

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 5 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])

第三答辯人： [REDACTED] (牌照號碼：[REDACTED])

(三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 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 3.5.1 段。

指稱詳情

約於 2019 年 5 月 27 日至 2019 年 5 月 28 日期間，你就位於 Loading and Unloading Space No. [REDACTED] Floor, La Cite Noble, No. 1 Ngan O

Road, Tseung Kwan O, Sai Kung, New Territories 的二手車位（「該車位」）的買賣交易中，在未有查證賣方是否已同意出售該車位並簽妥該車位的臨時買賣合約（「該臨約」）前便告知準買家賣方已簽妥該臨約，因而違反地產代理監管局發出的《操守守則》第 3.5.1 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 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 3.5.1 段。

指稱詳情

約於 2019 年 5 月 27 日至 2019 年 5 月 28 日期間，你就位於 Loading and Unloading Space No. [REDACTED] Floor, La Cite Noble, No. 1 Ngan O Road, Tseung Kwan O, Sai Kung, New Territories 的二手車位（「該車位」）的買賣交易中，在知悉賣方拒絕簽署該車位的臨時買賣合約（「該臨約」）的情況下，沒有盡快直接告知及／或確保你的同事有代為轉告準買家及／或準買家已妥為知悉有關賣方拒絕簽署該臨約的訊息，因而違反地產代理監管局發出的《操守守則》第 3.5.1 段。

對第三答辯人的指稱如下：

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 3.5.1 段。

指稱詳情

約於 2019 年 5 月 27 日至 2019 年 5 月 28 日期間，你就位於 Loading and Unloading Space No. [REDACTED] Floor, La Cite Noble, No. 1 Ngan O Road, Tseung Kwan O, Sai Kung, New Territories 的二手車位（「該車位」）的買賣交易中，在知悉賣方拒絕簽署該車位的臨時買賣合約（「該臨約」）的情況下，沒有盡快直接告知及／或確保你的同事有代為轉告準買家及／或準買家已妥為知悉有關賣方拒絕簽署該臨約的訊息，因而違反地產代理監管局發出的《操守守則》第 3.5.1 段。

判決書

(A) 對第一及第二答辯人的指稱的裁斷

紀律委員會考慮過提案人分別對第一及第二答辯人作出的指稱及提交的案情簡介，以及第一及第二答辯人承認對他們的指稱及同意相關的案情簡介，紀律委員會認為提案人對第一及第二答辯人的指稱是有充分理據支持的。因此，紀律委員會宣佈提案人對第一及第二答辯人的指稱皆成立。

(B) 對第三答辯人的指稱的裁斷

1. 紀律委員會在詳細考慮各方整體的證供，以及研訊雙方的陳詞及提交的相關證據後，在「佔優勢的可能性」(preponderance of probability)的舉證標準下，認為提案人有充分證據證明對第三答辯人的指稱。因此，紀律委員會一致裁定提案人對第三答辯人的指稱成立。
2. 紀律委員會的上述裁決是基於以下理由：
 - (a) 第三答辯人否認對他的指稱。他作供時表示，他於 2019 年 5 月 27 日(「當天」)獲知賣方拒絕簽署該臨約出售該車位的消息(「該消息」)，他承認自己其後並沒有直接向準買家跟進此事。
 - (b) 但第三答辯人聲稱他當天已隨即口頭指示其下屬第一及第二答辯人跟進事件，將該消息盡快告知準買家，並退回準買家已單方面簽署的該臨約及提交的臨時訂金的支票予準買家(「該指示」)。第三答辯人傳召第一答辯人作供以支持他的案情。然而，第一答辯人的證供卻指出他(第一答辯人)當時不在香港，第三答辯人在當天或其後的約 1 個多星期內並沒有聯絡他，第一答辯人並沒有收到第三答辯人所說的該指示。另根據第一答辯人對紀律委員會提問的回答，後來他將準買家的支票退回給準買家的代表律師，該支票是第三答辯人交給他的。
 - (c) 第三答辯人原本打算傳召第二答辯人作供以支持他的案情，但在第一答辯人作供完畢後，第三答辯人決定不傳召第二答辯人做其

證人。紀律委員會因此並沒有第二答辯人的任何證供可支持第三答辯人的辯解指他也曾向第二答辯人作出該指示。

- (d) 第三答辯人就其關鍵辯解理由的證供與其證人第一答辯人的證供互相矛盾。不僅如此，第三答辯人在接受盤問時，就多個問題都支吾以對，或迴避問題，甚至更改他的證供。
- (e) 紀律委員會因此認為第三答辯人並非誠實可靠的證人，他的證供並不可信。

(C) 對三位答辯人的判決

1. 紀律委員會考慮了本案整體的案情，衡量了三位答辯人在事件中的角色，以及第三答辯人對其違規行為並無悔意等因素後，認為以下所述的決定是合適的懲處。
2. 紀律委員會一致決定分別對三位答辯人行使《地產代理條例》第 30 條賦予的權力，詳情如下：

第一答辯人

- (a) 對第一答辯人作出譴責；及
- (b) 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 6 月 ■ 日至 2023 年 6 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。」

第二答辯人

- (a) 對第二答辯人作出譴責；及
- (b) 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 6 月 ■ 日至 2023 年 6 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。」

第三答辯人

- (a) 對第三答辯人作出譴責；及
- (b) 將以下條件附加於第三答辯人的有關牌照上，而條件中的「上述持牌人」指的是第三答辯人：

「上述持牌人須於 2022 年 6 月 ■ 日至 2023 年 12 月 ■ 日的 18 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 18 個學分。」

備註：

上述在三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，除了會施加於三位答辯人現有的牌照上，亦會施加於三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：2022 年 6 月 ■ 日