

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] (牌照號碼：S-[REDACTED] 及 E-[REDACTED])

第二答辯人： [REDACTED] (牌照號碼：[REDACTED])

(第一及第二答辯人皆自行出席研訊)

第三答辯人： [REDACTED] 有限公司

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

[由其公司董事(法律、監察及客戶服務) [REDACTED] 代表]

有關事項：

對第一答辯人的指稱如下：

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 3.2.1 段。

指稱詳情

約於 2020 年 5 月 1 日，就位於 Flat [REDACTED] Floor of Tower 5 of Phase 1,

Century Gateway, Century Gateway Development, No. 83 Tuen Mun Heung Sze Wui Road, Tuen Mun, New Territories 的住宅物業（「該物業」）的買賣交易中，你沒有遵守地產代理監管局在 2013 年 11 月發出的執業通告編號 13-06(CR)中「(7) 臨時協議內須清楚述明訂約各方的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。臨時協議內亦應提供訂約各方的地址。如一項交易中的買方未能提供其地址以供填寫於臨時協議內，持牌人應在安排其訂立協議前，知會賣方該情況，並告知其風險，即若日後有任何糾紛，將無法找到買方。」的指引。

指稱二

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 5 月 1 日，你就位於 Flat [REDACTED] Floor of Tower 5 of Phase 1, Century Gateway, Century Gateway Development, No. 83 Tuen Mun Heung Sze Wui Road, Tuen Mun, New Territories 的物業（「該物業」）的買賣交易中，沒有遵守地產代理監管局（「監管局」）在 2018 年 2 月發出的執業通告編號 18-01(CR)中有關「4.6 根據《打擊洗錢條例》附表 2 第 3(1)條，在下列情況下，持牌人**必須**執行盡職審查：(a)在與客戶建立業務關係之前；(b) 在為客戶執行涉及相等於合共價值 120,000 元或以上的款額的任何非經常交易之前，不論該交易是以單一次操作執行，或是以持牌人覺得是有關連的若干次操作執行」的指引，因而違反監管局發出的《操守守則》第 3.2.1 段。

對第二答辯人的指稱如下：

指稱

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 5 月 1 日，就位於 Flat [REDACTED] Floor of Tower 5 of Phase 1, Century Gateway, Century Gateway Development, No. 83 Tuen Mun Heung Sze Wui Road, Tuen Mun, New Territories 的住宅物業（「該物業」）的買賣交易中，你沒有遵守地產代理監管局在 2013 年 11 月發出的執業通告

編號 13-06(CR)中「(7) 臨時協議內須清楚述明訂約各方的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。臨時協議內亦應提供訂約各方的地址。如一項交易中的買方未能提供其地址以供填寫於臨時協議內,持牌人應在安排其訂立協議前,知會賣方該情況,並告知其風險,即若日後有任何糾紛,將無法找到買方。」的指引。

對第三答辯人的指稱如下:

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(2)條。

指稱詳情

約於 2020 年 5 月 1 日,你安排買方就位於 Flat [REDACTED] Floor of Tower 5 of Phase 1, Century Gateway, Century Gateway Development, No. 83 Tuen Mun Heung Sze Wui Road, Tuen Mun, New Territories 的住宅物業(「該物業」)簽署臨時買賣合約(「該臨約」)。你在安排買方簽署該臨約之前,未有就該物業與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) 就對第一答辯人的指稱一,及對第二答辯人的指稱的裁斷

紀律委員會考慮過提案人對第一答辯人作出的指稱一、對第二答辯人的指稱,及該兩項指稱的案情簡介,以及兩位答辯人分別承認該兩項指稱及同意相關的案情簡介,紀律委員會認為該兩項指稱是有充分理據支持的。因此,紀律委員會宣佈提案人**對第一答辯人的指稱一及對第二答辯人的指稱皆成立**。

(B) 就對第一答辯人的指稱二,及對第三答辯人的指稱的裁斷

1. 紀律委員會經詳細考慮研訊各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**對第一答辯人的指稱二及對第三答辯人的指稱皆成立**。

2. 紀律委員會的上述裁決是基於以下理由：
 - (a) 第一答辯人作供時辯稱在涉案物業(「該物業」)的買方(「買方」)視察該物業之前，第一答辯人曾要求買方簽署地產代理協議「表格 4」，但遭拒絕，買方表示要在視察該物業後才簽署表格 4；此外，買方亦拒絕提供其地址，第一答辯人也無可奈何。(「該辯解理由」)
 - (b) 然而，買方其後在簽署該物業的臨時買賣合約之前(或之後)也並沒有簽署表格 4 及提供其地址。
 - (c) 第三答辯人依賴該辯解理由作為對其指稱的答辯。
 - (d) 紀律委員會並不接納該辯解理由，認為第一答辯人在這情況下應向買方清楚表明，簽署表格 4 及提供地址分別是相關規例和地產代理監管局發出的指引中對地產代理的要求。倘若買方堅持其立場，第一及第三答辯人應選擇拒絕接受其委託。
 - (e) 紀律委員會因此認為提案人對第一答辯人的指稱二及對第三答辯人的指稱是有充分理據支持的。

(C) 判決

1. 紀律委員會在作出判處前已詳細考慮過下列因素：
 - (a) 本案整體的案情；
 - (b) 第一答辯人承認指稱一，及第二答辯人承認對他的指稱；
 - (c) 第三答辯人過往的違規紀錄；及
 - (d) 三位答辯人的求情陳詞。
2. 紀律委員會一致決定對三位答辯人行使《地產代理條例》第 30 條賦予的權力，詳情如下：

第一答辯人

指稱一

- (a) 對第一答辯人作出**譴責**；
- (b) **罰款港幣\$2,000**；及

- (c) 在第一答辯人的牌照上附加條件，第一答辯人須於 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，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) 對第一答辯人作出譴責；

- (b) 罰款港幣\$1,000；及

- (c) 在第一答辯人的牌照上附加條件，第一答辯人須於 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，及當中至少 6 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。

- (I) 就上述兩項罰款的處分，第一答辯人須於 2022 年 12 月 ■ 日或之前繳交合共港幣\$3,000的罰款。

- (II) 就上述兩項有關附加進修條件於第一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 12 月 ■ 日至 2023 年 12 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，及當中至少 6 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。」

第二答辯人

- (a) 對第二答辯人作出譴責；

