



物業及設施管理專業文憑
第一學期考試 (2024-2025)

課程名稱：物業及設施管理專業文憑

學科編號：PFM403

學科名稱：物業應用法律

日期：2024年12月20日

考試時限：3小時

時間：晚上7時至10時

講師：陳家能

頁數：共8頁 (包括此頁)

考試比重：50%

學生編號：_____ 座位編號：_____

考試規則：

1. 請於考試卷及答題簿上清楚填上學生編號及座位編號。
2. 如需要用額外答題紙作答，請把學生編號及座位編號清楚填寫在答題紙上。
3. 所有答題簿及答題紙需要連同考試卷一併遞交。
4. 如書寫字體太潦草，難以辨認，相關答案可能不作評分。
5. 除另有指示外，考生需要為此考試卷內所有題目作答。
6. 本考試卷包括：甲部（選擇題 20 條）、乙部（短答題 3 條）及丙部（長答題 3 條 [選答其中兩條問題]），學生必須把答案填寫在答題簿及答題紙上。
7. 本試卷為“閉卷考試”。

考試期間，不得翻閱任何資料，如以任何形式作弊或企圖作弊，將按程序作懲處。

學期考試

甲部：選擇題 (每題佔1分，共20分)

1. 以下哪一項不是《基本法》的主要相關條文？
 - A. 香港特別行政區實行高度自治，享有行政管理權、立法權、獨立的司法權和終審權
 - B. 香港特別行政區依法保護私有財產權
 - C. 香港原有法律，即普通法、衡平法、條例、附屬立法和習慣法，除同《基本法》相抵觸或經香港特別行政區的立法機關作出修改者外，予以保留
 - D. 香港特別行政區會全面實施中華人民共和國法律
 - E. 香港特別行政區法院獨立進行審判，不受任何干涉

2. 甚麼法庭有海外非常任香港法官？
 - A. 終審庭
 - B. 區域法院
 - C. 小額錢債審裁處
 - D. 裁判法院
 - E. 土地審裁處

3. 現時小額錢債審裁處的審判權最多可處理申索金額是多少？
 - A. \$10,000.00
 - B. \$50,000.00
 - C. \$75,000.00
 - D. \$3,000,000.00
 - E. \$10,000,000.00

4. 小額錢債審裁處不可以處理以下哪一項爭議？
 - A. 漏水爭議
 - B. 勞資爭議
 - C. 裝修工程爭議
 - D. 個人金錢/錢債
 - E. 大廈管理費的爭議

5. 以下哪一項對調解的描述是錯誤的？
 - A. 調解是爭議各方自願進行
 - B. 在沒有合理解釋而不進行調解，法院便有可能會因此不判勝方獲得訟費
 - C. 調解屬由一名受過訓練和公正的調解員，協助各方當事人和解
 - D. 調解收費比一般訴訟節省
 - E. 刑事案件可用調解處理

6. 土地審裁處不可以處理以下哪一項爭議？
 - A. 收回管有權案件爭議
 - B. 分間單位的規管租賃爭議
 - C. 建築物管理案件爭議
 - D. 婚姻爭議
 - E. 強制土地售賣案件爭議

7. 如果業戶守則條款 (House Rules) 與公契條款有沖突，則應該如何處理？
 - A. 以公契條款為準
 - B. 以業戶守則條款為準
 - C. 需要提請法庭確認
 - D. 由業主立案法團決定跟從業戶守則條款，還是公契條款
 - E. 由物業經理決定跟從業戶守則條款，還是公契條款

8. 法庭認為符合以下要求時，才會在合約加入隱含性條款 (implied terms), 下列哪一項不
是有關要求？
 - A. 隱含條款必合理及公平
 - B. 隱含條款可令合約有效執行
 - C. 隱含條款是容易理解的
 - D. 隱含條款不抵觸明示款
 - E. 隱含條款無法理解的

9. 根據「時效條例」(香港法例 374 章), 擅自侵佔私人土地的人(即逆權管有人)如已持續佔用土地多少年或以上, 則可向法庭申請成為新的土地擁有人?
- A. 1 年
 - B. 3 年
 - C. 6 年
 - D. 7 年
 - E. 12 年
10. 一般在土地註冊處的查冊可以提供甚麼資料予查冊人士?
- (i) 業主立案法團成員的名字
 - (ii) 業主的名字
 - (iii) 物業涉及的轆轤
 - (iv) 管理公司的名字
- A. 只有(i)及(iii)
 - B. 只有(ii)及(iii)
 - C. 只有(ii)及(iv)
 - D. 只有(ii)、(iii)及(iv)
 - E. 以上全部皆是
11. 一般大廈公契列出各業主的基本權利, 但不包括以下哪些權利?
- A. 全權享有其單位的使用權
 - B. 與其他業主共享大廈的行使權
 - C. 與其他業主共同享用公用地方及設施
 - D. 隨意進出其他業主的單位
 - E. 在業主大會上享有投票權
12. 在 2006 年中, 以下哪兩個政府部門成立聯合辦事處, 處理漏水事故?
- A. 食物及環境衛生署(食環署)和屋宇署
 - B. 食物及環境衛生署(食環署)和香港警務處
 - C. 香港消防處和屋宇署
 - D. 香港警務處和屋宇署
 - E. 香港海關和屋宇署

13. 一般大廈公契的基本條文包括以下哪幾項？

- (i) 規管大廈各業主與經理人之間的權利及義務
- (ii) 個別單位的面積
- (iii) 分攤大廈管理費或維修開支的計算方法
- (iv) 列出各單位的業權份數

- A. 只有(i)及(iii)
- B. 只有(ii)及(iv)
- C. 只有(i)、(ii)及(iii)
- D. 只有(i)、(iii)及(iv)
- E. 以上全部皆是

14. 根據普通法，以下哪些合約屬無效的合約？

- (i) 由一名 8 歲小孩訂立的合約
- (ii) 由精神上無行為能力的人訂立的合約
- (iii) 訂立作違法的事的合約
- (iv) 口頭合約
- (v) 附有合理免責條款的合約

- A. 只有(i)、(iii)及(iv)
- B. 只有(ii)、(iii)及(iv)
- C. 只有(i)、(ii)及(iii)
- D. 只有(ii)、(iv)及(v)
- E. 以上全部皆是

15. 香港司法機構轄下的哪個部門可以執行法院或審裁機構的命令和判決？

- A. 執達事務組
- B. 法院登記處
- C. 法院保安部
- D. 駐法院警察
- E. 法院人事部

16. 如已證實樓上單位造成滲水情況，樓上單位業戶可能構成以下哪些法律責任？

- (i) 違反大廈公契
- (ii) 違反合約
- (iii) 普通法下的滋擾
- (iv) 普通法下的疏忽

- A. 只有(i)及(iii)
- B. 只有(i)、(ii)及(iv)
- C. 只有(ii)、(iii)及(iv)
- D. 只有(i)、(iii)及(iv)
- E. 以上全部皆是

17. 在 *Lily Tse Lai Yin v The Incorporated Owners of Albert House & Other* [1999] HKEC 825 (即添喜大廈)一案中，法庭裁定以下哪方需負上物件從大廈墮下造成人身傷害的責任？

- (i) 租客／佔用人
- (ii) 業主
- (iii) 業主立案法團
- (iv) 大廈的管理公司

- A. 只有(i)及(iv)
- B. 只有(i)、(ii)及(iii)
- C. 只有(i)、(ii)及(iv)
- D. 只有(ii)、(iii)及(iv)
- E. 以上全部皆是

18. 在合約法中，失實陳述 (Misrepresentation) 必須具備下列哪些條件？

- (i) 某人作出陳述
- (ii) 他的陳述是錯誤的
- (iii) 不知情的一方被誘使與他訂立合約
- (iv) 他的陳述是不合理的

- A. 只有(i)及(ii)
- B. 只有(ii)及(iii)
- C. 只有(i)、(ii)及(iii)
- D. 只有(i)、(iii)及(iv)
- E. 以上全部皆是

19. 《建築物管理條例》的哪個附表的是公契的強制性條款，必須納入每一份公契之內？
- A. 附表 1
 - B. 附表 2
 - C. 附表 5
 - D. 附表 7
 - E. 附表 9
20. 物業管理人（第 1 級）牌照持有人由 2024 年 1 月 1 日起須強制參與每年不少於多少個小時持續進修？
- A. 6 小時
 - B. 9 小時
 - C. 12 小時
 - D. 18 小時
 - E. 24 小時

--甲部完--

乙部：短答題 (每題佔10分，共30分)

1. 法庭習慣把合約條款劃分為條件 (conditions) 或保證 (warranties)，請簡述當中分別。(10分)
2. 一宗控訴疏忽的民事案件中，原告人必須證明哪些構成疏忽的要素？(10分)
3. 證據大體上可以分為多少類？試任述其中兩類並作簡要說明。(10分)

--乙部完--

丙部：長答題 (選擇其中兩條作答，每題佔25分，共50分)

1. 試簡述持牌物業管理公司的 5 個常見職責。(10 分) 物業管理業監管局可向干犯違紀行的持牌物業管理公司作出什麼命令？(6 分) 物業管理公司須符合什麼情況才會獲物業管理業監管局發出有效牌照？(9 分)

(合共 25 分)
2. 物業管理業監管局已根據《物業管理服務條例》(第 626 章) 先後發出多份《操守守則》。
 - (i) 試列出其中五份《操守守則》的名稱 (10 分)
 - (ii) 在上述 (i) 部份所列的《操守守則》中，詳述其中三份《操守守則》的內容 (15 分)

(合共 25 分)
3. 試根據《個人資料 (私隱) 條例》，說明收集個人資料的六大原則 (13 分)，並試從物業管理角度，詳細列舉兩個例子如何防止個人資料被外泄。(12 分)

(合共 25 分)

----- 全卷完 -----