

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 9 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])

(缺席研訊)

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 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 3.7.2 段。

指稱詳情

約於 2013 年 10 月及 11 月期間，你就位於 Ground Floor and The Garden and [REDACTED] Shap Pat Heung, Yuen Long, New Territories 的住宅物業（「該物業」）的租賃交易中，沒有查明涉案租約上的業主是否有權出租該物業予租客公司，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 2013 年 10 月至 11 月期間，在處理 Ground Floor and The Garden and [REDACTED] Shap Pat Heung, Yuen Long, New Territories 的住宅物業(「該物業」)的租賃交易中，沒有查明以業主身分簽署臨時租約(「該臨約」)及正式租約(「該租約」)的張 [REDACTED] 女士(「張女士」)是否有權出租該物業予租客，其行為令地產代理行業信譽及/或名聲受損，因而違反地產代理監管局(「監管局」)發出的《操守守則》第 3.7.2 段。
2. 提案人透過其文件證據和證人 [即租客公司的代表黃 [REDACTED] 女士(「黃女士」)及其丈夫廖 [REDACTED] 先生] 的證供所提供的案情顯示，約於 2013 年 10 月 30 日，答辯人安排黃女士與張女士就該物業簽訂該臨約。約於 2013 年 11 月 5 日，答辯人安排黃女士和張女士訂立該租約。答辯人在處理該物業租賃期間一直向黃女士聲稱張女士是業主，但並沒有向黃女士提供任何有關證明張女士為業主身分的文件，包括土地查冊。該臨約及該租約上「業主」一欄皆填上張女士的姓名，兩份合約亦皆由張女士簽署。然而，其後黃女士發現張女士並非該物業的註冊業主。提案人提供的該物業的土地查冊顯示，於 2005 年 1 月 26 日至 2014 年 6 月 15 日期間，該物業的業主其實是一名蔡先生，該物業的業權於 2014 年 6 月 16 日轉讓予劉 [REDACTED] 小姐(「劉小姐」)。在監管局調查本案期間，張女士向監管局表示：(i) 劉小姐是其女兒；(ii) 在訂立該臨約及該租約期間，張女士已向蔡先生認購該物業，但她尚未轉名予劉小姐；(iii) 張女士有劉小姐委託她處理該物業租賃事宜的授權書。然而，張女士並沒有向監管局提供任何相關文件。
3. 答辯人缺席研訊。在監管局調查本案期間，他也沒有就監管局的查詢作出任何回覆或提出任何爭議，也沒有提交任何文件。
4. 紀律委員會詳細考慮了提案人所提交的文件證據及其兩名證人的證供，信納該兩名證人在宣誓下作出的證供及提案人的案情。紀律委員會認為提案人對答辯人的指稱是有充分理據支持的，一致裁定指稱成立。

(B) 判決

紀律委員會在作出判處前，已詳細考慮了本案整體的案情，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，答辯人所提交的求情陳詞，以及答辯人現時並沒有持有有效牌照等因素。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. **罰款港幣\$2,000**，罰款須於 **2021 年 12 月 ■ 日**或之前繳交 。

■■■■ (主席)
■■■■
■■■■

日期：2021 年 11 月 ■ 日