

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：

第一答辯人： [REDACTED]

第二答辯人： [REDACTED]

(牌照號碼：[REDACTED] 及  
營業詳情說明書號碼：[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」的第 3.4.1 段。

指稱詳情

約於 2016 年 8 月 4 日至 2016 年 8 月 16 日，你就處理位於 Shop No. [REDACTED]  
[REDACTED] Commercial Centre, No. [REDACTED] Nathan Road, Kowloon 的商

舖（「該物業」）的租賃事宜中，為該物業的業主行事。你在業主修訂該物業的臨時租約的條款之後及租客未有在有關的修正旁簡簽作確認之前，便向業主發放臨時訂金支票，你因而違反地產代理監管局發出的「操守守則」第 3.4.1 段。

對第二答辯人的指稱如下：

**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」的第 3.4.1 段。

**指稱詳情**

約於 2016 年 8 月 4 日至 2016 年 8 月 16 日，你就處理位於 Shop No. [REDACTED] [REDACTED] Commercial Centre, No. [REDACTED] Nathan Road, Kowloon 的商舖（「該物業」）的租賃事宜中，為該物業的租客行事。你沒有採取合理的步驟確保臨時租約（「該臨約」）內的條款符合租客的指示及／或沒有確保該臨約內的所有條款準確無誤及／或沒有安排租客在有關的修正旁簡簽作確認，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) 對兩位答辯人的指稱的裁斷**

1. 提案人指稱第一答辯人作為代表 Shop No. [REDACTED] [REDACTED] Commercial Centre, No. [REDACTED] Nathan Road, Kowloon 的商舖（「該物業」）的業主行事的地產代理，約於 2016 年 8 月 4 日至 2016 年 8 月 16 日，在處理該物業的租賃事宜時，在業主修訂該物業的臨時租約（「該臨約」）的條款之後，及租客未有在有關的修正旁簡簽作確認之前，便向業主發放臨時訂金支票，第一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。
2. 提案人指稱第二答辯人作為代表該物業的租客行事的地產代理，約於 2016 年 8 月 4 日至 2016 年 8 月 16 日，在處理該物業的租賃事宜時，沒有採取合理的步驟確保該臨約內的條款符合租客的指示，及／或沒有確保該臨約內的所有條款準確無誤，及／或沒有安排租客在有關的修正旁簡簽作確認，第二答辯人因而違反監管局發出的「操守守則」第 3.4.1 段。

3. 提案人所傳召的主要證人，即租客公司的代表及董事陳■■■先生(「陳先生」)的證供可以支持提案人的案情。陳先生指出他約於 2016 年 8 月 6 日代表租客簽署該臨約，並交付了 7,500 元的臨時訂金支票時，該臨約上有列明租客所要求的續租權條款(即第 3c 條)(「該續租權條款」)。該續租權條款列明：「租客有權根據此租約訂明之相同條款以續租時之市值租金惟幅度不超過原租金之 10%續租該樓宇，續租期由 16-8-2018 至 15-8-2019(包括首尾兩天)(除此項有關續租權之條款及此合約內有關免租期之條款外)，惟租客必須於此租約期滿前不少於 3 個月向業主發出有關書面通知。」但其後陳先生發現該續租權條款在他(或租客的其他股東)並沒有任何口頭或書面同意的情況下被刪除(「有關更改」)，他也從來沒有簽署確認過有關更改。該租賃最終告吹。提案人的另一位證人黃■■■先生(即租客的另一名董事)的證供與陳先生的證供大致吻合。
4. 第一答辯人辯稱在陳先生簽署該臨約後，他將該臨約交給業主代表簽署時，按業主代表的要求刪除該續租權條款及將訂金支票發放給業主代表。而這些做法是得到代表租客的第二答辯人的同意的。其後第二答辯人致電第一答辯人表示租客並不同意刪除該續租權條款。第一答辯人曾要求業主代表先不要將訂金支票「入數」。最終業主同意將該續租權條款還原，第一答辯人於是在該臨約的第 19 條附加條款處加上「業主確認保留此合附條約 3c 已刪之內容」。
5. 第二答辯人承認她並沒有要求第一答辯人退回經刪除該續租權條款的該臨約給陳先生簽署確認，但她辯稱她曾口頭通知陳先生有關更改，陳先生並沒有提出異議。而她也曾將已作出有關更改的該臨約以 WhatsApp 傳給陳先生，該訊息呈現兩個藍色的剔號。她認為這表示陳先生看了該訊息，即代表陳先生知悉並同意有關更改。第二答辯人指出，租客是因為改變主意想承租其他舖位才取消該物業的交易。
6. 紀律委員會聽取了研訊雙方的陳詞，詳細考慮了提案人所提交的證據，包括她的兩位證人的證供，以及兩位答辯人的證供，紀律委員會認為研訊各方並不爭議租客代表並沒有在被刪除的該續租權條款旁簽署確認有關更改。而紀律委員會留意到監管局在 2015 年 11 月曾發出執業通告[編號 15-04(CR)] (「該通告」)中第 5 點列明：「在已簽立的租約內增訂條款或更改其所載的條款可能會對訂約各方的權利及責任造成重大影響。如訂約的一方在另一方已簽署租約後，希望修訂該租約的條款，持牌人須先徵得另一方的同意，且應就有關更改獲取其書面同意或安排訂約各方在有關修正旁簡簽作確認...」。
7. 第一答辯人只是依賴第二答辯人的回覆表示租客已同意有關更改，而並沒有確切透過第二答辯人安排租客在有關更改旁簽署確認或獲取租

客的書面同意前便向業主發放了臨時訂金支票。第一答辯人不僅沒有遵照該通告中的指引行事，亦違反了「操守守則」第 3.4.1 段中持牌人應對交易各方公平公正的要求。

8. 而第二答辯人聲稱陳先生曾口頭同意刪除該續租權條款，但她的說法和陳先生的證供剛好相反，而且亦沒有任何證據支持。即使紀律委員會信納她上述的說法，她作為為租客行事的地產代理，為保障其客戶的利益，她亦須按該通告的要求，安排租客在有關更改旁簽署確認。然而她承認她並沒有這麼做。
9. 紀律委員會認為第二答辯人不僅沒有遵照該通告中的指引行事，她作為受租客委託為代理的地產代理，也沒有保障和促進租客的利益，因而違反了監管局發出的「操守守則」第 3.4.1 段。
10. 基於上述第 6 段至第 9 段的原因，紀律委員會信納提案人對兩位答辯人的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兩位答辯人的指稱皆成立。

### **(B) 對兩位答辯人的判罰**

紀律委員會考慮過該個案整體的案情，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，及第二答辯人作出的求情陳詞，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**

1. 對第一答辯人作出譴責；
2. 罰款港幣\$1,000，罰款須於 **2018 年 2 月** ■ 日或之前繳交；及
3. 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 2018 年 1 月 ■ 日至 2019 年 1 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。」

第二答辯人

1. 對第二答辯人作出譴責；
2. 罰款港幣\$1,000，罰款須於 2018年2月 █ 日或之前繳交；及
3. 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」指的第二答辯人：

「上述持牌人須於2018年1月 █ 日至2019年1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：2018年1月 █ 日