

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 6 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] 大律師

答辯人：

[REDACTED] 以「 [REDACTED] 」名稱經營

(牌照號碼： [REDACTED] 及營業詳情說明書號碼： [REDACTED]-A000)

(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 3.2.1 段。

指稱詳情

約於 2019 年 10 月 5 日，你就位於 [REDACTED] San Hing Tsuen, Tuen Mun, New Territories (Section O of Lot No.190 in D.D. 130)的住宅物業的租賃交易中，沒有遵守地產代理監管局（「監管局」）在 2015 年 11 月發出的執業通告編號 15-04(CR)中「(2) 除非在租約內預留作填寫物業詳情、立約各方姓名、租約期限及其生效日期、租金金額及所有其他重要條款的空白位置均已全部填妥，否則持牌人不得安排其客戶簽署該租約。」的指引，因而違反地產代理監管局發出的《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 2019 年 10 月 5 日，你就位於 [REDACTED] San Hing Tsuen, Tuen Mun, New Territories (Section O of Lot No.190 in D.D. 130)的住宅物業的租賃交易中，沒有遵守地產代理監管局（「監管局」）在 2015 年 11 月發出的執業通告編號 15-04(CR)中「(2) 除非在租約內預留作填寫物業詳情、立約各方姓名、租約期限及其生效日期、租金金額及所有其他重要條款的空白位置均已全部填妥，否則持牌人不得安排其客戶簽署該租約。」的指引，因而違反地產代理監管局發出的《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 3.2.1 段。

### **指稱詳情**

約於 2019 年 11 月 1 日，你就處理位於 [REDACTED] San Hing Tsuen, Tuen Mun, New Territories (Section O of Lot No.190 in D.D. 130) 的住宅物業（「該物業」）的租賃交易中，沒有遵守地產代理監管局（「監管局」）在 2015 年 11 月發出的執業通告編號 15-04(CR) 中「(20) 在協議的一方已簽署租約後，持牌人應隨即向該訂約方提供一份該租約的副本。」的指引，因而違反監管局發出的《操守守則》第 3.2.1 段。

### **指稱四**

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 2019 年 11 月 1 日，你就處理位於 [REDACTED] San Hing Tsuen, Tuen Mun, New Territories (Section O of Lot No.190 in D.D. 130) 的住宅物業（「該物業」）的租賃交易中，沒有遵守地產代理監管局（「監管局」）在 2015 年 11 月發出的執業通告編號 15-04(CR) 中「(20) 在協議的一方已簽署租約後，持牌人應隨即向該訂約方提供一份該租約的副本。」的指引，因而違反監管局發出的《操守守則》第 3.2.1 段。

### **指稱五**

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 2019 年 10 月 5 日及 2019 年 11 月 1 日，你就位於 [REDACTED] /F with roof of No. [REDACTED] San Hing Tsuen, Tuen Mun, New Territories (Section O of Lot No.190 in D.D. 130) 的住宅物業(統稱「該物業」)的租賃交易中，安排聲稱為租客代表的人士(「該人士」)就該物業分別簽署臨時租約及正式租約，及於其後向該人士及/或其丈夫提供該物業的鎖匙(統稱「該等事宜」)；惟你在安排該等事宜之前，沒有核實該人士是否已取得租客的妥當授權，因而違反地產代理監管局發出的《操守守則》第 3.7.2 段。

### **指稱六**

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》的第 3.2.1 段。

### **指稱詳情**

約於 2019 年 10 月 5 日，你就位於 [REDACTED] San Hing Tsuen, Tuen Mun, New Territories (Section O of Lot No.190 in D.D. 130)的住宅物業(「該物業」)的租賃交易中，沒有遵守地產代理監管局(「監管局」)在 2009 年 7 月發出的執業通告編號 09-06(CR) 中有關「從業員就預備某方或雙方是有限公司的臨時買賣合約 / 臨時租約，須採取以下步驟：...(a)核實簽署人的身分及在其簽署的相應位置之下清楚填上其姓名；及 (b)將刻有「For and on behalf of ( xxx 有限公司)」字樣的公司印章或以同樣字句加於簽署人的簽署位置。」的指引，因而違反監管局發出的《操守守則》的第 3.2.1 段。

### **指稱七**

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》的第 3.2.1 段。

### **指稱詳情**

約於 2019 年 10 月 5 日，你就位於 [REDACTED] San Hing Tsuen, Tuen Mun, New Territories (Section O of Lot No.190 in D.D. 130)的住宅物業(「該物業」)的租賃交易中，沒有遵守地產代理監管局(「監管局」)在 2009 年 7 月發出的執業通告編號 09-06(CR) 中有關「從業員就預備某方或雙方是有限公司的臨時買賣合約 / 臨時租約，須採取以下步驟：...(a)核實簽署人的身分及在其簽署的相應位置之下清楚填上其姓



- (d) 基於上述原因，紀律委員會一致裁定提案人對答辯人作出的指稱一、指稱二、指稱五、指稱六及指稱七皆成立。
- (e) 然而，就指稱三及指稱四，紀律委員會經詳細考慮研訊雙方提供的證據後，認為雖然答辯人不爭議在租客代表簽署該兩份臨約後，曾安排租客代表單方面再簽署涉案兩個物業的有關文件(「有關文件」)，但研訊雙方皆無法提供有關文件的內容及詳情，紀律委員會亦無法取得任何有關文件的樣本。紀律委員會認為雖然有關文件被名之為「正式租約」，但提案人並沒有充分確鑿的證據證明有關文件便是涉案兩個物業的正式租約，在這情況下若裁定該兩項指稱成立並不穩妥，因此，紀律委員會一致裁定提案人對答辯人作出的指稱三及指稱四均不成立。

## **(B) 判決**

紀律委員會在作出判處前，亦已考慮並衡量過本案整體的案情，答辯人的求情陳詞，以及她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答辯人行使《地產代理條例》第 30 條賦予的權力，詳情如下：

### **指稱一**

1. 對答辯人作出**譴責**；
2. **罰款港幣\$2,000**；及
3. 在答辯人的牌照上附加條件，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**

1. 對答辯人作出**譴責**；
2. **罰款港幣\$2,000**；及

3. 在答辯人的牌照上附加條件，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。

#### 指稱五

1. 對答辯人作出**譴責**；及
2. 在答辯人的牌照上附加條件，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。

#### 指稱六

1. 對答辯人作出**譴責**；及
2. 在答辯人的牌照上附加條件，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。

#### 指稱七

1. 對答辯人作出**譴責**；及
  2. 在答辯人的牌照上附加條件，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。
- (I) 有關上述兩項罰款的處分，紀律委員會在考慮整體罰則的原則下，決定對答辯人罰款**總額為港幣\$2,000**，答辯人須於 **2022 年 8 月 ■ 日**或

之前繳交。

- (II) 就上述五項有關附加進修條件於答辯人的牌照上的處分，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 8 月■日至 2023 年 8 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 7 月 ■ 日