

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] 先生 (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 6 月 19 日，你安排買方就位於 Flat [REDACTED] Floor, No.116 Broadway, Mei Foo Sun Chuen, Kowloon 的住宅物業(「該物業」)簽訂臨時買賣合約(「該臨約」); 惟在買方簽訂該臨約前，你沒有向買方披露該物業的樓契已遺失及可能涉及的風險(「該等事項及風險」)，及/或沒有提醒買方就該等事項及風險尋求法律意見，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

你違反《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》第 13(4)條。

### 指稱詳情

約於 2020 年 6 月 19 日，在緊接一份就位於 Flat [REDACTED] Floor, No.116 Broadway, Mei Foo Sun Chuen, Kowloon 的住宅物業(「該物業」)的臨時買賣合約訂立之前，你沒有就該物業安排在土地註冊處進行土地查冊(「此等查冊」)及沒有向該物業的買方提供一份此等查冊結果文本，因而違反《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》第 13(4)條。

### 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 2020 年 6 月 19 日，你就位於 Flat [REDACTED] Floor, No.116 Broadway, Mei Foo Sun Chuen, Kowloon 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「7. 臨時協議內須清楚訂約各方姓名及身分證明文件的號碼(例如香港身分證號碼或護照號碼)，因該等資料是正確識別訂約各方身分所必需的。…」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

1. 提案人指稱答辯人約於 2020 年 6 月 19 日(「當天」)，在安排買方關 [REDACTED] 先生(「關先生」)就涉案住宅物業(「該物業」)簽訂臨時買賣合約(「該臨約」)前，沒有向關先生披露該物業的樓契已遺失(「該事項」)及可能涉及的風險，及/或沒有提醒關先生就該事項及相關風險尋求法律意見，因而違反地產代理監管局發出的《操守守則》第 3.4.1 段。

### 提案人的案情

2. 提案人提交了相關的文件證據，也先後傳召關先生的母親勞 [REDACTED] 女士(「勞女士」)、父親關 [REDACTED] 先生(「關父」)及關先生作供，以支持其案情。

3. 勞女士作供時表示，當天答辯人安排關先生簽署該臨約時，她和關父也在場。當天或之前，她從來沒有聽到答辯人曾向她、關父或關先生披露該事項。她首次得悉該事項是在 2020 年 6 月 30 日由買方律師行職員告知。
4. 關父作供時表示，當天答辯人安排關先生簽署該臨約時，他也在場。他並沒有留意答辯人與勞女士及關先生之間的對話。但他很肯定，若當天他、勞女士及關先生聽到答辯人曾提及該事項，他們一定會追問詳情。
5. 關先生的證供顯示，他對當天的事發經過已經印象模糊。他首次得悉該事項是在 2020 年 6 月 30 日由買方律師行職員告知。

### **答辯人的案情**

6. 答辯人否認指稱一。他作供時辯稱，他在當天已告知買方該事項，並說明賣方已補回樓契，正從美國寄樓契回來，因此該物業的樓契是完整的，買方可以借到按揭貸款，他並提醒買方若有問題可詢問律師。買方並沒有向他追問該事項的詳情。

### **紀律委員會的裁決**

7. 紀律委員會認為，首先，就一宗物業交易，對於任何買方而言，「遺失樓契」都是非常重要且令人震驚的消息。因此，倘若事實如答辯人所聲稱的他在當天已告知買方該事項，無論當時答辯人是向誰(勞女士、關父或關先生)說的，他們聽到後皆不可能會置若罔聞，而必定會追問答辯人該事項的詳情。然而，答辯人卻表示他們並沒有向他追問相關詳情。紀律委員會認為這有悖常理。而且，買方購買該物業需要申請按揭貸款，答辯人並不爭議他對此是知悉的。在這情況下，買方很可能會決定暫時不簽署該臨約，而會先行諮詢按揭銀行會否在這情況下批出按揭後才作決定是否會繼續該交易。紀律委員會因此認為答辯人聲稱他在當天已告知買方該事項的說法並不可信。
8. 此外，答辯人接受盤問時承認他自己並不確定賣方所遺失的是哪些樓契，及賣方所補回的樓契是否齊全、是否等同所遺失的樓契，賣方又是否趕得上在買方簽署正式買賣合約前寄回所欠缺的樓契等關鍵事宜。

9. 紀律委員會認為，既然答辯人自己並不了解該事項所涉及的風險，而且根據他的證供，他反而告知買方，賣方已補回樓契，正從美國寄樓契回來，其意思即是樓契沒問題，可以繼續交易。那麼，在這情況下，即使答辯人當天曾告知買方該事項，紀律委員會也並不相信他會向買方解釋該事項所涉及的風險，因此，也不相信他已提醒買方應就該事項及相關風險尋求法律意見。
10. 基於上述原因，紀律委員會認為提案人有充分證據證明指稱一，一致裁定提案人對答辯人的指稱一成立。

### **(B) 就指稱二及指稱三的裁斷**

紀律委員會考慮過指稱二和指稱三及相關的案情簡介，以及答辯人承認指稱二和指稱三，並同意相關的案情簡介，紀律委員會認為指稱二和指稱三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二和指稱三皆成立。

### **(C) 對答辯人的判決**

1. 紀律委員會綜合考慮了下列因素後，對答辯人作出了相對類似指稱而言較輕的判處：
  - (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，包括他就指稱一的違規事項所表現出的悔意，他並就此事對勞女士造成的影響當場向坐在旁聽席的勞女士道歉；及
  - (d) 答辯人坦白承認指稱二及指稱三。
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；
- (b) 罰款港幣\$25,000；及

- (c) 在答辯人的牌照上附加條件，答辯人須於 24 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，及當中至少 3 個學分須透過參加物業轉易及租賃科目的講座或研討會而獲取；及當中的另外至少 3 個學分則須透過參加專業操守及誠信科目的講座或研討會而獲取。

指稱二

- (a) 對答辯人作出譴責；
- (b) 罰款港幣\$3,000；及
- (c) 在答辯人的牌照上附加條件，答辯人須於 24 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，及當中至少 3 個學分須透過參加土地查冊科目的講座或研討會而獲取。

指稱三

- (a) 對答辯人作出譴責；
- (b) 罰款港幣\$2,000；及
- (c) 在答辯人的牌照上附加條件，答辯人須於 24 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。
- (I) 就上述三項罰款的處分，紀律委員會在考慮整體罰則的原則下，決定向答辯人罰款的總額為港幣\$25,000，答辯人須於 2022 年 9 月 ■ 日或之前繳交。
- (II) 就上述三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 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 12 個學分，及當中至少 3 個學分須透過參加物業轉易及租賃科目的講座或研討會而獲取；另外至少 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；另外至少 3 個學分須透過參加土地查冊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