

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 10 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] 女士

答辯人：

第一答辯人： [REDACTED] 女士 (牌照號碼：[REDACTED])
(第一答辯人自行出席研訊)

第二答辯人： [REDACTED] 有限公司 (牌照號碼：C-[REDACTED]
及營業詳情說明書號碼 C-[REDACTED]-A000)
(由其公司法律部首席經理梁 [REDACTED] 女士代表)

有關事項：

對第一答辯人的指稱如下：

指稱

你違反《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》第 6(3)(b)條。

指稱詳情

約於 2020 年 4 月 5 日，你安排準買方就四個物業訂立地產代理協議「表格 4」(「該表格 4」)。你在該表格 4 訂立之前，未有向準買方解釋該表格 4 中所列出的每一條款及條件，以確保準買方知悉其在該表格 4 下的權利及責任，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(3)(b)條。

對第二答辯人的指稱如下：

修訂指稱一

你違反《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》第 8(2)(a)條。

指稱詳情

約於 2021 年 10 月 11 日為止，你未有備存就位於香港木星街 18 號縉景臺 2 座 [REDACTED] 室的住宅物業而訂立的地產代理協議「表格 3」(「該表格 3」)的文本，為期一段自該表格 3 訂立後起計不少於 3 年的期間，因而違反《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》第 8(2)(a)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 5 日，你安排準買方視察位於香港木星街 18 號縉景臺 2 座 [REDACTED] 室的住宅物業(「該物業」)。然而，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) 就第一答辯人的指稱及第二答辯人的指稱二的裁斷

1. 紀律委員會經詳細考慮各方整體的證供，以及研訊各方所提交的證據及陳詞後，一致裁定提案人對第一答辯人的指稱及對第二答辯人的指稱二皆成立。
2. 紀律委員會的上述裁決是基於以下理由：
 - (a) 第一答辯人在接受盤問時曾應要求示範在她安排準買方程 [REDACTED] 女士(「程女士」)訂立地產代理協議「表格 4」時，她是如何向程女士解釋表格 4 的。然而，第一答辯人在示範時並未能全面清楚地解釋表格 4 中的條款，紀律委員會質疑第一答辯人的辯解指她當時已清楚地向程女士解釋表格 4 中所列出的每一條款及條件。

- (b) 另外，根據提案人的兩位證人(即程女士及其丈夫葉[]先生)的證供，第一答辯人並沒有在安排他們視察涉案物業之前，與程女士訂立表格 4，她是在其後才安排程女士簽署電子版的表格 4。
- (c) 兩位答辯人辯稱指第一答辯人曾要求程女士在視察涉案物業之前簽署表格 4，但遭拒絕。程女士並表示要在視察之後才簽署表格 4。紀律委員會並不接納此辯解理由，認為第一答辯人在這情況下可向她表示，由於這是法例對地產代理的要求，兩位答辯人惟有不接受程女士就涉案物業的委託。
- (d) 此外，第二答辯人亦辯稱指直至程女士簽署表格 4 之前，第二答辯人並非為其行事。紀律委員會留意到，無論是提案人的兩位證人還是第一答辯人的證供皆顯示，在程女士簽署電子版的表格 4 之前，第一答辯人皆是以代表程女士行事的身份與程女士聯絡溝通及安排她視察幾個物業的，再者，第一答辯人當時亦並沒有向程女士表明，兩位答辯人只代表賣方行事，而並不代表買方。因此，紀律委員會並不接納第二答辯人的上述辯解。
- (e) 在「佔優勢的可能性」的舉證標準下，紀律委員會認為提案人的兩位證人整體的證供相對第一答辯人的證供而言更為可信，紀律委員會因此信納提案人對第一答辯人的指稱及對第二答辯人的指稱二是有充分理據支持的。

(B) 就第二答辯人的修訂指稱一的裁斷

紀律委員會考慮過提案人對第二答辯人作出的修訂指稱一及相關修訂案情簡介，以及第二答辯人承認修訂指稱一及同意相關的修訂案情簡介，紀律委員會認為提案人對第二答辯人的修訂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第二答辯人的修訂指稱一成立。

(C) 對兩位答辯人的判決

1. 紀律委員會綜合考慮了下列因素後，認為對兩位答辯人作出的以下判處是合適的：
 - (a) 本案的案情；
 - (b) 兩位答辯人請求減輕判處的陳詞；及

- (c) 第二答辯人過往被紀律委員會按《地產代理條例》第 30 條制裁的紀錄。
2. 紀律委員會一致決定對兩位答辯人行使《地產代理條例》第 30 條賦予的權力，詳情如下：

第一答辯人

- (a) 對第一答辯人作出**譴責**；及
- (b) **將以下條件附加於第一答辯人的有關牌照上**，而條件中的「上述持牌人」指的是第一答辯人：

「上述持牌人須於 2022 年 11 月 ■ 日至 2023 年 11 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；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 1 個學分須透過參加標準文件科目的講座或研討會而獲取。」

備註：

上述在第一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，除了會施加於第一答辯人現有的牌照上，亦會施加於第一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。

第二答辯人

指稱一

- (a) 對第二答辯人作出**譴責**；及
- (b) **罰款港幣\$5,000**。

指稱二

- (a) 對第二答辯人作出**譴責**；及
- (b) **罰款港幣\$12,000**。

