

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：

2022 年 1 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 3.4.1 段。

指稱詳情

約於 2020 年 3 月 12 日，你安排準買家以港幣\$2,220,000 購入位於 Car Parking Space No. [REDACTED] Charming Garden, No. 16 Hoi Ting Road, Kowloon 的車位（「該車位」），並簽署臨時買賣合約（「該臨約」）。在安排準買家簽署該臨約前，你曾向準買家表示賣方為富榮花園的業主，惟事實並非如此，因而違反地產代理監管局發出的《操守守則》第 3.4.1 段。

指稱二

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 3.4.1 段。

指稱詳情

約於 2020 年 3 月 12 日，你安排準買家以港幣\$2,220,000 購入位於 Car Parking Space No. [REDACTED] Charming Garden, No. 16 Hoi Ting Road, Kowloon 的車位（「該車位」），並簽署臨時買賣合約（「該臨約」）。在安排準買家簽署該臨約前，你曾向準買家表示即使以非富榮花園的業主的身分亦能購買該車位，惟事實並非如此，因而違反地產代理監管局發出的《操守守則》第 3.4.1 段。

判決書

(A) 就有關事項的裁斷

1. 紀律委員會經詳細考慮各方整體的證供，以及研訊雙方所提交的證據及陳詞後，在「佔優勢的可能性」的舉證標準下，一致裁定提案人對答辯人作出的**指稱一成立，指稱二不成立**。
2. 紀律委員會的上述判決是基於以下理由：

指稱一

- (a) 就指稱一，提案人指稱答辯人約於 2020 年 3 月 12 日，在安排位於富榮花園的涉案車位（「該車位」）的買方朱 [REDACTED] 女士（「朱女士」）簽署臨時買賣合約（「該臨約」）前，曾向朱女士表示賣方是富榮花園住宅物業的業主（「陳述 I」），惟事實並非如此。
- (b) 紀律委員會聽取了提案人的證人，即賣方葉 [REDACTED] 先生，以及朱女士及其丈夫張 [REDACTED] 先生（「張先生」）就指稱一所作的口頭證供，亦仔細觀察了他們作供及接受盤問時的神態，認為他們的證供清晰合理，他們是誠實可信的證人。他們就有關指稱一的證供與他們在監管局調查本案期間向監管局提供的相關書面資料互相吻合，而朱女士及張先生兩人之間就關鍵事宜的證供亦都一致。
- (c) 雖然答辯人否認他曾向張氏夫婦作出陳述 I，亦傳召其上司潘 [REDACTED]

■先生(「潘先生」)作供以支持其說法。然而，紀律委員會留意到在監管局調查本案期間，答辯人及潘先生分別於 2020 年 12 月 29 日及 2021 年 5 月 12 日向監管局所作的回覆，兩人就有關 2020 年 3 月 12 日拍賣該車位當天，潘先生作為拍賣官曾向到場買家作出聲明(即「有興趣競投 CAR PARKING SPACE NO. ■ ON ■ CHARMING GARDEN, NO. 16 HOI TING ROAD, KOWLOON HONG KONG 的人士，必須是富榮花園住宅物業的業主才可購入。」)(「該聲明」)中所用的字眼一模一樣，當中包含英文字眼。潘先生在研訊中表示他當天實際上全部是以中文說出該聲明的。潘先生解釋指他只是給意見予其公司的法律部，由法律部為他草擬並向監管局提交其書面回覆。

- (d) 紀律委員會因此對答辯人及潘先生的證供的可信性存疑。
- (e) 故此，紀律委員會信納朱女士及張先生的證供指答辯人在安排朱女士簽署該臨約前，曾向她作出陳述 I (即賣方是富榮花園住宅物業的業主)。紀律委員會一致裁定提案人對答辯人的指稱一成立。

指稱二

- (f) 就指稱二，提案人指稱答辯人約於 2020 年 3 月 12 日，在安排朱女士簽署該臨約前，曾向朱女士表示即使買家並非富榮花園住宅物業的業主，亦可購買該車位(「陳述 II」)，惟事實並非如此。
- (g) 雖然紀律委員會並不接納答辯人及潘先生辯稱指在 2020 年 3 月 12 日拍賣當天，潘先生曾向到場買家作出該聲明，表示買家必須是富榮花園住宅物業的業主才可購入該車位，但紀律委員會留意到朱女士與張先生就指稱二的關鍵事項所述的版本並不一致。
- (h) 就有關 2020 年 3 月 12 日拍賣會後，答辯人和潘先生在一間小房中遊說張氏夫婦購買該車位一事，朱女士在向監管局提供的書面資料中表示當時是潘先生作出陳述 II，答辯人並沒有發言。但朱女士在研訊中卻指當時是答辯人作出陳述 II 的。而張先生在向監管局提供的書面資料中及在研訊中的證供皆表示他並不記得當時是答辯人還是潘先生曾向他及朱女士作出陳述 II 的。
- (i) 基於上述差異是關鍵性的，紀律委員會認為提案人所提供的案情和證據未能充分證明指稱二，紀律委員會一致裁定對答辯人的指

稱二不成立。

(B) 就指稱一的判決

1. 紀律委員會在作出判處前，亦考慮了答辯人自己亦承認他事前並沒有就賣方是否富榮花園住宅物業的業主一事作出核實，紀律委員會認為答辯人並沒有保障買方的利益，亦沒有盡一切應盡的努力確保他向買方作出的陳述 I 是準確的。
2. 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：

(a) 對答辯人作出譴責；

(b) 罰款港幣\$1,000，罰款須於 2022 年 3 月 日或之前繳交；及

(c) 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 2 月 日至 2023 年 2 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：2022 年 2 月 日