

個案分析

為了購買物業給兒子作新婚之用，莊明陽(「莊先生」)與太太莊鄭淑明(「莊太太」)近月他們在各區參觀物業。

持牌營業員林吉盈現職於易斯地產代理有限公司(「易斯」)。「易斯」的其中一位董事蔣鑫 (Cheung Yam)持有一個位於香港北邊道 168 號棕蘭大廈 22 樓 A 室的住宅物業，蔣鑫現委託「易斯」放售上述物業。

林吉盈收到蔣鑫的口頭指示後，立即為上述物業刊登廣告。林吉盈於網上和「易斯」的舖面刊登廣告，並使用了蔣鑫提供的物業照片。可是急忙之下林吉盈錯誤地刊登了一幅其他物業的照片在網上廣告中。

莊先生與莊太太在網上看到上述物業的廣告，於是致電「易斯」預約參觀物業。當時由「易斯」的文員李大明接聽他們的電話。李大明並沒有地產代理牌照或營業員牌照，李大明把電話轉駁給林吉盈。林吉盈收到他們的來電查詢後，便相約在翌日下午參觀上述物業。在參觀上述物業當日，林吉盈代表「易斯」與莊先生簽訂了地產代理協議，但沒有向莊先生披露上述物業的業主蔣鑫是「易斯」的其中一位董事的事實。

在參觀上述物業時，莊先生和莊太太看到該單位有一個開放式廚房，但他們在之前參觀過同一大廈的物業並沒有看到開放式廚房，並懷疑該單位曾作非法改動。莊先生於是就此事向林吉盈查詢，林吉盈在沒有查看土地登記冊和其他資料的情況下，便向莊先生表示該單位的開放式廚房是合法改動，現任業主持有至今也沒有出現過任何問題。莊先生表示對該單位有興趣，但會先回家考慮。

翌日，莊先生收到林吉盈的電話指該物業有另一名買家向業主出價\$480 萬購買該物業，但事實並無其事，林吉盈的目的只是想莊先生儘快作出購買的決定。林吉盈又建議莊先生以\$500 萬吸引業主即時出售物業，以免被其他買家搶先一步購買。莊先生指他的兒子現正在日本旅行，最快要一個星期後才會港，故不能簽署有關文件，但莊先生打算是以他自己與兒子的名義購買該物業。林吉盈建議莊先生可以聲明書的形式代表他的兒子簽署文件，並儘快與業主達成買賣協議。林吉盈建議莊先生即時以現金\$100,000 支付訂金，並簽署一份空白的臨時買賣合約，讓她可以儘快說服業主出售物業。莊先生接受了林吉盈的建議，並即時單方面簽訂了臨時買賣合約。在簽署前林吉盈沒有為上述物業進行土地查冊，也沒有向莊先生陳述該物業業主蔣鑫是「易斯」其中一位董事的事實。

請回答以下問題

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: 27/08/2020 09:46

查冊者姓名 NAME OF SEARCHER: 2C ESTATE AGENT

查冊種類 SEARCH TYPE: HISTORICAL AND CURRENT

本登記冊列明有關物業截至 27/08/2020 07:30 之資料

THE INFORMATION SET OUT BELOW CONTAINS PARTICULARS OF THE PROPERTY UP TO 07:30 ON 04/08/2020.

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.

進行任何交易前，應先向土地註冊處查閱最新的土地紀錄。

BEFORE ANY DEALINGS, UP-TO-DATE LAND SEARCH SHOULD BE CONDUCTED WITH THE LAND REGISTRY.

物業資料

PROPERTY PARTICULARS

物業參考編號

PROPERTY REFERENCE NUMBER (PRN) : A056057144

地段編號

LOT NO.: INLAND LOT NO. 9644

批約 HELD UNDER:GOVERNMENT LEASE

年期 LEASE TERM:999 YEARS

開始日期 COMMENCEMENT OF LEASE TERM:16/10/1900

每年地稅 RENT PER ANNUM:\$40.00

所佔地段份數

SHARE OF THE LOT: 100/8000

ADDRESS: FLAT A ON 22ND FLOOR

PALMS ORCHID BUILDING

168 PAK PIN ROAD HONG KONG

地址:香港北邊道

168 號棕蘭大廈

22 樓 A 室

備註

REMARKS: -

業主資料

OWNER PARTICULARS

身分

(如非唯一擁有人)

業主姓名	CAPACITY	註冊摘要編號	文書日期	註冊日期	代價
NAME OF OWNER	(IF NOT SOLE OWNER)	MEMORIAL NO.	DATE OF INSTRUMENT	DATE OF REGISTRATION	CONSIDERATION

THREE MONEY INVESTMENT COMPANY LIMITED	UB1348711	07/12/1976	23/02/1977	\$12,500,000.00
---	-----------	------------	------------	-----------------

-

備註 REMARKS: ASSIGNMENT

FONG YIP HAN	UB1463035	17/11/1977	22/12/1977	\$950,000.00
--------------	-----------	------------	------------	--------------

-

備註 REMARKS: ASSIGNMENT WITH PLAN

PARADOXICAL INVESTMENT LIMITED	14102800500023	13/10/2014	28/10/2014	\$4,100,000.00
-----------------------------------	----------------	------------	------------	----------------

-

CHEUNG YAM	19103000660018	08/10/2019	30/10/2019	\$4,600,000.00
------------	----------------	------------	------------	----------------

-

ASSIGNMENT

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
UB1348712	07/12/1976	23/02/1977	MORTGAGE TO SECURE BANKING FACILITIES	MANCHESTER BANK LIMITED -	\$8,500,000.00

UB1459177	16/11/1977	14/12/1977	REASSIGNMENT OF 600/8000 SHARES	- -	-
UB1459179	16/11/1977	14/12/1977	DEED OF MUTUAL COVENANT	- -	-
14060502540083	12/05/2014	05/06/2014	ORDER NO. C/TA/000811/14/HK BY THE BUILDING AUTHORITY UNDER SECTION 24(1) OF THE BUILDINGS ORDINANCE	- -	-
備註 REMARKS: RE : FOR COMMON PART(S) ONLY					
14121000670054	05/11/2014	10/12/2014	LETTER OF COMPLIANCE	- -	-
14090100460065	28/08/2014	01/09/2014	AGREEMENT FOR SALE AND PURCHASE	PARADOXICAL INVESTMENT LIMITED -	\$4,100,000.00
備註 REMARKS: SEE ASSIGNMENT MEM. NO. 14102800500023					
14102800500039	13/10/2014	28/10/2014	MORTGAGE	SOUTH EAST BANKING CORPORATION LIMITED -	ALL MONIES

17062600990100	02/06/2017	26/06/2017	RELEASE	-	-
				-	
14102800500045	13/10/2014	28/10/2014	ASSIGNMENT OF RENTAL	SOUTH EAST BANKING	-
				CORPORATION LIMITED	
				-	
17062600990100	02/06/2017	26/06/2017	RELEASE	-	-
				-	
17062600990111	02/06/2017	26/06/2017	LEGAL CHARGE/MORTGAGE	THE BANK OF NORTH WEST,	ALL MONIES
				LIMITED	
				-	
19082900500021	20/08/2019	29/08/2019	RELEASE	-	-
				-	
17062600990123	02/06/2017	26/06/2017	ASSIGNMENT OF RENTAL	THE BANK OF NORTH WEST,	-
				LIMITED	
				-	
19082900500021	20/08/2019	29/08/2019	RELEASE	-	-
				-	
19053001660022	08/05/2019	30/05/2019	PROVISIONAL AGREEMENT FOR	CHEUNG YAM	\$4,600,000.00
			SALE AND PURCHASE	-	

備註 REMARKS: SEE ASSIGNMENT MEM. NO. 19103000660018

19071100370035	28/06/2019	11/07/2019	AGREEMENT FOR SALE AND PURCHASE	CHEUNG YAM -	\$4,600,000.00
----------------	------------	------------	------------------------------------	-----------------	----------------

備註 REMARKS: SEE ASSIGNMENT MEM. NO. 19103000660018

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 *****