

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 8 月 [REDACTED] 日

紀律委員會成員

[REDACTED] (主席)

[REDACTED]

[REDACTED]

提案人

地產代理監管局委任的 [REDACTED]

答辯人

[REDACTED] (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

你沒有資格根據《地產代理條例》第 19(1)(c)條持有或繼續持有地產代理牌照，因你違反地產代理監管局發出的《操守守則》第 3.7.2 段。

指稱詳情

約於 2017 年 10 月 15 日，你就位於 Room [REDACTED] Block [REDACTED] Kin Tai Street, Tuen Mun, New Territories 的物業(「該物業」)的租賃交易中，在沒有該物業業主的同意下，於租客退租時退還租客就該物業所繳付的訂金港幣\$3,300，因而違反地產代理監管局發出的《操守守則》第 3.7.2 段。

判決書

(A) 就有關事項的裁斷

1. 提案人指稱答辯人約於 2017 年 10 月 15 日，就處理 Room [REDACTED] Workshop Unit [REDACTED] Kin Tai Street, Tuen Mun, New Territories(「該物業」)的租賃交易中，在沒有該物業的業主梁 [REDACTED] 先生(「梁先生」)的同意下，於租客李 [REDACTED] 先生(「租客」)退租時退還租客就該物業所繳付的訂金港幣 \$3,300(「該訂金」)，因而違反地產代理監管局發出的《操守守則》第 3.7.2 段。
2. 根據提案人的文件證據及其證人梁先生的證供所述的案情，約於 2017 年 10 月 4 日，租客就承租該物業繳付該訂金予答辯人。在 2017 年 10 月 4 日至 2017 年 10 月 13 日期間，答辯人協助租賃雙方商討該物業的租賃條款。梁先生作供時表示他與租客已透過答辯人就該物業的租賃達成口頭協議。約於 2017 年 10 月 14 日，租客在搬入該物業後，翌日便因該物業的衛生環境欠佳而提出退租。約於 2017 年 10 月 15 日，答辯人在沒有取得梁先生的同意的情況下，把該訂金退還給租客。
3. 答辯人否認對他的指稱。他不爭議當租客通知他不再承租該物業，並要求他退還該訂金後，答辯人便在 2017 年 10 月 15 日將該訂金退還給租客。但答辯人辯稱租賃雙方從未簽訂任何租賃協議，而答辯人也從未見過梁先生，無法核實梁先生業主的身份，所以答辯人不認為他將該訂金退還給租客是不當的。
4. 紀律委員會留意到在研訊雙方的「同意案情」中，答辯人承認他約於 2017 年 10 月 15 日將該訂金退還給租客前尚未取得業主的同意。紀律委員會要考慮的關鍵爭議點是在答辯人退還該訂金給租客時，租賃雙方之間是否已存在租賃協議。
5. 紀律委員會認為，根據法律原則，以口頭訂立的租賃協議也具有法律效力。而根據梁先生的證供，他和租客已就該物業達成口頭的租賃協議。即使答辯人並不同意梁先生上述的證供，但紀律委員會認為，在租賃雙方尚在商議正式租賃合約的條款期間，租客在業主的同意下(無論是明示或暗示)，佔用有關物業，屬按意願的租賃(tenancy

at will)，是有效的租賃。本案的證據顯示，租客約於 2017 年 10 月 14 日，已在梁先生的同意下搬進了該物業。儘管當時租賃雙方並沒有簽署正式的書面租賃合約，紀律委員會認為當時租賃雙方之間已存在口頭租賃協議。

6. 紀律委員會在詳細考慮梁先生和答辯人整體的證供，以及研訊雙方的陳詞及提交的相關證據後，在「佔優勢的可能性」(preponderance of probability)的舉證標準下，紀律委員會信納提案人就上述指稱所提供的證據，認為提案人的案情較答辯人所提供的有較優勢的可能性，因此，紀律委員會裁定提案人對答辯人的指稱成立。

(B) 對答辯人的判決

紀律委員會考慮過整體的案情，答辯人的求情理據及答辯人過往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，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：

1. 對答辯人作出譴責；及
2. 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■■月■■日至 2021 年■■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。」

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 9 月■■日