項訴因可在法律程序中追討或獲得損害賠償或任何其他濟助或補救。

### 《失實陳述條例》 - 失實陳述的損害賠償第 3 條

- (1) 凡任何人在立約的另一方向他作出失實陳述後訂立合約，結果因此蒙受損失，又若該失實陳述是欺詐地作出，會引致作出失實陳述的人要承擔損害賠償的法律責任，則即使該失實陳述並非欺詐地作出，該人亦須承擔該損害賠償的法律責任，但如他證明他有合理理由相信，而且至立約時他仍相信所陳述的事為真實，則屬例外。
- (2) 凡任何人在別人向他作出並非欺詐地作出的失實陳述後訂立合約，而他是可以失實陳述為理由而有權撤銷合約的，則在該合約引起的法律程序中，如有聲稱指該合約應予撤銷或已遭撤銷，法庭或仲裁人在顧及失實陳述的性質，和顧及若維持合約效力，失實陳述會造成的損失及撤銷合約對另一方可造成的損失後，認為合約繼續生效並判給損害賠償以代替撤銷合約屬公正的，可宣布合約繼續生效，並如上所述般判給損害賠償以代替撤銷合約。
- (3) 根據第(2)款可判給損害賠償由任何人作出，不論該人是否須承擔根據第(1)款的損害賠償法律責任，但凡他須承擔該項法律責任，則在根據第(1)款評估他所須承擔的法律責任時須考慮到根據第(2)款而作出的任何判給。

### 表格 3 出售香港住宅物業用的地產代理協議第五條

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)。

根據《條例》第 36(4)條，馬先生未有管有物業資料(表格 1)及對萬先生夫婦查詢有關該物業的修葺計劃沒有確保自己能信納其資料準確性，因而導致萬先生夫婦蒙受損失或損害而會遭追討賠償或補救。有關資料應該很容易地從賣家方面或表格 1 核實。就馬先生作出該物業“不存在的修葺計劃”失實的陳述，這可能導致萬先生夫婦根據《失實陳述條例》向馬先生追討賠償或補救。

答案是 D。

### 第 9 題

9. 有關備存帳目及紀錄的責任，以下哪一項是對的？
- I. 地產代理持牌人就所收取的任何款項七天內向客戶發出書面收據
  - II. 地產代理持牌人在發出收據後，將該收據的副本保留最少 3 年
  - III. 監管局的人員就有權無須事先通知而在正常辦公時間內隨時查閱地產代理持牌人向客戶收取的所有款項而備存的帳目及要求地產代理持牌人提供其就該項查閱而要求的任何資料
- A. 只有 I
  - B. 只有 II 及 III
  - C. 只有 I 及 II
  - D. 以上全部

### 答案

#### 資料參考

#### 《常規規例》第 12 條

- (1) (a) 持牌地產代理須就其為客戶或代客戶收取或持有或支付的所有款項，備存妥善的帳目。
- (b) 獲監管局為此而以書面授權的監管局的人員，有權無須事先通知而在正常辦公時間內隨時查閱根據(a)段備存的帳目。
- (2) 持牌地產代理須—
- (a) 就所收取的任何款項立即向客戶發出書面收據；及
  - (b) 在發出收據後，將該收據的副本保留最少 3 年。

所有地產代理持牌人應該嚴謹遵守及採取優良的備存帳目系統；他們亦應熟識監管局的權力。

答案是 B。

### 第 10 題

10. 當監管局已考慮及信納投訴是有充分理據支持時，監管局可對被投訴的地產代理或營業員行使以下哪項權力？
- I. 暫時吊銷該地產代理或營業員的牌照，為期可超過 3 年
  - II. 撤銷該地產代理或營業員的牌照
  - III. 向該地產代理或營業員判處\$1,000,000 的罰款

IV. 更改附加於該地產代理或營業員的牌照上的任何條件

- A. 只有 I, II 及 III
- B. 只有 I 及 III
- C. 只有 II 及 III
- D. 只有 II 及 IV

### 答案

### 資料參考

#### 《條例》第 30(1)條

(b) (i) 根據第 29(1)條作出的任何投訴或根據第 29(2)條作出的呈述，正由監管局或紀律委員會(視屬何情況而定)考慮；及

(ii) 監管局或紀律委員會(視屬何情況而定)信納該項投訴或呈述是有充分理據支持的，

則監管局或(如適當的話)紀律委員會在符合本條的規定下，可行使下述權力中其認為適當的權力—

- (i) 訓誡或譴責有關的持牌人；
- (ii) 將指明的條件附加於有關的牌照上；
- (iii) 更改已附加於該牌照上的任何條件；
- (iv) 暫時吊銷該牌照，為期一段不超過 2 年的指明期間；
- (v) 撤銷該牌照；
- (vi) 判處不超過\$300000 的指明款額的罰款；
- (vii) 就以下一項或多於一項的費用的支付：即監管局或紀律委員會涉及有關程序的全部或部分費用的支付，或(如有(a)段所提述的建議作出)作出建議的調查員的全部或部分費用的支付，或第 29 條所指投訴人或有關持牌人的全部或部分費用的支付，作出其認為合適的命令。

**這條問題是提醒持牌人已立案的投訴可帶來之後果。答案是 D。**

### 第 11 題

11. 馬先生應怎樣向監管局申報有關已終止聘用其先生為馬氏公司的經理？他應於哪時段作出申報通知監管局？

- A. 須在終止聘用其先生為馬氏公司的經理起計的 21 天期間屆滿前，將該事以表格 9 通知監管局
- B. 須在終止聘用其先生為馬氏公司的經理起計的 21 天期間屆滿前，將該事以表格 10 通知監管局

C. 須在終止聘用其先生為馬氏公司的經理起計的 31 天期間屆滿前，將該事以表格 10 通知監管局

**答案**

**資料參考**

**《條例》第 40(3)條**

(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。

所有地產代理持牌人應熟識申報要求及程序。答案是 C。

表格 10

《地產代理條例》  
(第 511 章)  
(第 40(3)條)

持牌地產代理委任/終止委任\*經理通知書

致：地產代理監管局  
(地址)

本人/我們\*<sup>(1)</sup> ..... 的地址是<sup>(2)</sup> .....，  
持有地產代理牌照號碼：<sup>(3)</sup> .....，現通知貴局，本人/我們\*  
已於<sup>(7)</sup> ..... 年 ..... 月 ..... 日委任<sup>(4)</sup> ..... (持有地產代  
理牌照號碼：<sup>(5)</sup> .....)為本人/我們\*<sup>(6)</sup> ..... 的經  
理/終止本人/我們\*<sup>(6)</sup> ..... 的經理<sup>(4)</sup> .....(持有地產代理  
牌照號碼<sup>(5)</sup>： .....)的委任\*。

.....  
日期

.....  
持牌地產代理/代持牌  
地產代理\*簽署

- 註：(1) 填上持牌地產代理的姓名或名稱。  
(2) 填上持牌地產代理的登記地址。  
(3) 填上持牌地產代理的牌照號碼。  
(4) 填上經理的姓名。  
(5) 填上經理的牌照號碼。  
(6) 填上經理有效控制地產代理業務的營業地點。  
(7) 填上委任/終止委任的日期。  
\* 刪去不適用者。

< 請在自委任日期或終止委任日期(視屬何情況而定)起計的 31 天內，向地產代理監管局提交通知書。

## 第 12 題

12. 就有關地產代理持牌人的行為，以下哪一項是不對的？
- A. 持牌人不得對任何賣方或買方施加任何不當影響，以誘使他訂立任何買賣協議或租契
  - B. 持牌人須備存一份就住宅物業作出的所有要約的書面紀錄；
  - C. **持牌人應給予客人有關物業價格的意見作為繳付印花稅的目的；**
  - D. 持牌人不得准許任何人聲稱有買方的要約存在，除非該項要約確實存在

## 答案

### 資料參考

#### 《常規規例》第 11 條

##### 持牌人一

- (a) 不得安排或准許任何人聲稱有買方的要約存在，除非該項要約確實存在；
- (b) 在客戶已獲提供關於住宅物業價格及租金的資料及比較數據以供該客戶參考或比較的情況下，須確保所提供的資料或數據沒有對有關的住宅物業的價值有所誤導；
- (c) 不得對任何賣方或買方施加任何不當影響，以誘使他訂立任何買賣協議或租契；
- (d) 須備存一份就住宅物業作出的所有要約的書面紀錄；
- (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；
- (f) 須按其接獲各項要約的次序，將所有要約通知客戶，並以客觀和無偏頗的方式提交該等要約，但第 13(2)(b)條另有規定者除外。

任何持牌人都不應該向客人提供非屬他專長範圍意見，例如法律及稅務方面。再者，壞意見可能導致客人因違反法律而蒙受不可收拾的損失(包括金錢上)。

答案是 C。