

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：

2023 年 2 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(「監管局」)委任的 [REDACTED] 女士

答辯人：

第一答辯人： [REDACTED] (牌照號碼：[REDACTED])
(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 [REDACTED] 律師行的 [REDACTED] 律師代表)

有關事項：

對第一答辯人的指稱如下：

指稱

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 11 月 4 日，你就位於 [REDACTED] Floor, No. 27 Man On Street, Kowloon 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「8.3(a) 持牌人必須備存：(i)在識別及核實以下各方的身分時取得的文件的正本或副本，以及如此取得的數據及資料的紀錄：• 客戶；• 客戶的實益擁有人；• 看似是代表客戶行事的人...」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

違反《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》第 15 條。

指稱詳情

約於 2020 年 11 月 4 日，你的僱員在處理一宗物業買賣交易中，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)的指引。你作為持牌地產代理，未有設立妥善的程序或制度以監督和管理你的地產代理工作的業務，以確保你的僱員或你轄下的人遵守《地產代理條例》及其附屬法例、《操守守則》及監管局不時發出有關管理地產代理業務的執業通告，因而違反《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》第 15 條。

判決書

(A) 對第一答辯人的指稱的裁斷

紀律委員會考慮過該指稱及相關的案情簡介，以及第一答辯人承認該指稱及同意相關的案情簡介，紀律委員會認為該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成立**。

(B) 對第二答辯人的指稱的裁斷

1. 紀律委員會經詳細考慮提案人及第二答辯人的代表律師(「辯方律師」)在研訊時就對第二答辯人作出的指稱所提交的證據及陳詞後，信納該指稱是有充分理據支持的。因此，紀律委員會一致裁定提案人**對第二答辯人的指稱成立**。
2. 紀律委員會的上述裁決是基於以下理由：
 - (a) 根據辯方律師所簽署確認的「第二答辯人的同意案情」，第二答辯人同意在涉案物業(「該物業」)的買賣交易中，第二答辯人代表買賣雙方行事，而且在有關期間，第一答辯人是第二答辯人的僱員或其轄下的人，並代表第二答辯人處理該物業的買賣交易。
 - (b) 辯方律師在研訊中主要提出三項抗辯理由。首先，根據提案人對第二答辯人的指稱，由於第一答辯人沒有遵守《操守守則》第

3.2.1 段，第二答辯人作為其僱主，因此違反了《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》第 15 條(「該條文」)的規定(即「持牌地產代理須設立妥善的程序或制度以監督和管理其地產代理工作的業務，以確保其僱員或其轄下的人遵守本條例的條文。」)。

- (c) 辯方律師在其陳詞中指出，該條文中所指的「本條例的條文」並不涵蓋《操守守則》。
- (d) 然而，紀律委員會認為應以目的為本的詮釋方法解釋該條文。《釋義及通則條例》第 19 條註明：「條例必須當作有補缺去弊的作用，按其真正用意、涵義及精神，並為了最能確保達致其目的而作出公正、廣泛及靈活的釋疑及釋義。」
- (e) 《地產代理條例》第 56(1)條列明：「監管局在局長的批准下可藉規例 — ... (j) 規管或訂明在訂明的情況下或在與訂明的事宜有關的方面，持牌地產代理或持牌營業員須遵守或須依循的操守或常規； ...」
- (f) 根據上述條文，紀律委員會認為該條文可延伸並涵蓋違反由監管局發出的《操守守則》的情況。
- (g) 辯方律師的第二項抗辯理由是，舉證責任在於提案人，但提案人並沒有在對第二答辯人的指稱及案情簡介中清楚寫出第二答辯人所設立的程序或制度如何不妥善，以致其公司違反了該條文，提案人也沒有提供充分證據證明對第二答辯人的指稱。
- (h) 但紀律委員會認為，提案人在對第二答辯人的指稱及案情簡介中已清楚寫明第二答辯人涉嫌違反該條文的因由，當中並沒有含糊之處，而其文件冊中亦已提供了相關證據。問題只是辯方律師不同意提案人的立場而已。
- (i) 辯方律師的第三項抗辯理由是，雖然第一答辯人已承認指稱，但她是否違規是有爭議性的。當買方以保護其私隱為由拒絕向第一答辯人提供身份證副本時，第一答辯人因缺乏與《個人資料(私隱)條例》相關的法律知識而面對兩難局面。因此，對她的指稱不應成立，對第二答辯人的指稱亦順應地不應成立。
- (j) 紀律委員會留意到，根據《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例》，有關的客戶盡職審查措施適用於地產代理。而執行盡職審查措施無法避免需向客戶索取個人資料。因此，地產代理在法律容許的情況下向客戶索取個人資料並不會違反《個人資料(私隱)條例》。而且，持牌人缺乏相關法律知識並非合理的抗辯理由。再者，本案所涉的執業通告編號 18-01(CR)中第 4.15(a)段對地產代理面對

有關情況時應如何處理亦有明確指引：「如持牌人未能完成盡職審查程序，其不可與客戶建立業務關係...」（「相關指引」）。因此，紀律委員會認為當中並不存在辯方律師聲稱的「兩難」之處，問題只在於兩位答辯人是否願意執行相關指引中的要求。而第一答辯人的違規也沒有甚麼爭議性，況且，第一答辯人已承認對她的指稱，紀律委員會亦已裁定對她的指稱成立。而第一答辯人的違規反映第二答辯人欠缺妥善的程序或制度以管理其僱員或其轄下的人的地產代理工作。

3. 基於上述原因，紀律委員會並不接納辯方律師所提出的抗辯理由，一致裁定提案人對第二答辯人的指稱成立。

(C) 對兩位答辯人的判決

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) 第一答辯人坦白承認指稱，節省了研訊時間，而且她並沒有任何違規紀錄；
 - (c) 第二答辯人的違規紀錄；及
 - (d) 兩位答辯人的求情陳詞。
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 2023 年 3 月 ■ 日至 2024 年 3 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。」

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

- (a) 對第二答辯人作出**譴責**；及
- (b) **罰款港幣\$10,000**，須於 **2023年3月** ■日或之前繳交。

■■■■ (主席)
■■■■
■■■■

日期：2023年2月 ■日