

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 9 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])

[由 [REDACTED] 律師行的郭 [REDACTED] 律師(「郭律師」)代表 [REDACTED] 答辯人亦列席研訊。]

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 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 3.7.2 段。

指稱詳情

約於 2016 年 8 月 6 日，你就有關位於 Flat [REDACTED] Ori, Tuen Mun, New Territories 的一手住宅物業的按揭事宜中，向買家作出失實陳述，因而違反「操守守則」第 3.7.2 段。

判決書

(A) 對有關指稱的裁斷

事實背景

1. 本案是地產代理監管局(「監管局」)紀律委員會(「委員會」)根據《地產代理條例》(第 511 章)第 29(2)及第 29(3)條就監管局對答辯人 ██████████ (「答辯人」)(牌照號碼：██████████)作出的指稱而召開的研訊。
2. 提案人指稱答辯人沒有資格根據《地產代理條例》第 19(1)(c)條持有或繼續持有地產代理牌照，因他違反監管局發出的「操守守則」第 3.7.2 段。
3. 提案人的指稱詳情是：約於 2016 年 8 月 6 日，答辯人就有關位於 Flat ██████████ Ori, Tuen Mun, New Territories 的一手住宅物業(「該物業」)的按揭事宜中，向買家作出失實陳述，因而違反「操守守則」第 3.7.2 段。
4. 提案人的案情概要如下：
 - (a) 在有關期間，答辯人是持牌地產代理，並受僱於 ██████████ 物業(「██████公司」)。答辯人代表 ██████████ 公司向黃 ██████████ 女士(「黃女士」)及其女兒姚 ██████████ 女士(「姚女士」)推介位於新界屯門良德街 3 號的一手住宅樓盤「豐連」(「該樓盤」)。
 - (b) 約於 2016 年 8 月 6 日，答辯人安排黃女士及姚女士以聯名方式從該樓盤發展商以樓價港幣\$4,476,384 購入該物業，並簽訂臨時買賣合約(「該臨約」)。
 - (c) 在該臨約簽訂前，答辯人向黃女士及姚女士表示姚女士以其約港幣\$26,000 的月薪可以以個人名義就該物業成功敘造相等於樓價八成的按揭(「該陳述」)。
 - (d) 事實上，經黃女士向銀行及該樓盤發展商作出查詢後得悉該陳述並非正確。

- (e) 因此，答辯人所作出的該陳述乃失實陳述。答辯人的行為可能令地產代理行業信譽及/或名聲受損，因而違反監管局發出的「操守守則」第 3.7.2 段。
5. 研訊雙方同意的事實如下：
- (a) 在有關期間，答辯人受僱於 [REDACTED] 公司，而 [REDACTED] 公司就該樓盤的銷售事宜中，為發展商行事。
 - (b) 在有關期間，答辯人和徐 [REDACTED] 先生（「徐先生」）向黃女士及姚女士推介該樓盤。
 - (c) 約於 2016 年 8 月 6 日，答辯人和徐先生安排黃女士及姚女士以聯名方式從該樓盤發展商以樓價港幣\$4,476,384 購入該物業，並簽訂該臨約。
 - (d) 就監管局的查詢，答辯人分別於 2016 年 12 月 9 日、2017 年 2 月 13 日及 2017 年 5 月 19 日向監管局作出回覆。
6. 除了上述案情，委員會亦留意到下列細節：
- (a) 從多間銀行及按揭經紀獲悉她們不符合申請八成按揭的資格後，黃女士及姚女士決定不會進一步簽署正式買賣合約。
 - (b) 於 2016 年 8 月 15 日，賣方的律師致函黃女士及姚女士，通知她們該臨約已自動取消，其支付的港幣\$223,819.20 的訂金將被沒收。
7. 監管局在接獲黃女士的投訴後，曾致函答辯人作出查詢，答辯人也曾作出書面回應，其中相關的部份如下：

2016 年 11 月 28 日監管局致答辯人的信件

- 1. 閣下於何時首次接待黃 [REDACTED] 女士（「投訴人」）？
- 2. 投訴人曾否向 閣下表示她及/或其女兒姚 [REDACTED] 女士（「姚女士」）需就購買上述物業承造按揭貸款，並向 閣下作任何相關查詢？如有，請提供查詢日期、查詢內容及 閣下的回應。

3. 投訴人曾否向閣下披露姚女士的收入資料及/或投訴人就購買上述物業打算支付多少作首期？如有，投訴人於何時向閣下作有關陳述？請述詳情及閣下的回應。
……」

2016年12月9日答辯人致監管局的信件

- 「
1. 大約在2013年年尾
 2. 大約在揀完樓之後才略略問過有關按揭問題，我記得我有告知發展商有提供第二按揭貸款，但金額最高不超過樓價20%，並建議黃女士如果要知清楚，最好問返發展商詳細二按情況。而我亦有將價單最後部份之附款細則及申請第二按揭之主要條款及內容給黃女士參考。
 3. 記憶中黃女士並沒有告訴本人收入資料及會支付多少首期。
……」

2017年2月1日監管局致答辯人的信件

- 「
1. 閣下於回覆中表示黃█女士（「投訴人」）「大約在揀完樓之後才略略問過有關按揭問題」。
 - (i) 請閣下詳述投訴人如何「略略問過有關按揭問題」，例如投訴人有否詢問閣下她打算承造樓價多少的按揭、以誰人的名義承造按揭、承造按揭的方式（投訴人指定的銀行還是發展商指定的銀行及/或按揭公司）等？
 - (ii) 投訴人在作上述查詢時，是否經已簽署臨時買賣合約（「臨約」）購買上述物業？
 2. 閣下於回覆中表示曾將價單最後部份之附款細則及申請第二按揭之主要條款及內容給予投訴人參考。請提供相關文件副本。
……」

2017年2月13日答辯人致監管局的信件

- 「
1. (i) 略略只是問一般做可以做幾成按揭，印象中，黃女士並沒有告知信中所提及的事情。
(ii) 不太記得正確時間。
 2. 見附件」
……」

答辯人信函的附件是賣方發出的有關樓價支付條款的副本，當中提供了三種不同的付款辦法，並註明賣方提供的相應樓價折扣。

8. 2017年2月24日，監管局再次致函答辯人，告知他投訴人已就她們的投訴向監管局提供了3段電話錄音(「有關錄音」)，並邀請答辯人到監管局辦事處聆聽有關錄音。
9. 2017年3月14日，答辯人在其律師陪同下在監管局辦事處聆聽了有關錄音。聆聽完後答辯人在其「事件陳述」中表示他不會即場就有關錄音作出回應，如果他會提供回覆的話，他會在一星期內作出書面回應。
10. 然而，答辯人並沒有在一星期內，甚至一直至研訊，也不曾就有關錄音向監管局作出任何回應。
11. 在2017年5月16日，監管局致函答辯人，向其作以下查詢：

「在與黃■■■女士(「投訴人」)及其女兒姚■■■女士談及按揭事宜時，閣下有否提及壓力測試的事宜？如有，請詳述有關內容及投訴人及/或姚女士的回應。」

12. 在2017年5月19日，答辯人書面回覆監管局：

「有關貴局於2017年5月16日之信函，問及本人有否提及壓力測試的事宜，本人真的不太記得清楚了，但印像中姚■■■女士提及過佢係有朋友做貸款轉介工作的，而且姚■■■亦提及過會向這名朋友查詢。」

另外黃■■■女士亦有多次買賣經驗，由本公司資料顯示如下：

1. 於18/11/2013年以298萬購入大圍美松苑■■■■室(聯名形式WONG■■■■ & YIU■■■■)購入。
2. 06/05/2016以385萬售出，但以(WONG■■■■)買入返。」

研訊

13. 黃女士和姚女士出席了研訊，並為提案人提供口頭證供。答辯人的律師也向她們作出盤問。簡而言之，黃女士和姚女士(除其他事項外)堅稱：
 - (a) 她們已告知答辯人：(i) 黃女士已持有另外兩個已作按揭貸款抵押的物業，而且有關的按揭貸款尚未還清；及(ii) 姚女士的每月收入約為港幣\$26,000。
 - (b) 答辯人向黃女士及姚女士表示，她們能夠就該物業獲得樓價八成的按揭貸款。
 - (c) 在簽署該臨約後，黃女士向多家銀行和按揭經紀查詢，她獲悉以姚女士的收入她們並不符合申請樓價八成的按揭貸款的資格。
14. 答辯人出席了研訊，並由郭律師代表。答辯人在研訊中作供並接受提案人的盤問。簡而言之，答辯人的證供包括下列幾點：
 - (a) 黃女士和姚女士皆沒有告訴他有關姚女士的收入；
 - (b) 答辯人並沒有向黃女士及姚女士表示，她們能夠就該物業獲得樓價八成的按揭貸款；
 - (c) 姚女士告訴答辯人及他的同事徐先生，她有一位朋友是按揭經紀，她會向他查詢有關她們就該物業申請按揭的事宜；
 - (d) 答辯人亦表示(這是他首次提及)，姚女士和黃女士看來好像曾與當時同在銷售處的按揭銀行的職員談論過她們申請按揭的事宜(而黃女士和姚女士在接受盤問時已對此作出否認)；
 - (e) 此外，答辯人向委員會展示了他手機上的一個名為「經絡按揭轉介」的應用程式(「該應用程式」)。他表示在當時，地產代理(包括他自己在內)都在普遍地使用該應用程式。該應用程式可以根據香港按揭的貸款與估值比率、還款年期及最低每月入息要求，計算出每月供款款額。在輸入該物業樓價 HK\$4,473,620、按揭成數 80%，及還款年期 30 年後，該應用程式顯示每月供款為 HK\$13,789。然而，該應用程式亦顯示，在現行壓力測試規定下，最低每月入息要求是 HK\$33,270。

黃女士和姚女士則否認答辯人當時曾向她們展示該應用程式。

15. 提案人向委員會及答辯人播放了有關錄音，其中兩段錄音聽來是黃女士與答辯人在 2016 年 8 月 9 日的兩次電話通話的錄音，而另一個片段則是兩人其後再次電話通話的錄音。
16. 在研訊開始時，在委員會的詢問下，答辯人表示他並不爭議有關錄音的真實性。而更重要的是，答辯人並沒有就有關錄音的內容向黃女士作出盤問。

委員會的裁決

17. 毋庸置疑，舉證責任在於提案人。紀律研訊中的舉證標準是權衡相對可能性的民事訴訟的舉證標準 [見 *A Solicitor v The Law Society of Hong Kong* (2008) 11 HKCFAR 117 at §116] 。
18. 委員會在聽取了黃女士、姚女士和答辯人的證供，並考慮了有關錄音及研訊雙方所提交的其他文件證據後，委員會認為，在權衡相對可能性的舉證標準下，提案人對答辯人的指稱是有充分的理據支持的。
19. 下列所述為最主要的理據：
 - (a) 有關錄音似乎支持提案人的案情所指黃女士已告知答辯人：姚女士的每月收入約為港幣\$26,000；黃女士已持有兩個已作按揭貸款抵押的物業，及答辯人告訴她們以聯名購買該物業能夠獲得樓價八成的按揭貸款。
 - (b) 委員會已考慮到有關錄音顯示，黃女士在電話交談中向答辯人提出一些帶有引導性的提問，以期從答辯人口中獲取她想要的答案。雖然如此，委員會留意到有關錄音是黃女士與答辯人在 2016 年 8 月 6 日事發後僅僅數日內的電話對話。而答辯人對黃女士在電話中所提出的有關他們在 2016 年 8 月 6 日曾討論的事宜並沒有提出異議。
 - (c) 再者，正如上文所述，在研訊前，答辯人選擇不就有關錄音向監管局作出任何回應，在研訊中也沒有就有關錄音向黃女士作出盤問。

20. 基於上述的事實裁定，委員會認為提案人已提供充分的證據證明答辯人的行為損害了行業的聲譽，因而違反了「操守守則」第 3.7.2 段。
- (a) 委員會理解地產代理並非銀行職員或按揭經紀，而且，按揭是否獲批核取決於多種因素，會因借貸人的各種不同情況而有所不同。答辯人所展示的該應用程式對按揭申請人而言僅可作一個粗略的參考。
 - (b) 儘管如此，關於購買物業的相關事宜，買家必定會依賴地產代理在這方面的知識和經驗。尤其是在購買一手物業的情況下，買家往往要在緊張氣氛和混亂的環境中作出購買決定。買家在考慮各種因素時，其中一項重要因素是他們能否獲取足夠的按揭貸款以資助其購買物業，他們會很容易依賴地產代理所提供的相關意見，就如本案的情況一樣。買家須承受能否獲得在購買時預期可獲得的按揭成數的風險，而本案的買家最終亦因為無法獲得在購買時預期可獲得的按揭成數而蒙受損失。
 - (c) 委員會認為，地產代理對準買家就某一物業可能獲得的按揭貸款提供一般性的意見並無不可。只是，重要的是，他們在提供意見的同時，亦應充分提醒準買家，他們的意見只是一般性質，準買家必須向有關銀行或專業按揭經紀進一步查詢詳情。然而，本案中的答辯人並沒有向黃女士或姚女士作出上述提醒。

結論

21. 基於上述原因，委員會一致裁定提案人對答辯人的指稱成立。

(B) 判罰

委員會考慮過該個案整體的案情，郭律師代表答辯人作出的求情陳詞，以及答辯人過往並沒有被委員會按《地產代理條例》第 30 條制裁的紀錄，委員會認為對答辯人的下列判罰是合適的。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\$5,000，罰款須於 2017 年 12 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 11 月 ■ 日至 2018 年 11 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 11 月 ■ 日