

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 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(「監管局」)委任的 [REDACTED]

答辯人：

第一答辯人： [REDACTED] (牌照號碼： [REDACTED])

第二答辯人： [REDACTED] (牌照號碼： [REDACTED])

(兩位答辯人自行出席研訊)

有關事項：

對第一答辯人的指稱如下：

指稱一

你沒有資格根據《地產代理條例》第 21(2)(c)條持有或繼續持有營業員牌照，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 9 月 7 日，你就位於 Flat [REDACTED] Jade Plaza, No.3 On Chee Road, Tai Po, New Territories 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 21(2)(c)條持有或繼續持有營業員牌照，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 9 月 7 日，你就位於 Flat [REDACTED] Jade Plaza, No.3 On Chee Road, Tai Po, New Territories 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. ... 持牌人不得安排其客戶預先在臨時協議上簡簽，以便利其日後增訂、刪除或修訂協議內的任何條款。」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 21(2)(c)條持有或繼續持有營業員牌照，因你違反地產代理監管局發出的《操守守則》第 3.4.1 段。

指稱詳情

約於 2019 年 9 月 9 日，你就位於 Flat [REDACTED] Jade Plaza, No.3 On Chee Road, Tai Po, New Territories（「該物業」）的住宅物業的買賣交易中，在買方仍未確認同意以港幣\$4,280,000 購買該物業的情況下，指示另一持牌營業員將該物業的臨時買賣合約上的成交價港幣\$4,100,000 更改為港幣\$4,280,000（「修訂價」）及安排賣方簽署載有修訂價的臨時買賣合約，因而違反地產代理監管局發出的《操守守則》第 3.4.1 段。

對第二答辯人的指稱如下：

指稱一

你沒有資格根據《地產代理條例》第 21(2)(c)條持有或繼續持有營業員牌照，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 9 月 7 日，你就位於 Flat [REDACTED] Jade Plaza, No.3 On Chee Road, Tai Po, New Territories 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 21(2)(c)條持有或繼續持有營業員牌照，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 9 月 7 日，你就位於 Flat [REDACTED] Jade Plaza, No.3 On Chee Road, Tai Po, New Territories 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. ... 持牌人不得安排其客戶預先在臨時協議上簡簽，以便利其日後增訂、刪除或修訂協議內的任何條款。」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. 提案人的案情顯示，兩位答辯人分屬不同的地產代理公司，一齊處理一個二手物業（「該物業」）的交易。提案人指稱兩位答辯人約於 2019 年 9 月 7 日，在該物業的臨時買賣合約（「該臨約」）中的立約日期、付款方法及成交日期均未填寫的情況下，安排買方林 [REDACTED] 先生（「林先生」）簽署該臨約。兩位答辯人亦預先安排林先生在該臨約的成交價 \$4,100,000 旁簡簽。另外，提案人亦指稱第一答辯人在林先生尚未確認同意的情况下，指示第二答辯人將該臨約上的成交價由 \$4,100,000 改為 \$4,280,000 後，安排賣方簽署該臨約。
2. 紀律委員會經詳細考慮各方在研訊時所提交的證據及陳詞後，信納提案人分別對兩位答辯人的指稱一及指稱二是有充分理據支持的。因此，紀律委員會一致裁定提案人分別對兩位答辯人的指稱一及指稱二成立。
3. 紀律委員會作出上述裁定是基於以下的理由：
 - (a) 兩位答辯人在「同意事實」中皆承認他們約於 2019 年 9 月 7 日在該臨約的立約日期、付款方法及成交日期均未填寫的情況下安排林先生先行簽署該臨約，及在該臨約的成交價 \$4,100,000 旁簡簽。

- (b) 第一答辯人並不爭議他及其公司當時在該物業的交易中是代表林先生行事的，但第一答辯人辯稱是林先生自己同意在該臨約的立約日期、付款方法及成交日期均未填寫的情況下先行簽署該臨約，及在該臨約的成交價\$4,100,000 旁簡簽，以方便第二答辯人與賣方議價。然而，執業通告編號 13-06(CR)中的相關指引清楚寫明(並以粗體字顯眼標示出)，訂約方自己同意先行簽署未填寫重要條款的臨時協議並不是合理的辯解，因這會令該訂約方承受風險。
- (c) 第二答辯人辯稱林先生並非他或他所任職的[]地產有限公司(「[]公司」)的客戶，故此，他認為他無需承擔相關違規責任。然而，證據顯示林先生所簽署的地產代理協議(表格 4)(「該表格 4」)載有[]公司的公司標誌，上面亦有第二答辯人代表[]公司的簽名。此外，該臨約上亦載有[]公司的公司標誌，有關委任代理的條款註明：「茲聲明本合約之代理為買賣雙方之物業代理」，代理佣金一欄亦註明[]公司除了會向賣方收取佣金外，亦會向買方林先生收取佣金。而該臨約上亦有第二答辯人代表[]公司的簽名。紀律委員會認為第二答辯人所任職的[]公司已與林先生之間建立了代理的關係，因此，紀律委員會並不接納第二答辯人的辯解。
- (d) 紀律委員會一致裁定提案人分別對兩位答辯人的指稱一及指稱二皆成立。

4. 就對第一答辯人的指稱三，雖然提案人提供的有關林先生與第一答辯人之間的 WhatsApp 通訊訊息並沒有顯示林先生確認同意\$4,280,000 的成交價，但第一答辯人辯稱在第二答辯人安排賣方簽署註明成交價為\$4,280,000 的該臨約前，林先生曾透過電話向第一答辯人表示他同意\$4,280,000 的成交價。提案人有舉證責任，但由於提案人的證人林先生選擇不出席研訊作供，紀律委員會無法就上述疑點向他作出澄清，而提案人所提供的其他證據亦未能釋除紀律委員會的疑慮。因此，紀律委員會一致裁定提案人對第一答辯人的指稱三不成立。

(B) 對兩位答辯人的判決

紀律委員會表示，類似案件的處分會包括暫時吊銷牌照，但考慮過該個案整體的案情後，紀律委員會認為在有關事件中，林先生並非完全沒有

責任，再者，兩位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，因此，紀律委員會向兩位答辯人作出相對類似案件而言較輕的處分。紀律委員會一致決定對兩位答辯人行使《地產代理條例》第 30 條賦予的權力，詳情如下：

第一答辯人

指稱一

- (a) 對第一答辯人作出譴責；
- (b) 罰款港幣\$3,000；及
- (c) 在第一答辯人的牌照上附加條件，第一答辯人須於 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 個學分須透過參加地產代理條例、其附屬法例、操守守則及執業通告科目的講座或研討會而獲取。

指稱二

- (a) 對第一答辯人作出譴責；
 - (b) 罰款港幣\$3,000；及
 - (c) 在第一答辯人的牌照上附加條件，第一答辯人須於 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 個學分須透過參加地產代理條例、其附屬法例、操守守則及執業通告科目的講座或研討會而獲取。
-
- (I) 綜合上述兩項有關罰款的處分，第一答辯人須於 2021 年 10 月 日或之前繳交合共港幣\$6,000的罰款。
 - (II) 就上述兩項有關附加進修條件於第一答辯人牌照上的處分，紀律委員會在考慮整體罰則的原則下，決定將以下條件附加於第一答辯人的有

關牌照上，而條件中的「上述持牌人」指的是第一答辯人：

「上述持牌人須於 2021 年 9 月 ■ 日至 2022 年 9 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 個學分須透過參加地產代理條例、其附屬法例、操守守則及執業通告科目的講座或研討會而獲取。」

第二答辯人

指稱一

- (a) 對第二答辯人作出**譴責**；
- (b) **罰款港幣\$3,000**；及
- (c) 在第二答辯人的**牌照上附加條件**，第二答辯人須於 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 個學分須透過參加地產代理條例、其附屬法例、操守守則及執業通告科目的講座或研討會而獲取。

指稱二

- (a) 對第二答辯人作出**譴責**；
- (b) **罰款港幣\$3,000**；及
- (c) 在第二答辯人的**牌照上附加條件**，第二答辯人須於 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 個學分須透過參加地產代理條例、其附屬法例、操守守則及執業通告科目的講座或研討會而獲取。

- (I) 綜合上述兩項有關罰款的處分，第二答辯人須於 **2021 年 10 月** 日或之前繳交 **合共港幣\$6,000** 的罰款。
- (II) 就上述兩項有關附加進修條件於第二答辯人牌照上的處分，紀律委員會在考慮整體罰則的原則下，決定將以下條件附加於第二答辯人的有關牌照上，而條件中的「上述持牌人」指的是第二答辯人：

「上述持牌人須於 2021 年 9 月 日至 2022 年 9 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 個學分須透過參加地產代理條例、其附屬法例、操守守則及執業通告科目的講座或研討會而獲取。」

備註：

上述在兩位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，除了會施加於兩位答辯人現有的牌照上，亦會施加於兩位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 9 月 日