

機密

有關根據《地產代理條例》(第 511 章) 第 29 條召開的研訊

研訊編號 [REDACTED]

研訊日期

2020 年 7 月 [REDACTED] 日

紀律委員會成員

[REDACTED] (主席)

提案人

地產代理監管局委任的 [REDACTED]

答辯人

[REDACTED] 先生(牌照號碼：[REDACTED])，答辯人自行出席研訊

有關事項

對答辯人的指稱如下：

指稱

你違反《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》第 13(4)條。

指稱詳情

約於 2019 年 2 月 19 日，在緊接一份就位於元朗十八鄉 [REDACTED] [REDACTED] 室的住宅物業(「該物業」)的臨時租約訂立之前，你未有就該物業安排在土地註冊處進行土地查冊，並向該物業的租客提供一份該土地查冊結果的文本，因而違反《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》第 13(4)條。

判決書

(A) 就有關事項的裁斷

1. 提案人指稱答辯人約於 2019 年 2 月 19 日，在緊接一份就位於元朗十八鄉 [REDACTED] 室的住宅物業(「該物業」)的臨時租約(「該臨約」)訂立之前，未有就該物業安排在土地註冊處進行土地查冊，並向該物業的租客鄭 [REDACTED] 女士(「鄭女士」)提供一份該土地查冊結果的文本，因而違反《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》第 13(4)條(「該條文」)。提案人的證人鄭女士的證供可以支持該指稱。

答辯人的辯解理由

2. 答辯人否認指稱。他辯解說鄭女士在 2019 年 2 月 17 日支付訂金，單方面簽署了該臨約。答辯人當日向她提供一份查冊日期為 2017 年 10 月 23 日的該物業的土地查冊。答辯人在 2019 年 2 月 18 日做了另一份該物業的土地查冊，並於當日提供給鄭女士，但因為鄭女士諸多要求，該臨約無法在當日由該物業的業主(「業主」)簽署，在 2019 年 2 月 19 日鄭女士與業主見面商討後，業主才簽署了該臨約。答辯人認為他在 2019 年 2 月 18 日已做了最新的土地查冊並提供給鄭女士，他已符合該條文的規定，無需再做一份最新的土地查冊。

紀律委員會的裁決

3. 該條文列明：「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。」
4. 執業通告編號 13-03(CR)也列明：「持牌人須於緊接買賣協議(或租約)訂立之前進行土地查冊及向買方(或租客)提供該土地查冊結果的文本。」
5. 答辯人確認他在該物業的租賃交易中為租賃雙方行事，他不爭議該臨約的正式訂立日期是在業主簽署該臨約之日，即 2019 年 2 月 19 日。紀律委員會認為，要符合該條文的規定，在緊接該臨約訂立之前，即

2019年2月19日當天，業主簽署該臨約之前，答辯人須就該物業安排在土地註冊處進行最新的土地查冊，並提供一份該文本給鄭女士。但答辯人確認他當日並沒有這麼做。

6. 紀律委員會認為，雖然答辯人在該臨約經租賃雙方訂立的前一天已做了一份該物業的土地查冊並提供給了鄭女士，但仍不能排除土地註冊在這一日之間有更新註冊項目的可能性，有關的更新可能牽涉業權的改變，或影響業權的產權負擔，以致影響鄭女士的租賃權益。紀律委員會認為答辯人應該在租賃雙方正式簽署該臨約當天，即2019年2月19日，再做一份最新的土地查冊以策安全穩妥，以符合該條文及執業通告的要求，答辯人因此違反了該條文的規定。
7. 紀律委員會信納提案人對答辯人作出的指稱是有充分理據支持的，一致裁定提案人對答辯人的指稱成立。

(B) 對答辯人的判決

1. 紀律委員會在作出判處前，考慮了下列因素：
 - (a) 本案整體的案情。
 - (b) 研訊雙方同意的案情顯示，答辯人在該臨約經租賃雙方訂立的前一天做了一份土地查冊並提供給了鄭女士。紀律委員會認為答辯人沒有在該臨約訂立當日，緊接業主簽署該臨約之前再做一份最新的土地查冊，屬於技術性違規，案情不算嚴重。
 - (c) 沒有證據顯示鄭女士因答辯人的違規行為而蒙受實質損失。
 - (d) 答辯人的求情陳詞，現時業界因受新冠病毒疫情影響，經營狀況甚為困難。
 - (e) 答辯人過往並沒有任何被紀律委員會按《地產代理條例》第30條制裁的紀錄。
2. 紀律委員會基於上述的考慮，決定對答辯人作出相對同類指稱的案件較輕的處分，紀律委員會一致決定對答辯人行使《地產代理條例》第30條賦予的權力，詳情如下：

- (a) 對答辯人作出譴責；及
- (b) 將以下條件附加於答辯人的有關牌照上，而條件中的「上述持牌人」指的是答辯人：

「上述持牌人須於 2020 年 7 月■■■日至 2021 年 7 月■■■日的 12 個月內，透過參加並完成地產代理監管局的持續專業進修計劃下的『合規及有效管理』類別的講座或研討會，而取得地產代理監管局認可的 12 個學分，及當中至少 3 個學分須透過參加土地查冊科目的講座或研討會而獲取。」

備註：

上述在答辯人的牌照上附加條件的紀律制裁，在其生效及實施期間，除了會施加於答辯人現有的牌照上，亦會施加於答辯人已經提交的牌照申請及/或將會提交申請而最終獲批給的其他牌照上。

■■■■■ (主席)

■■■■■
■■■■■

日期：2020 年 7 月■■■日