

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 9 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] 有限公司

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

[由其公司董事(法律、監察及客戶服務) [REDACTED] 代表]

有關事項：

對答辯人的指稱如下：

指稱一

你違反《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》第 6(2)條。

指稱詳情

約於 2020 年 3 月 5 日，你安排準買方視察位於 Flat [REDACTED] th Floor with Balcony, One Prestige, No. 1 Yuet Yuen Street, Hong Kong 的住宅物業(「該物業」)。你在安排準買方視察該物業之前，未有與準買方訂立地產代理協議「表格 4」，因而違反《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》第 6(2)條。

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 6(2)條。

指稱詳情

約於 2020 年 4 月 11 日，你安排準租客視察位於 Flat [REDACTED]/F of Block 16 (Nanning House), Tsuen Wan Centre, No. 96 Tsuen King Circuit, Tsuen Wan, New Territories 的住宅物業(「該物業」)。你在安排準租客視察該物業之前，未有與準租客訂立地產代理協議「表格 6」，因而違反《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》第 6(2)條。

指稱三

你違反《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》第 6(2)條。

指稱詳情

約於 2020 年 4 月 11 日，你安排準買方視察位於 Flat [REDACTED]/F of Block L, Allway Gardens, No. 12 On Yat Street, Tsuen Wan, New Territories 的住宅物業(「該物業」)。你在安排準買方視察該物業之前，未有與準買方訂立地產代理協議「表格 4」，因而違反《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》第 6(2)條。

判決書

(A) 就有關事項的裁斷

1. 紀律委員會經詳細考慮各方整體的證供，以及研訊雙方所提交的證據及陳詞後，在「佔優勢的可能性」的舉證標準下，一致裁定提案人對答辯人作出的指稱一及指稱三皆成立，指稱二則不成立。
2. 紀律委員會的上述裁決是基於以下理由：

指稱一及指稱三

- (a) 根據提案人與答辯人簽署的「同意案情」，答辯人分別在指稱一及指稱三所涉的住宅物業(「該兩個物業」)的買賣事宜中，為一名自稱是「[REDACTED]姨」的準買方(「該準買方」)行事，然而，答辯人在安排該準買方視察該兩個物業前，沒有與該準買方訂立地產代理協議(表格 4)。

- (b) 答辯人辯稱其營業員曾要求該準買方簽署表格 4，但遭該準買方拒絕。答辯人也無可奈何。
- (c) 紀律委員會認為這並非合理的辯解理由，答辯人在這情況下可拒絕接受該準買方的委託。
- (d) 紀律委員會不接納答辯人的辯解，一致裁定指稱一及指稱三皆成立。

指稱二

- (a) 就指稱二，提案人指稱答辯人在安排「 姨」以準租客的身份視察該指稱所涉的住宅物業(「該物業」)前，沒有與「 姨」訂立地產代理協議(表格 6)。
- (b) 然而，根據負責處理該物業交易的答辯人的營業員譚 先生的證供，該物業是「買賣盤」，因此他只曾要求「 姨」簽署表格 4，而並非表格 6。
- (c) 舉證責任在於提案人。然而，提案人未能提供任何證據證明「 姨」是以準租客身份視察該物業。
- (d) 紀律委員會認為提案人所提供的證據未能證明指稱二，因此一致裁定指稱二不成立。

(B) 就指稱一及指稱三的判決

1. 紀律委員會在作出判處前，綜合考慮了下列因素：
 - (a) 本案整體的案情；
 - (b) 答辯人曾有多項違規行為被紀律委員會按《地產代理條例》第 30 條制裁的紀錄，包括與這次指稱相類同的紀錄；及
 - (c) 答辯人代表作出的求情陳詞。
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

