

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：

[REDACTED] (牌照號碼： [REDACTED])

(答辯人缺席研訊)

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 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 段的守則。

指稱詳情

約於 2020 年 7 月 29 日至 2020 年 7 月 31 日期間，你就處理位於 [REDACTED] & Main Roof, S.B of Lot No. [REDACTED] Yuen Long, New Territories 的住宅物業（「該物業」）的買賣交易中，在知悉準買家決定放棄購入該物業並要求終止交易後，拒絕向準買家退回其早前就該物業單方面簽署的物業臨時買賣合約（「該臨約」）和港幣 100,000 元的訂金支票（「該支票」）的要求，並向準買家表示除非她向你所屬的地產代理公司支付服務費及

業主的律師費，你才會安排將該臨約和該支票退還。你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. 根據提案人的文件證據和其證人[即準買家伍■■■女士(「伍女士」)及其丈夫歐陽■■■先生]的證供所提供的案情，約於 2020 年 7 月 29 日至 31 日期間，答辯人在處理■■■ & Main Roof, S.B of Lot No. ■■■■■ Yuen Long, New Territories 的住宅物業(「該物業」)的買賣交易中，在知悉伍女士決定終止該物業的交易，並要求退回她已單方面簽署的物業臨時買賣合約(「該臨約」)及她所交付的一張\$10 萬元訂金支票(「該支票」)的情況下，向伍女士表示，除非伍女士向其公司支付服務費及賣方的律師費，否則不會退還該臨約和該支票予她。
2. 答辯人缺席研訊，紀律委員會考慮了她在地產代理監管局調查本案期間所提供的書面回覆。在其書面回覆中，答辯人並不爭議伍女士在 2020 年 7 月 24 日已向她表明要取消該物業的交易，並於 2020 年 7 月 29 日要求取回該臨約和該支票。答辯人表示她需向賣方交代此事宜，並需在處理好買賣雙方簽署取消買賣合約的文件後才可退還該臨約和該支票予她。答辯人並辯稱歐陽■■■先生曾承諾會向其公司支付服務費及賣方的律師費。
3. 紀律委員會並不接納答辯人在其書面回覆中的辯解。紀律委員會認為，並沒有任何證據顯示賣方曾在伍女士向答辯人表明要取消該物業交易之前或之後簽署了該臨約，也沒有證據顯示賣方不同意取消該物業的交易。而當時答辯人或其公司只是以代理的身份暫時代為托管該支票。既然如此，在伍女士清晰向答辯人表明要取消該物業的交易，並要求退還該臨約和該支票的情況下，答辯人便沒有任何合理的理由拒絕其要求。至於答辯人公司的服務費及賣方的律師費，他們應透過其他適當的途徑進行申索。
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。紀律委員會因此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，以及答辯人所提交的求情陳詞等因素。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；
2. 罰款港幣\$3,000，罰款須於 2022年1月 ■■■ 日或之前繳交；及
3. 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。」

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 12 月 日