

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

2021 年 6 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] 及 [REDACTED])

(答辯人自行出席研訊)

有關事項

對答辯人的指稱如下：

指稱一

你沒有資格根據《地產代理條例》第 19(1)(c)條和第 21(2)(c)條持有或繼續持有地產代理和營業員牌照，因你違反地產代理監管局發出的《操守守則》第 3.2.1 段。

指稱詳情

約於 2019 年 7 月 25 日，你就位於 Flat C [REDACTED]
[REDACTED] Fa Yuen Street, Kowloon 的住宅物業的買賣交易中，沒有遵守地產代理監管局（「監管局」）在 2013 年 11 月發出的執業通告編號 13-06(CR)中「2. 除非在臨時協議內填寫物業、立約各方姓名、樓價、付款條款、成交日期及所有其他重要條款的所有空白位置均已填妥，否則持牌人不得安排其客戶簽署該協議。」的指引，因而違反監管局發出的《操守守則》第 3.2.1 段。

指稱二

你沒有資格根據《地產代理條例》第 19(1)(c)條和第 21(2)(c)條持有或繼續持有地產代理和營業員牌照，因你違反地產代理監管局發出的《操守守則》第 3.2.1 段。

指稱詳情

約於 2019 年 7 月 25 日，你就位於 Flat B [REDACTED] Fa Yuen Street, Kowloon 的住宅物業的買賣交易中，沒有遵守地產代理監管局（「監管局」）在 2013 年 11 月發出的執業通告編號 13-06(CR)中「2. 除非在臨時協議內填寫物業、立約各方姓名、樓價、付款條款、成交日期及所有其他重要條款的所有空白位置均已填妥，否則持牌人不得安排其客戶簽署該協議。」的指引，因而違反監管局發出的《操守守則》第 3.2.1 段。

指稱三

你沒有資格根據《地產代理條例》第 19(1)(c)條和第 21(2)(c)條持有或繼續持有地產代理和營業員牌照，因你違反地產代理監管局發出的《操守守則》第 3.2.1 段。

指稱詳情

約於 2019 年 7 月 25 日，你就位於 Flat C [REDACTED] Fa Yuen Street, Kowloon 的住宅物業的買賣交易中，沒有遵守地產代理監管局（「監管局」）在 2013 年 11 月發出的執業通告編號 13-06(CR)中「(5) ... 如訂約的一方在另一方已簽署臨時協議後，希望修訂該協議的條款，持牌人須先徵得另一方的同意，且應就有關更改獲取其書面同意或安排訂約各方在有關修正旁簡簽作確認。...」的指引，因而違反監管局發出的《操守守則》第 3.2.1 段。

判決書

(A) 就有關事項的裁斷

1. 根據提案人的文件證據及其證人李 [REDACTED] 女士（「李女士」）的證供所述的案情，答辯人於 2019 年 7 月 15 日遊說李女士購買 Flat C [REDACTED] Fa Yuen Street, Kowloon（「物業 I」）及 Flat B [REDACTED]

██████████ Fa Yuen Street, Kowloon (「物業 II」)。李女士告知答辯人，她在海外的一位朋友欲購買物業 I，物業 II 則會以李女士自己或其女兒的名義購買。答辯人約於 2019 年 7 月 25 日安排李女士分別就物業 I 和物業 II 簽署臨時買賣合約(「臨約 I」及「臨約 II」)。當時臨約 I 及臨約 II 皆沒有填寫買方的名稱、證件號碼和地址。

2. 李女士的證供進一步指出，答辯人其後在未獲得李女士的同意及李女士不在場的情況下，在臨約 I 中的買方一欄填上李女士的姓名；將第 2(a) 條條款的臨時訂金金額「400,000」刪除，改為「\$600,000」；以及在備註一欄下另增附加條款第 25 條條款(即「若租客未能遷出，買家仍接受成成(原文如此)。」)(「該等修訂」)。由於李女士並不同意該等修訂，其後她拒絕在該等修訂旁簽署作確認。她只同意並簡簽確認了答辯人在備註一欄下新增的第 24 條條款(即「業主同意成交前拆走單位外牆之前後僭建棚架。」)。最終，物業 I 和物業 II 的交易皆告吹。
3. 答辯人否認對他的三項指稱。他不爭議當他安排李女士就物業 I 和物業 II 分別簽署臨約 I 和臨約 II 時，臨約 I 和臨約 II 中皆沒有填寫買方的名稱、證件號碼和地址，但答辯人辯稱是李女士當時未能確定兩個物業以誰的名義購買而拒絕提供買方資料，他也無可奈何。另外，答辯人亦辯稱他在臨約 I 中作出該等修訂前已告知李女士他將這麼做，李女士並沒有表示反對。
4. 地產代理監管局(「監管局」)發出的執業通告編號 13-06(CR) (「該通告」)中指引寫明：「除非在臨時協議內填寫物業、立約各方姓名、樓價、付款條款、成交日期及所有其他重要條款的所有空白位置均已填妥，否則持牌人不得安排其客戶簽署該協議」；以及「...如訂約的一方在另一方已簽署臨時協議後，希望修訂該協議的條款，持牌人須先徵得另一方的同意，且應就有關更改獲取其書面同意或安排訂約各方在有關修正旁簡簽作確認」。
5. 紀律委員會認為，該通告中的上述指引對持牌人的要求十分清晰明確，答辯人是專業的地產代理從業員，他有責任遵守監管局發出的指引，保障買賣雙方的權益，而非諉過於李女士。若然李女士當時因尚未能確定(或以任何其他理由)而拒絕提供買方資料，答辯人便不應安排她簽署臨約 I 及臨約 II。另外，答辯人亦必須在作出該等修訂之前先徵得李女士的同意，並且應就該等修訂取得李女士的書面同意或安排她在該等修訂旁簡簽以作確認。然而，答辯人無法提供任何資料證

明李女士曾同意他作出該等修訂。

6. 基於上述原因，紀律委員會並不接納答辯人的辯解作為其抗辯理由。紀律委員會信納提案人對答辯人作出的三項指稱是有充分理據支持的，一致裁定提案人對答辯人的三項指稱皆成立。

(B) 判決

紀律委員會在作出判處前，考慮了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，以及其求情陳詞。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：

指稱一

1. 對答辯人作出譴責；
2. 罰款港幣\$5,000；及
3. 在答辯人的牌照上附加條件，答辯人須於 12 個月內，透過參加並完成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，而取得監管局認可的 12 個學分。

指稱二

1. 對答辯人作出譴責；及
2. 罰款港幣\$5,000。

指稱三

1. 對答辯人作出譴責；及
2. 在答辯人的牌照上附加條件，答辯人須於 12 個月內，透過參加並完成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，而取得監管局認可的 12 個學分，及當中至少 3 個學分須透過參加物業轉易及租賃科目的講座或研討會而獲取。

- (I) 就上述兩項有關罰款的處分，紀律委員會在考慮整體罰則的原則下，向答辯人罰款合共港幣\$5,000，答辯人須於 2021 年 7 月 日或之前繳交。

- (II) 就上述兩項有關附加進修條件於答辯人牌照上的處分，紀律委員會決定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 2021 年 7 月 █ 日至 2023 年 7 月 █ 日的 24 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 24 個學分，及當中至少 3 個學分須透過參加物業轉易及租賃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：2021 年 6 月 █ 日