

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 11 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： [REDACTED])

第二答辯人： [REDACTED] (牌照號碼： [REDACTED])

[兩位答辯人皆由 [REDACTED] 律師行的 [REDACTED] 律師) 代表，
兩位答辯人亦列席研訊。]

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 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 2021 年 1 月 16 日，你就位於 Flat [REDACTED] Floor, Phase 1B of The Campton, No. 201 Fuk Wing Street, Kowloon 的一手住宅物業的買賣交易中，沒有遵守地產代理監管局在 2014 年 5 月發出的執業通告編號 14-02(CR) 中「2(d). 持牌人應在訂立任何臨時買賣合約前提醒買方客戶，購買該物業將須繳付買家印花稅，除非買方客戶是代表自己行事的香港永久性居民。」的指引，因而違反地產代理監管局發出的《操守守則》第 3.2.1 段。

指稱二

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 2021 年 1 月 16 日，你就位於 Flat [REDACTED] Floor, Phase 1B of The Campton, No. 201 Fuk Wing Street, Kowloon 的一手住宅物業的買賣交易中，沒有遵守地產代理監管局在 2014 年 10 月發出的執業通告編號 14-03(CR)中「2(d). 持牌人應在訂立任何臨時買賣合約前提醒客戶，除非獲豁免或另有規定（例如物業屬住宅物業，而買方或承讓方為代表自己行事的香港永久性居民，及他／她在訂立臨時買賣合約時，沒有擁有任何其他香港住宅物業），買賣物業（不論是住宅或非住宅物業）須按第 1 標準稅率繳納從價印花稅。」的指引，因而違反地產代理監管局發出的《操守守則》第 3.2.1 段。

對第二答辯人的指稱如下：

指稱一

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 2021 年 1 月 16 日，你就位於 Flat [REDACTED] Floor, Phase 1B of The Campton, No. 201 Fuk Wing Street, Kowloon 的一手住宅物業的買賣交易中，沒有遵守地產代理監管局在 2014 年 5 月發出的執業通告編號 14-02(CR)中「2(d). 持牌人應在訂立任何臨時買賣合約前提醒買方客戶，購買該物業將須繳付買家印花稅，除非買方客戶是代表自己行事的香港永久性居民。」的指引，因而違反地產代理監管局發出的《操守守則》第 3.2.1 段。

指稱二

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 2021 年 1 月 16 日，你就位於 Flat [REDACTED] Floor, Phase 1B of The Campton, No. 201 Fuk Wing Street, Kowloon 的一手住宅物業的買賣交易中，沒有遵守地產代理監管局在 2014 年 10 月發出的執業通告編號 14-03(CR)中「2(d). 持牌人應在訂立任何臨時買賣合約前提醒客戶，除非獲豁免或另有規定（例如物業屬住宅物業，而買方或承讓方為代表自己行事的香港永久性居民，及他／她在訂立臨時買賣合約時，沒有擁有任何

何其他香港住宅物業)，買賣物業（不論是住宅或非住宅物業）須按第 1 標準稅率繳納從價印花稅。」的指引，因而違反地產代理監管局發出的《操守守則》第 3.2.1 段。

判決書

(A) 就有關事項的裁斷

1. 紀律委員會經詳細考慮研訊各方所提交的證據和陳詞，及各方整體的證供後，在「佔優勢的可能性」的舉證標準下，一致裁定提案人對兩位答辯人分別作出的兩項指稱皆成立。
2. 紀律委員會的上述裁決是基於以下理由：
 - (a) 提案人指稱兩位答辯人約於 2021 年 1 月 16 日，在安排買方吳女士（「吳女士」）簽署招標文件認購涉案物業（「該物業」）前，沒有提醒她，由於她並非香港永久性居民，她購買該物業將須繳付買家印花稅，以及除非獲豁免或另有規定，否則她將須按第 1 標準稅率繳納從價印花稅（「有關提醒」）。
 - (b) 兩位答辯人的案情指出他們已在吳女士簽署招標文件認購該物業前向她作出有關提醒。而辯方的主要辯解理由是，兩位答辯人涉嫌違反的兩份執業通告 [編號 14-02(CR)及 14-03(CR)] 中的相關指引皆列明持牌人應作出有關提醒的對象是其「客戶」。而兩位答辯人當時任職的地產代理公司（「該公司」）並沒有就該物業與吳女士簽署地產代理協議，也沒有向吳女士收取佣金，因此吳女士並非該公司或兩位答辯人的客戶，兩位答辯人也因此沒有責任向吳女士作出有關提醒。
 - (c) 然而，紀律委員會留意到該公司就該物業準備向吳女士提供佣金回贈的「回贈確認書」（「該確認書」）中顯示，吳女士獲取佣金回贈的理由或前提是「委託」該公司成功購入該物業。該確認書已由該公司的營業員及其主管簽署，並已蓋上該公司的公司印章。雖然紀律委員會所得的該確認書副本顯示吳女士當時尚未簽署該確認書，但紀律委員會相信，就當時而言，吳女士尚未簽署該確認書只是時間上的問題，而並非因為吳女士不認可她是「委託」該公司購入該物業這一說法。
 - (d) 再者，紀律委員會認為向客戶收取佣金與否也並非確定是否有代理與客戶關係的標準或條件。

- (e) 此外，兩位答辯人的案情也並沒有顯示，他們在處理該物業交易期間曾向吳女士或協助吳女士處理該物業交易的同事陸先生(「陸先生」)表明，兩位答辯人在該物業交易中只代表發展商行事，而並非代表吳女士行事。
- (f) 另外，辯方指出吳女士與陸先生之間的證供有出入，他們的證供並不可信。但紀律委員會認為吳女士與陸先生之間證供的不一致之處並不涉及關鍵事項，並不致於令紀律委員會認為他們是不可信的證人，況且他們就近兩年前的事情細節記憶模糊是可以理解的。
- (g) 紀律委員會因此認為提案人對兩位答辯人的所有指稱是有充分理據支持的。

(B) 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) 該個案整體的案情；
 - (b) 兩位答辯人皆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) 洪律師代表兩位答辯人作出的求情陳詞；及
 - (d) 兩位答辯人在事件中的角色並沒有重大分別。
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

指稱一

- (a) 對第一答辯人作出**譴責**；
- (b) **罰款港幣\$12,000**；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\$12,000；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。

第二答辯人

指稱一

- (a) 對第二答辯人作出譴責；
- (b) 罰款港幣\$12,000；及
- (c) 在第二答辯人的牌照上附加條件，第二答辯人須於 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) 對第二答辯人作出譴責；
 - (b) 罰款港幣\$12,000；及
 - (c) 在第二答辯人的牌照上附加條件，第二答辯人須於 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。
- (I) 就上述有關罰款的處分，兩位答辯人分別須於 2023 年 1 月 ■ 日 或之前各自繳交合共港幣\$24,000的罰款；
- (II) 就上述有關附加進修條件於兩位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，決定將以下條件分別附加於兩位答辯人各自的有關牌照上，而條件中的「上述持牌人」分別指的是兩位答辯人：

「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 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。」

備註：

上述在兩位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，除了會施加於兩位答辯人現有的牌照上，亦會施加於兩位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 12 月■■日