

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] 大律師

答辯人：

第一答辯人： [REDACTED] 先生 (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)
[由其公司董事(法律、監察及客戶服務) [REDACTED] 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 2021 年 8 月 12 日，你在安排賣方/業主就位於 Flat [REDACTED] Floor of Tower 3, The Long Beach, No. 8 Hoi Fai Road, Kowloon 的住宅物業簽署出售香港住宅物業用的地產代理協議(「表格 3」)及出租香港住宅物業用的地產代理協議(「表格 5」)之前，未有向賣方/業主解釋表格 3 及/或表格 5 中所列出的每一條款及條件，以確保賣方/業主知悉其在表格 3 及/或表格 5 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：

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 9(1)條。

指稱詳情

約於 2021 年 9 月 12 日，你就位於 Flat [REDACTED] Floor of Tower 3, The Long Beach, No. 8 Hoi Fai Road, Kowloon 的住宅物業所安排或准許發出的廣告中載有在要項上屬虛假或具誤導性陳述或詳情，因而違反《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》第 9(1)條。

判決書

(A) 就有關事項的裁斷

1. 一般紀律研訊的舉證標準是「佔優勢的可能性」(preponderance of probability)。紀律委員會在作出裁決前已充分考慮了研訊各方所呈交的證據(包括提案人及第二答辯人的各自兩位證人及第一答辯人的證供)，以及研訊各方的陳詞。紀律委員會認為提案人的兩位證人(即涉案物業的業主黃 [REDACTED] 女士及陳 [REDACTED] 先生)是誠實可靠的證人，整體而言，他們的證供前後一致且相互吻合，他們的證供相對第二答辯人的兩位證人及第一答辯人的證供更為可信。紀律委員會因此信納提案人所指稱的第一答辯人在安排黃 [REDACTED] 女士簽訂表格 3 及表格 5 時，並沒有向她清楚完整地解釋表格 3 及表格 5 中所列出的每一條款及條件，而第二答辯人在收到黃 [REDACTED] 女士要求取消放售涉案物業的指示後，仍然安排發出有關放售該物業的廣告。
2. 紀律委員會因此一致裁定提案人**對兩位答辯人的指稱皆成立**。

(B) 判決

1. 紀律委員會在作出判處前，綜合考慮了下列因素：
 - (a) 該個案的案情；
 - (b) 兩位答辯人請求減輕判處的陳詞；及
 - (c) 第二答辯人過往的違規紀錄。

