

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 7 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] 女士 (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 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 2020 年 4 月 27 日，你就位於 Flat [REDACTED] Floor of Tower 1B, Upper East, No. 23 Sung On Street, Kowloon 的住宅物業買賣交易中，沒有遵守地產代理監管局(「監管局」)在 2015 年 6 月發出的執業通告編號 15-02(CR) 中「(3)為保障客戶的利益，持牌人必須留意，在接受獲授權代表的委任及/或任何人士聲稱是缺席的訂約方的獲授權代表(下稱「該代表」)進行一項買賣或租賃的交易時，該代表必須出示授權書。該授權書須由缺席的訂約方妥為簽立並授權該代表為其進行有關交易及簽立有關文件，例

如地產代理協議及/或臨時買賣協議/臨時租賃協議。」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 2020 年 4 月 27 日，你就位於 Flat [REDACTED] Floor of Tower 1B, Upper East, No. 23 Sung On Street, Kowloon 的住宅物業買賣交易中，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。

判決書

(A) 就指稱一的裁斷

紀律委員會考慮過指稱一及相關的案情簡介，以及答辯人承認指稱一及同意相關的案情簡介，紀律委員會認為指稱一是有充分理據支持的。因此，紀律委員會宣佈提案人對答辯人的指稱一成立。

(B) 就指稱二的裁斷

1. 答辯人否認指稱二。她並不爭議她於 2020 年 4 月 27 日（「當天」）安排蕭 [REDACTED] 先生（「蕭先生」）為自己並同時代表缺席的另一名業主（「缺席業主」）簽署臨時買賣合約（「該臨約」）後，她並沒有隨即向蕭先生提供一份該臨約的任何副本。答辯人只是誤以為指稱二是指控她當天沒有「分單」（即提供一式三份的該臨約的其中一份副本）給蕭先生。答辯人解釋說她當天想待缺席業主稍後在該臨約中補上其簽名後才「分單」給賣方。
2. 紀律委員會認為提案人有充分證據證明指稱二。因此，紀律委員會一致裁定提案人對答辯人的指稱二成立。

(C) 判決

1. 紀律委員會綜合考慮了下列因素後，認為對答辯人作出的以下判處是合適的：
 - (a) 本案整體的案情；
 - (b) 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；
 - (c) 答辯人作出的求情陳詞；及
 - (d) 答辯人坦白承認指稱一，紀律委員會就指稱一作出了輕判。
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：

指稱一

- (a) 對答辯人作出**譴責**；及
- (b) 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，而取得監管局認可的 8 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) 對答辯人作出**譴責**；及
- (b) 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，而取得監管局認可的 12 個學分。

綜合上述兩項附加進修條件於答辯人的牌照上的處分，紀律委員會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 2024 年 8 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

20 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 8 月 █ 日