

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 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]

答辯人：

[REDACTED] (牌照號碼：[REDACTED])，自行出席研訊

有關事項：

對答辯人的指稱如下：

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 3.4.1 段的守則。

指稱詳情

約於 2016 年 4 月 16 日，你就位於 Office [REDACTED]

[REDACTED] Prat Avenue, Kowloon 及 Office [REDACTED]

Prat Avenue, Kowloon 的物業(「該等物業」)的租賃交易中，在安排租客簽署臨時租賃合約前向租客表示該等物業可用作經營理髮店之用途，惟其並非事實，及/或沒有提醒租客就該等物業可否用作經營理髮店一事尋求法律意見，因而違反地產代理監管局發出的「操守守則」第 3.4.1 段。

判決書

(A) 對有關指稱的裁斷

1. 提案人指稱答辯人約於 2016 年 4 月 16 日，就位於 Office [REDACTED] [REDACTED] Prat Avenue, Kowloon 及 Office [REDACTED] [REDACTED] Prat Avenue, Kowloon(「該等物業」)的租賃交易中，在安排租客莫 [REDACTED] 先生(「莫先生」)簽署臨時租賃合約(「該臨約」)前，向莫先生作出並非事實的陳述，指該等物業可用作經營理髮店之用途(「該陳述」)，及/或答辯人沒有提醒莫先生就該等物業可否用作經營理髮店一事尋求法律意見，答辯人因而違反地產代理監管局(「監管局」)發出的「操守守則」第 3.4.1 段。

提案人的案情

2. 莫先生是提案人的其中一名證人，他作供時表示，他在簽署該臨約前，告知答辯人他欲物色物業作理髮店用途，並多次詢問答辯人該等物業是否可以用作經營理髮店。答辯人回應說：「放心，可以做髮型屋，係得我先介紹畀你」；及「3 樓可以做髮型屋，下面第 10 幾樓可以做美容(院)，點解呢度(該等物業)做唔到髮型屋？」
3. 答辯人曾於 2016 年 3 月 15 日透過手機通訊程式 WhatsApp 傳送該等物業的資料予莫先生，並向莫先生表示該等物業「...咁都可以做到髮型屋嘅...」；及於 2016 年 4 月 1 日，當莫先生仍憂慮該等物業是否可以用作經營理髮店時，答辯人向莫先生表示「呢法例上呢就無話唔畀即係呢個大廈唔畀做呢個行業嘅...」(「該等 WhatsApp 訊息」)。
4. 答辯人安排莫先生在 2016 年 4 月 16 日簽署該臨約。該臨約中第 4 條有關「用途」的條款中，原本寫的「COMMERCIAL」一字被刪除並被改為「OFFICE」。莫先生表示他當時沒有詢問答辯人為何有此更改，而他也不懂英文「OFFICE」的意思。
5. 莫先生在 2016 年 3 月期間視察該等物業及於 2016 年 4 月 16 日簽署該臨約時，其理髮店的合作夥伴劉 [REDACTED] 先生(「劉先生」)和李 [REDACTED] 先生(「李先生」)均在場。
6. 莫先生在簽署正式租約後，因該等物業不能經營理髮店，他只好退租，損失了約 30 萬元。

7. 提案人的另外兩名證人劉先生和李先生的證供與莫先生的證供大致上是互相吻合的。另外，劉先生和李先生作供時皆表示，答辯人並沒有提醒他們就該等物業可否用作經營理髮店一事尋求法律意見，或提醒他們有關風險。

答辯人的案情

8. 答辯人否認指稱。她承認她知悉莫先生承租該等物業是作理髮店用途，但辯稱她並沒有向莫先生作出該陳述。她只是盡其能力釋除莫先生的憂慮，為他向業主代表查詢該等物業可否經營理髮店。業主代表其後告知她已就有關事宜詢問法律意見，並會向該等物業所在大廈的管理處和業主立案法團查詢，其後回覆該等物業可以經營理髮店。答辯人將業主代表的回覆轉告莫先生。
9. 答辯人在莫先生簽署該臨約前，已提醒莫先生該等物業的許可用途是「寫字樓」，並提醒他承租該等物業作理髮店有風險。她也曾詢問莫先生是否需要就有關事宜尋求法律意見，並且她可以提供大廈公契及佔用許可證的副本給他，但莫先生皆表示不需要。

紀律委員會的裁決

10. 紀律委員會留意到該等物業所在大廈的佔用許可證列明：「4th to 17th Floors (inclusive): Office accommodation on each floor for non-domestic use.」，而該等物業位處■■樓。另外，該臨約第4條亦訂明：「該樓宇須作OFFICE用途」。
11. 答辯人承認她清楚知悉莫先生承租該等物業是作理髮店用途，她辯稱已在莫先生簽署該臨約前提醒他該等物業的許可用途是「寫字樓」，經營理髮店是有風險的，而她並沒有向莫先生作出該陳述(即該等物業可以用作經營理髮店)。若然其辯解屬實，莫先生仍然選擇承租該等物業是不合常理的。紀律委員會認為她的辯解並不可信。
12. 再者，答辯人在莫先生簽署該臨約前曾向他發出該等WhatsApp訊息(即「...咁都可以做到髮型屋嘅...」及「呢法例上呢就無話唔畀即係呢個大廈唔畀做呢個行業嘅...」)。一般合乎情理的人都會將答辯人在該等WhatsApp訊息中的表述理解為該等物業可以用作經營理髮店。而答辯人並沒有爭議該等WhatsApp訊息的真確性。

13. 紀律委員會留意到提案人的證據顯示，屋宇署在書面回覆監管局在調查本案期間的查詢時表示，屋宇署並沒有收到任何有關改變該等物業的用途的申請。紀律委員會認為即使事實確如答辯人所言，業主代表回覆她說已詢問法律意見，及管理處和業主立案法團皆表示該等物業可以經營理髮店，答辯人亦不應依賴由業主代表提供的未經可靠途徑核實的資料。答辯人應明白其他人士並非代表莫先生行事，他們並沒有責任保障莫先生的利益，而她的角色亦並非一位傳話人。
14. 該等物業的許可用途對於莫先生決定是否承租該等物業是非常重要的因素，而莫先生亦倚賴答辯人所提供的資料。答辯人作為專業的地產代理，有責任確保莫先生所承租的物業的許可用途符合他的要求，即可以經營理髮店。然而，答辯人在有關事宜中並沒有履行她的責任，沒有保障莫先生的利益。
15. 紀律委員會慎重考慮並衡量了研訊雙方提供的文件證據和陳詞，提案人的三位證人的證供，以及答辯人的證供，認為提案人的三位證人是誠實可靠的證人，他們的證供大致上相互吻合，該等 WhatsApp 訊息也可作為支持他們證供的佐證。他們的證供較答辯人的證供更為可信。在權衡相對可能性的舉證標準下，紀律委員會認為提案人所提供的案情較答辯人所提供的有較優勢的可能性，信納答辯人在莫先生訂立該臨約前曾向他作出該陳述(即該等物業可以用作經營理髮店)，及並沒有提醒莫先生應就此事尋求法律意見。紀律委員會因此一致裁定提案人對答辯人的指稱成立。

(B) 判罰

紀律委員會考慮過該個案整體的案情，答辯人所呈交的書面求情陳詞，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，以及沒有證據顯示答辯人的違規行為是存心欺騙租客，紀律委員會因此決定對答辯人作出相對較輕的處分。紀律委員會一致決定對答辯人行使《地產代理條例》第 30 條賦予的權力，詳情如下：

1. 對答辯人作出譴責；
2. 罰款港幣\$3,000，罰款須於 2018 年 1 月 日或之前繳交；及
3. 將以下條件附加於答辯人的有關牌照上，而條件中的「上述持牌人」指的是答辯人：

「上述持牌人須於 2017 年 12 月■■日至 2018 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。」

備註： 上述在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，除了會施加於答辯人現有的牌照上，亦會施加於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 12 月■■日