

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])

(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：

指稱一

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 3.2.1 段。

指稱詳情

約於 2017 年 7 月 18 日，你就位於 Flat [REDACTED] /F of Block A, Siu Hei Court, No.201 Wu Chui Road, Tuen Mun, New Territories 的住宅物業的買賣交易中，沒有遵守地產代理監管局（「監管局」）在 2013 年 11 月發出的執業通告編號 13-06(CR)中「2. 除非在臨時協議內填寫物業、立約各方姓名、樓價、付款條款、成交日期及所有其他重要條款的所有空白位置均已填妥，否則持牌人不得安排其客戶簽署該協議。」的指引，因而違反監管局發出的《操守守則》第 3.2.1 段。

**指稱二**

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 3.2.1 段。

**指稱詳情**

約於 2017 年 7 月 18 日，你就處理位於 Flat [REDACTED]/F of Block A, Siu Hei Court, No.201 Wu Chui Road, Tuen Mun, New Territories 的住宅物業的買賣交易中，沒有遵守地產代理監管局（「監管局」）在 2013 年 11 月發出的執業通告編號 13-06(CR) 中「17. 在協議的一方已簽署臨時協議後，持牌人應隨即向該訂約方提供一份該協議的副本。」的指引，因而違反監管局發出的《操守守則》第 3.2.1 段。

**指稱三**

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 2017 年 7 月 19 日，就位於 Flat [REDACTED]/F of Block A, Siu Hei Court, No.201 Wu Chui Road, Tuen Mun, New Territories 的住宅物業（「該物業」）的買賣交易中，你為避免賣方得悉買方須支付金額為樓價 3%的經紀佣金，故安排該物業的臨時買賣合約內填寫買方須支付金額為樓價的 1%的經紀佣金，因而違反地產代理監管局發出的《操守守則》第 3.7.2 段。

**對第二答辯人的指稱如下：**

**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 3.2.1 段。

**指稱詳情**

約於 2017 年 7 月 18 日，你就位於 Flat [REDACTED]/F of Block A, Siu Hei Court, No.201 Wu Chui Road, Tuen Mun, New Territories 的住宅物業的買賣交易中，沒有遵守地產代理監管局（「監管局」）在 2013 年 11 月發出的執業通告編號 13-06(CR)中「2. 除非在臨時協議內填寫物業、立約各方姓名、樓價、付款條款、成交日期及所有其他重要條款的所有空白位置均已填妥，否則持牌人不得安排其客戶簽署該協議。」的指引，因而違反監管局發出的《操守守則》第 3.2.1 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 3.2.1 段。

### **指稱詳情**

約於 2017 年 7 月 18 日，你就處理位於 Flat [REDACTED] /F of Block A, Siu Hei Court, No.201 Wu Chui Road, Tuen Mun, New Territories 的住宅物業的買賣交易中，沒有遵守地產代理監管局（「監管局」）在 2013 年 11 月發出的執業通告編號 13-06(CR) 中「17. 在協議的一方已簽署臨時協議後，持牌人應隨即向該訂約方提供一份該協議的副本。」的指引，因而違反監管局發出的《操守守則》第 3.2.1 段。

### **指稱三**

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。

### **指稱詳情**

約於 2017 年 7 月 19 日，就位於 Flat [REDACTED] /F of Block A, Siu Hei Court, No.201 Wu Chui Road, Tuen Mun, New Territories 的住宅物業（「該物業」）的買賣交易中，你為避免賣方得悉買方須支付金額為樓價 3% 的經紀佣金，故安排該物業的臨時買賣合約內填寫買方須支付金額為樓價的 1% 的經紀佣金，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**

紀律委員會考慮過提案人對兩位答辯人作出的指稱及提交的案情簡介，以及兩位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兩位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兩位答辯人的各項指稱皆成立。

### **(B) 對兩位答辯人的判決**

1. 紀律委員會綜合衡量並考慮了下列因素後，認為對第一及第二答辯人作出的以下判處是合適的：
  - (a) 本案整體的案情；

- (b) 兩位答辯人坦白承認各項指稱，節省了各方的時間(這是紀律委員會就本案作出相對輕判的有效因素)；
  - (c) 兩位答辯人在求情陳詞中陳述的有關其各自的家庭及財政狀況；
  - (d) 兩位答辯人對其違規行為表現有悔意；及
  - (e) 第一答辯人現時並非牌照持有人。
2. 紀律委員會一致決定對第一及第二答辯人行使《地產代理條例》第30條賦予的權力，詳情如下：

### 第一答辯人

#### 指稱一

- (a) 對第一答辯人作出譴責；及
- (b) 罰款港幣\$5,000。

#### 指稱二

對第一答辯人作出譴責。

#### 指稱三

- (a) 對第一答辯人作出譴責；及
- (b) 罰款港幣\$2,000。

有關上述兩項罰款的處分，第一答辯人須於 2022年7月      日或之前繳交合共港幣\$7,000的罰款。

### 第二答辯人

#### 指稱一

- (a) 對第二答辯人作出譴責；
- (b) 罰款港幣\$5,000；及
- (c) 在第二答辯人的牌照上附加條件，第二答辯人須於 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。

指稱二

- (a) 對第二答辯人作出譴責；及
- (b) 在第二答辯人的牌照上附加條件，第二答辯人須於 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。

指稱三

- (a) 對第二答辯人作出譴責；
  - (b) 罰款港幣\$2,000；及
  - (c) 在第二答辯人的牌照上附加條件，第二答辯人須於 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 個學分須透過參加專業操守及誠信科目的講座或研討會而獲取。
- (I) 就上述兩項有關罰款的處分，紀律委員會在考慮整體罰則的原則下，向第二答辯人罰款合共港幣\$5,000，第二答辯人須於 2022 年 7 月 ■ 日或之前繳交。
- (II) 就上述三項有關附加進修條件於第二答辯人牌照上的處分，紀律委員會在考慮整體罰則的原則下，決定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 2024 年 6 月 ■ 日的 24 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 24 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；及當中至少另外的 3 個學分須透過參加專業操守及誠信科目的講座或研討會而獲取。」

**備註：**

上述在第二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，除了會施加於第二答辯人現有的牌照上，亦會施加於第二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