

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 10 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：

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

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 3.2.1 段。

指稱詳情

約於 2020 年 5 月 12 日，你就位於 Flat [REDACTED] Allway Gardens, No. 22 On Yat Street, Tsuen Wan, New Territories 的物業的買賣交易中，沒有遵守地產代理監管局(「監管局」)在 2007 年 9 月發出的執業通告編號 07-05(CR)中「若從業員實際知悉某買賣物業附有違建工程，從業員便應提醒買方客戶有關買賣該物業所涉及的風險。該風險包括政府行使收回土地權導致物業業權出現問題的風險；政府發出命令要求業主於指定期限內清除違建工程及當業主未有執行時，政府代為拆卸改動，並出售物業以追討拆卸改動費用的風險；及難以取得任何或足夠銀行按揭貸款來完成交易的風險。另一方面，從業員亦應提醒賣方客戶，除非買賣協議另有協定，由於違建工程可導致業權出現問題，買方可取消買賣並追討違約損失賠償。基於以上所涉及的風險，從業員亦應提醒買賣

雙方須先諮詢法律意見，方可繼續有關買賣及簽署臨時買賣合約。」的指引，因而違反監管局發出的《操守守則》第 3.2.1 段。

對第二答辯人的指稱如下：

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 3.2.1 段。

指稱詳情

約於 2020 年 5 月 12 日，你就位於 Flat [REDACTED] Allway Gardens, No. 22 On Yat Street, Tsuen Wan, New Territories 的物業的買賣交易中，沒有遵守地產代理監管局(「監管局」)在 2007 年 9 月發出的執業通告編號 07-05(CR)中「若從業員實際知悉某買賣物業附有違建工程，從業員便應提醒買方客戶有關買賣該物業所涉及的風險。該風險包括政府行使收回土地權導致物業業權出現問題的風險；政府發出命令要求業主於指定期限內清除違建工程及當業主未有執行時，政府代為拆卸改動，並出售物業以追討拆卸改動費用的風險；及難以取得任何或足夠銀行按揭貸款來完成交易的風險。另一方面，從業員亦應提醒賣方客戶，除非買賣協議另有協定，由於違建工程可導致業權出現問題，買方可取消買賣並追討違約損失賠償。基於以上所涉及的風險，從業員亦應提醒買賣雙方須先諮詢法律意見，方可繼續有關買賣及簽署臨時買賣合約。」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. 根據買方梁 [REDACTED] 先生(「梁先生」)(提案人的證人)的證供，兩位答辯人於 2020 年 5 月 12 日，在安排梁先生就一個二手物業(「該物業」)簽署臨時買賣合約(「該臨約」)前，沒有就該物業外牆附有屬違例建築工程的晾衫架及簷蓬(「有關違建工程」)一事提醒梁先生有關購買該物業可涉及的風險，亦沒有提醒他在繼續有關買賣及簽署該臨約前先諮詢法律意見。第一答辯人更向梁先生表示，「個個都係咁，無問題」。於是梁先生以為有關違建工程沒有違規，便要求第一答辯人在該臨約中寫下附加條款「買方知悉單位外牆有晒衣架貳個及簷縫叁個，並接受」。
2. 提案人的另一名證人(即梁先生當時的妻子魏 [REDACTED] 女士)的證供與梁先生的相吻合。

3. 兩位答辯人並不爭議他們自己在安排梁先生簽署該臨約前已知悉有關違建工程。
4. 第一答辯人作供時表示，她曾於 2019 年中就僭建事宜以一般性形式查詢過該物業所在屋苑的管理處，管理處職員告知她若沒有人投訴，管理處便不會通知屋宇署跟進僭建物。而該物業的賣方亦表示有關違建工程沒問題。於是第一答辯人便認為有關違建工程並沒有甚麼風險。第一答辯人表示在梁先生簽署該臨約時她有提醒梁先生，若他就有關違建工程有疑問可向其律師查詢。
5. 第二答辯人作供時則表示，在梁先生簽署該臨約前，他已向梁先生說明有關違建工程並不合規，梁先生表示明白。他有告知梁先生該物業的土地查冊中並沒有顯示有關違建工程的登記，但梁先生可選擇拆掉有關違建工程。第二答辯人認為這已算是提醒梁先生有關購買該物業的風險。但他承認在梁先生簽署該臨約前他並沒有提醒他應就相關風險先諮詢法律意見。
6. 紀律委員會認為，從兩位答辯人的辯解可看出他們自己對買家購買附有違例建築工程的物業所承擔的風險並沒有正確的認知，更遑論他們會提醒梁先生相關風險。至於第一答辯人辯稱她有提醒梁先生先就有關違建工程向其律師查詢。紀律委員會留意到她在地產代理監管局調查本案階段並沒有提出此點重要辯解，她的辯解前後並不一致，因此紀律委員會質疑其證供的可信性。
7. 紀律委員會在詳細考慮了各方整體的證供，以及研訊各方的陳詞及提交的相關證據後，認為提案人的兩位證人的證供互相吻合，他們是誠實可靠的證人，因此信納他們的證供。在「佔優勢的可能性」的舉證標準下，紀律委員會認為提案人所提供的案情較兩位答辯人的案情有較優勢的可能性，因此一致裁定提案人對兩位答辯人的指稱皆成立。

(B) 對兩位答辯人的判決

紀律委員會考慮過本案整體的案情，兩位答辯人的求情陳詞及他們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，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

1. 對第一答辯人作出**譴責**；及

2. 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 2022 年 1 月 ■ 日至 2023 年 1 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

1. 對第二答辯人作出**譴責**；及
2. 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 2022 年 1 月 ■ 日至 2023 年 1 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 12 月 ■ 日