

機密

地產代理條例 (第 511 章)

有關根據《地產代理條例》第 29 條召開的研訊

研訊編號 [REDACTED]

研訊日期：

2017 年 8 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]

答辯人：

第一答辯人： [REDACTED] (牌照號碼： [REDACTED])，

牌照已於 2017 年 2 月 23 日屆滿

第二答辯人： [REDACTED] (牌照號碼： [REDACTED])

(兩位答辯人自行出席研訊)

有關事項：

對第一答辯人的指稱如下：

指稱

你不符合《地產代理條例》第 21(2)(c)條，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 2015 年 11 月 28 日，你就向買家胡 [REDACTED] 女士(「買家」)推介位於 No. 38 On Ning Road, Yuen Long, New Territories 的一手住宅樓盤「世宙」的事宜

中，沒有遵守地產代理監管局(「監管局」)在 2013 年 4 月發出的執業通告編號 13-04(CR)中「(55)持牌人不得向準買家提供或提出提供貸款，即使該準買家表示沒有足夠金錢作即場交付訂金，不論是否用以游說後者簽訂臨時合約或作任何其他用途，即使該準買家向他們提出有關要求。」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 2015 年 11 月 28 日，就你轄下的人 ██████ 女士在位於 No. 38 On Ning Road, Yuen Long, New Territories 的一手住宅樓盤「世宙」的銷售事宜中向買家胡 ██████ 女士提供及/或提出提供貸款一事，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，以確保你轄下的人遵守《地產代理條例》的條文，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) 對兩位答辯人的指稱的裁斷

1. 提案人指稱第一答辯人約於 2015 年 11 月 28 日，向買家胡 ██████ 女士(「胡女士」)推介位於 No. 38 On Ning Road, Yuen Long, New Territories 的一手住宅樓盤「世宙」(「該樓盤」)的事宜中，向胡女士提供或提出提供合共 80 萬元的貸款，因而沒有遵守地產代理監管局(「監管局」)發出的執業通告編號 13-04(CR)(「該通告」)中的指引，違反了監管局的「操守守則」第 3.2.1 段。
2. 第一答辯人於事發時屬第二答辯人轄下的人，提案人指稱第二答辯人作為持牌地產代理，未有設立妥善的程序或制度以監督和管理其地產代理工作的業務，以確保其轄下的人遵守《地產代理條例》的條文，而引致發生第一答辯人上述的違規事宜，第二答辯人因而違反《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》第 15 條。

研訊各方沒有爭議的事實

3. 研訊各方在研訊時對下列事實並沒有爭議：

- (a) 在有關期間，第一答辯人是持牌營業員，第二答辯人是持牌地產代理，皆受僱於以「██████」名稱經營的██████(香港)代理有限公司(「██████公司」)。██████公司在該樓盤的物業買賣交易中，為發展商行事。
- (b) 2015年11月28日，胡女士及其家人在視察該樓盤的單位時身上並沒有本票、支票或現金以支付向發展商遞交每份購樓意向登記所需的10萬元金額。
- (c) 2015年11月28日，胡女士及其家人透過██████公司，以個人及/或聯名的名義向發展商遞交了8份購樓意向登記(「該等登記」)。每份意向登記各附有一張由恒生銀行受██████公司所委託發出的金額為10萬元的本票，涉及金額合共80萬元。

提案人的案情

- 4. 胡女士作供時表示，她在這次交易前並沒有購買一手物業的經驗。於2015年11月28日，她與母親邱██████女士和妹妹胡██████女士(「胡妹妹」)隨一位已轉職到██████公司的舊同事李██████女士(「李女士」)視察該樓盤的示範單位。由於李女士新入行，她介紹一位已有約20年地產代理工作經驗的資深同事(即第一答辯人)給胡女士和她的家人認識，並交由第一答辯人負責向她們推介該樓盤。其後的銷售過程一直是由第一答辯人主導，而非李女士。因第一答辯人是資深代理，當時胡女士相信她的說話和所有銷售的安排。
- 5. 第一答辯人和李女士帶領胡女士和她的家人視察了示範單位後，胡女士向第一答辯人表示她們只是想看看示範單位而已，並無意購買單位，況且她們亦沒有準備足夠金錢及支票供抽籤選單位。胡女士和家人欲離去。當時第一答辯人的一位男同事(不知姓名)提議說其公司可幫她們出本票。第一答辯人並沒有提出異議。██████公司的其他職員亦遊說胡女士說她無需支付任何金錢就可以抽籤，就算抽到籤不買，也沒有任何損失。胡女士心想既然她無需支付任何金錢就可以抽籤選單位，也不妨試試。況且第一答辯人也沒有反對這安排。

6. 第一答辯人和李女士於是安排胡女士以其個人及/或胡女士和其家人聯名的名義簽署了該等登記，並向發展商遞交了該等登記。每份意向登記各附有一張 [REDACTED] 公司發出的金額為 10 萬元的本票，涉及金額合共 80 萬元。胡女士並不確定那些本票是由哪位 [REDACTED] 公司的職員所安排。胡女士或她的家人都沒有向 [REDACTED] 公司支付任何金錢以取得上述 8 張 10 萬元的本票。
7. 2015 年 11 月 29 日，胡女士抽到籤選單位，並簽署臨時買賣合約購買了該樓盤的 [REDACTED] 室這個物業。
8. 胡妹妹就主要事宜的證供大致和胡女士的證供相吻合。她確認 2015 年 11 月 28 日當日，她們三母女並沒有支付任何金錢給 [REDACTED] 公司。胡妹妹亦表示由於第一答辯人自稱已有約 20 年的地產代理工作經驗，而且她的每一句話都很確實，她們三母女主要是相信第一答辯人，其後才決定購買該樓盤的單位。

第一答辯人的案情

9. 第一答辯人否認對她的指稱。她承認她是負責這次交易的代理。
10. 她作供時表示，於 2015 年 11 月 28 日，她向胡女士推介該樓盤的單位及帶領胡女士和其家人視察示範單位。其後，第一答辯人與 [REDACTED] 公司的職員和胡女士三母女圍著一張圓枱坐。期間，第一答辯人聽到胡女士說她們當天並沒有攜帶本票、支票和現金，胡女士向 [REDACTED] 公司同事表示她很想購買該樓盤的單位，詢問他們公司可否先為她「出住先」，她第二天早上會再來，一定會購買單位。在座的一位高級分行經理霍先生([REDACTED])(第一答辯人不知其中文全名)(「霍先生」)回應了胡女士。雖然第一答辯人當時也在旁，但她當時與胡女士母親等人談話，她聽不到霍先生是如何回應胡女士的。
11. 第一答辯人並不知悉其後 [REDACTED] 公司是透過哪位同事的安排，向胡女士提供了金額合共為 80 萬元的本票，以向發展商遞交該等登記。而這些本票並沒有經第一答辯人的手處理，她亦沒有見過這些本票。當天她亦沒有見到胡女士向 [REDACTED] 公司支付任何款項。第一答辯人表示，當時雖然她亦有疑問胡女士是如何獲得本票，但她並沒有去了解實際情況。

12. 第一答辯人表示，胡女士對她不滿只是因為胡女士在購樓後向她要求提供佣金回贈不遂而引起的。

第二答辯人的案情

13. 第二答辯人是 █████ 公司的營業董事。他否認提案人對他的指稱。
14. 第二答辯人作供時表示，█████ 公司在事發三個月前(即 2015 年 8 月份)才正式開業，當時屬一間新成立的公司。開業之初有幾位董事確立公司的一些實務流程及系統，例如向客戶發放本票等。而第二答辯人是參與制定及設計系統的其中一位董事。
15. █████ 公司會透過不同方式，例如開會、內部電腦系統、高級員工的手機程式 Whatsapp 群組等向員工傳遞公司所發出的有關地產代理操守守則的指引，例如不可向客戶提供貸款等。而相關員工在代客戶發出本票時，須填寫並安排客戶簽署一份有關客戶以何形式支付款項給 █████ 公司以換取本票的表格 18(「表格 18」)。
16. 一般情況下，公司的本票須經第二答辯人批准才可以發放，而他發放本票前會檢查是否已具備已填妥的表格 18 及客戶支付款項給 █████ 公司的證明，如「人數紙」等。第二答辯人亦會授權文職職員保管本票，及他的下屬霍 █████ 先生(即第一答辯人的證供中所提及之霍先生)發放本票。一般情況下，第二答辯人每天會檢查所發放本票的數目與客戶所支付的金額是否對應。但他承認 2015 年 11 月 28 日當天他並沒有作出上述相關檢查。因為他信賴他的文職人員會替他把關。
17. 2015 年 11 月 28 日當天，第二答辯人並沒有收到任何信息要求他發放本票。換言之，在他不知情的情況下，█████ 公司有職員自行借出 8 張本票給胡女士。第二答辯人在監管局發信調查他的時候才得悉此事。
18. 第二答辯人確認，在胡女士這宗交易中，█████ 公司並沒有收取胡女士任何款項就發放本票予她。
19. 第二答辯人承認在此事件中他有疏忽。

紀律委員會的裁決

20. 監管局在 2013 年 4 月發出的該通告中第 55 點的指引清楚列明「持牌

人不得向準買家提供或提出提供貸款，即使該準買家表示沒有足夠金錢作即場交付訂金，不論是否用以游說後者簽訂臨時合約或作任何其他用途，即使該準買家向他們提出有關要求。」

21. 根據《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》第 15 條規定，第二答辯人作為持牌地產代理，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，以確保他轄下的人遵守《地產代理條例》的條文，包括該通告。

第一答辯人

22. 紀律委員會認為整體而言，提案人的兩位證人(胡女士和胡妹妹)的證供互相吻合、清晰合理，與相關的文件佐證亦相吻合，她們作供時就對己方不利的事實亦並不諱言。紀律委員會認為她們是誠實可靠的證人，因此接納她們的證供。
23. 紀律委員會留意到該等登記夾附第一答辯人的名片，而第一答辯人作供時也確認她是負責這次交易的代理，並表示明白負責的地產代理的職責。
24. 第一答辯人指她知悉胡女士和其家人於 2015 年 11 月 28 日雖然並沒有攜帶本票、支票和所需現金，但卻可向發展商遞交該等登記，每份附有由 ██████████ 公司發出的 10 萬元的本票，所涉金額合共為 80 萬元。
25. 紀律委員會認為，在有關交易中，胡女士須有本票才可向發展商遞交購樓意向登記，這是胡女士當時面對的關鍵問題。第一答辯人作為胡女士的主要代理，卻聲稱她並不知悉有關本票從何而來，亦沒有去了解。紀律委員會認為第一答辯人的說法並不合情理，無法令人信服。
26. 第一答辯人確認她當天沒有見到胡女士或其家人向 ██████████ 公司支付任何款項，她亦承認她知道該通告中關於地產代理不可向客戶提供貸款的規定，她也同意如果前線營業員有參與向客戶提供貸款亦屬違規行為。
27. 紀律委員會信納在有關交易中，第一答辯人確有參與 ██████████ 公司向胡女士提供貸款事宜，因此，紀律委員會一致裁定對第一答辯人的指稱成立。

第二答辯人

28. 紀律委員會已裁定提案人對第一答辯人的指稱成立。而第二答辯人是第一答辯人的管理人員，他有責任對下屬進行監察和培訓，以及監察本票的發放，以確保沒有違規情況。
29. 第二答辯人的證供指出 ██████ 公司會透過不同方式，例如開會、內部電腦系統、Whatsapp 群組等向員工傳遞公司所發出的指引。但紀律委員會認為只是發出指引並不足夠，實際切實的監管更為重要，尤其是監管牽涉處理向客戶發放大額款項的本票的流程。然而，第二答辯人的證供顯示，他授權文職職員和霍先生保管及/或發放本票。但並沒有證據顯示第二答辯人就應如何處理發放本票的事宜向下屬提供常規化的指示。
30. 第二答辯人辯稱，事發時他對 ██████ 公司向胡女士提供貸款一事毫不知情，更從未授權任何人士向胡女士提供貸款。然而，於 2015 年 11 月 28 日，第二答辯人並沒有檢查公司當天有否發放本票，若有，所發放本票的數目與客戶所支付的金額是否對應等。他只是倚賴下屬向他匯報。而到翌日，他還沒有發現出現問題，而直至監管局發信調查他的時候才獲悉此事。這正正反映第二答辯人對公司發放本票的運作缺乏有效的監管。第二答辯人亦承認在有關事件中他有疏忽。
31. 就第二答辯人表示 ██████ 公司在事發時屬新成立的公司，許多實務流程及系統尚屬雛形，他亦已盡力參與制定並改善系統。紀律委員會認為這只是求情因素，並非抗辯理由，既然公司開始營業，它便應符合基本規範標準，以確保不會出現違規情況。
32. 紀律委員會認為第二答辯人並沒有盡其應盡的責任監督下屬，監察本票的發放，以確保下屬不會違反該通告的指引。紀律委員會因此一致裁定對第二答辯人的指稱成立。

(B) 對兩位答辯人的判罰

1. 紀律委員會考慮過該個案整體的案情，認為有關指稱性質嚴重，涉及的貸款金額為數不少，而且地產代理向客戶提供貸款可令客戶在尚未周詳考慮自身的財政負擔能力前輕易作出購買一手樓宇的決定，最終可能因此而蒙受損失。

2. 另外，紀律委員會在作出判處前，亦考慮了兩位答辯人過往並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，及第一答辯人現時並非牌照持有人等因素。紀律委員會因此認為以下所述的決定是合適的懲處。
3. 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) 罰款港幣\$12,000，罰款須於 2017 年 9 月 ■■■ 日或之前繳交；

第二答辯人

- (a) 對第二答辯人作出譴責；
- (b) 罰款港幣\$10,000，罰款須於 2017 年 9 月 ■■■ 日或之前繳交；
- (c) 第二答辯人的牌照自 2017 年 9 月 ■■■ 日至 2017 年 10 月 ■■■ 日（首尾兩天包括在內）的 1 個月內被暫時吊銷。但倘若第二答辯人在「判決通知書」的日期起計 21 天內提出上訴，則該暫時吊銷牌照的實施日期以紀律委員會或上訴委員團再通知第二答辯人的日期為準；及
- (d) 將以下條件附加於第二答辯人的有關牌照上，而條件中的「上述持牌人」指的是第二答辯人：

「上述持牌人須於 2017 年 8 月 ■■■ 日至 2019 年 8 月 ■■■ 日的 24 個月內，取得地產代理監管局的持續專業進修計劃下的 24 個核心科目學分，其中一個核心科目須與有效管理地產代理業務有關（「該核心科目」），而取得該核心科目之學分的活動不可包括網上個案研習及網上遙距學習。」

備註：上述在第二答辯人的牌照上附加條件及暫時吊銷牌照的紀律制裁，在其生效及實施期間，除了會施加於第二答辯人現有的牌

照上，亦會施加於第二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：2017年8月 █ 日