

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：

2018 年 1 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：

對答辯人的兩項指稱如下：

指稱一

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」的第 3.7.2 段。

指稱詳情

約於 2016 年 12 月 14 日至 2016 年 12 月 22 日期間，你就處理位於 Portion C of Flat [REDACTED] Ground Floor, [REDACTED] Lung Street, No. [REDACTED] Kowloon 的商舖（「該物業」）的買賣中，為該物業的業主行事。你於該物業的準買家陳 [REDACTED] 先生及/或另一準買家的丈夫視察該物業時及/或準買家簽署臨時買賣合約時及/或簽署臨時買賣合約

之前，向準買家聲稱位於該物業旁邊的洗手間是屬於該物業的（「該陳述」），而事實上，該陳述並不正確，你因而違反地產代理監管局發出的「操守守則」第 3.7.2 段。

指稱二

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」的第 3.2.1 段。

指稱詳情

約於 2016 年 12 月 22 日，你就處理位於 Portion C of Flat [REDACTED] Lung Street) on Ground Floor, Nos. [REDACTED] Lung Street, No. [REDACTED] Street, Kowloon 的商舖（「該物業」）的買賣中，沒有遵守地產代理監管局（「監管局」）在 2009 年 7 月發出的執業通告編號 09-06(CR) 中有關「從業員就預備某方或雙方是有限公司的臨時買賣合約 / 臨時租約，須採取以下步驟：(a) 核實簽署人的身分及在其簽署的相應位置之下清楚填上其姓名；及 (b) 將刻有「For and on behalf of (xxx 有限公司)」字樣的公司印章或以同樣字句加於簽署人的簽署位置。」的指引，因而違反監管局發出的「操守守則」的第 3.2.1 段。

判決書

(A) 對有關指稱一的裁斷

1. 就指稱一，提案人指稱答辯人作為代表 Portion C of Flat [REDACTED] Lung Street) on Ground Floor, Nos. [REDACTED] Lung Street, No. [REDACTED] Street, Kowloon 的商舖（「該物業」）的業主行事的營業員，約於 2016 年 12 月 14 日至 22 日期間，在處理該物業的買賣事宜中，於準買家陳 [REDACTED] 先生（「陳先生 I」）及/或另一準買家廖 [REDACTED] 女士的丈夫陳 [REDACTED] 先生（「陳先生 II」）視察該物業時，及/或準買家簽署臨時買賣合約（「該臨約」）時，及/或簽署該臨約之前，向準買家作出不正確的陳述，即聲稱位於該物業旁邊的洗手間（「該洗手間」）是屬於該物業的（「該陳述」）。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 3.7.2 段。

提案人的案情

2. 根據提案人的案情及提供的資料（當中包括該物業的轉讓契），該物業的

擁有人在該物業所享有的獨佔權部份並不包括該洗手間所處之地，該洗手間所處之地並不屬該物業的一部份，而是要與處於 Ground Floor of No. [REDACTED] Lung Street 的其他物業的擁有人共同使用。因此，事實上，該物業的用戶須與位於毗鄰 Portion A 及 Portion B 的商舖的用戶共同使用該洗手間。

3. 提案人的證人陳先生 I 作供時表示，他和陳先生 II 於 2016 年 12 月 16 日在代表買方的地產代理 [REDACTED] 先生，即 Anson [REDACTED] (「Anson [REDACTED]」)、答辯人及答辯人的一位同事陪同下視察該物業。於視察期間，陳先生 I 詢問答辯人：「個廁所係咪屬於我哋嘍？」答辯人回答說「係」。陳先生 I 續問那為何該洗手間的門口是向著街外，而不是開在該物業內。答辯人回應說可能是因為前業主不喜歡其門口向內。陳先生 I 繼續問答辯人：「咁個廁所我唔要，係咪可以拆咗佢？」，答辯人回答說「係」。
4. 提案人的另一位證人陳先生 II 作供時表示，Anson [REDACTED] 是他的朋友。2016 年 12 月 14 日，陳先生 II 在 Anson [REDACTED]、答辯人及答辯人的一位同事的陪同下首次視察該物業。當天陳先生 I 不在場。在視察期間，陳先生 II 詢問答辯人為何該洗手間的門口是向街外，答辯人回應說是因為前業主怕臭，並說：「如果你唔鍾意，第時可以拆咗佢」。當時答辯人沒有說明可以拆甚麼。陳先生 II 自己的理解是，他們可以拆除該物業與該洗手間相連的牆壁。
5. 陳先生 II 於 2016 年 12 月 16 日第二次視察該物業。當天是陳先生 I 首次視察該物業，另外在場人士還有 Anson [REDACTED] 和答辯人。當天主要是由陳先生 I 詢問答辯人有關該洗手間的問題，而陳先生 II 也有在旁一齊聽。答辯人當天也曾因應陳先生 I 的詢問，提及該洗手間是屬於他們(即買方)的，但陳先生 II 並不記得陳先生 I 當時是如何發問這個問題的。但陳先生 II 表示，他肯定記得陳先生 I 曾詢問答辯人為何該洗手間的門口是對街外，答辯人回應說是因為前業主怕臭，並說：「如果你哋唔鍾意，可以拆咗佢」。當時答辯人也沒有說明可以拆甚麼。
6. 兩位陳先生皆表示，在兩次視察該物業時皆因答辯人沒有帶該洗手間的鑰匙，他們並沒有進入該洗手間視察。
7. 最終，雖然買方從其律師處獲悉該洗手間並不屬於該物業，但由於他們已支付「大訂」(首期餘款)，他們只好繼續完成這宗交易。

答辯人的案情

8. 答辯人否認指稱一。他作供時表示，在兩次陪同買方視察該物業期間，他只是分別向兩位陳先生表示他們可以使用該洗手間，及因該洗手間有來去水位，其存在也有助於他們或其租戶申請小食牌照。答辯人堅稱他並沒有向兩位陳先生作出該陳述，因為他自己也不清楚該洗手間的擁有權屬於哪個物業。

紀律委員會的裁決

9. 紀律委員會認為，若要指稱一得以成立，提案人必須提供充分證據證明：
 - (a) 在指稱一中所述的有關時刻，答辯人確曾向陳先生 I 及/或陳先生 II 作出該陳述(即「該洗手間是屬於該物業的」)；及
 - (b) 該陳述並不正確。
10. 紀律委員會理解事隔一年多，提案人的證人(即兩位陳先生)的記憶可能會模糊。然而，舉證責任在於提案人，兩位陳先生的證供對提案人證明指稱一非常重要。但就上述第 9(a)段所述的關鍵問題，陳先生 I 和陳先生 II 在研訊中的證供卻並不一致，以及陳先生 II 在監管局調查該個案期間透過陳先生 I 所提供的書面陳述(「該書面陳述」)，與他在研訊中的證供也不吻合。
11. 陳先生 I 的證供顯示他在 2016 年 12 月 16 日視察該物業期間，答辯人曾向他表示該洗手間是屬於他們(即買方)的。當天在場的陳先生 II 作供時雖然表示他也有在旁聽陳先生 I 和答辯人之間就該洗手間的對答，而且答辯人當天曾提及該洗手間是屬於他們(即買方)的，但當提案人追問有關陳先生 I 和答辯人當時就此問題問答的詳情時，陳先生 II 卻無法提供有關詳情。
12. 另外，陳先生 II 在該書面陳述中表示，在他於 2016 年 12 月 14 日首次視察該物業時，「我方」曾詢問該洗手間是否該物業的一部分，答辯人肯定地回答「是」。然而，在研訊中，陳先生 II 在提案人多番追問下，也未能說出當天答辯人曾向他作出該陳述或類似的陳述。

13. 雖然兩位陳先生的證供皆指出，答辯人在談及該洗手間時曾表示，若他們不喜歡，是「可以拆咗佢」，但根據他們的證供，當時答辯人並沒有明確地說明可以拆的是甚麼。紀律委員會認為，即使答辯人說明可以拆的是該洗手間，這也不等同他即是指該洗手間的業權屬於該物業(即作出該陳述)，因這兩句話所表達的意思並不相同。
14. 再者，即使紀律委員會信納在指稱一中所述的有關時刻，答辯人曾向陳先生 I 及/或陳先生 II 作出該陳述，紀律委員會也並不完全認同指稱一中所指的「該陳述並不正確」。根據該物業的轉讓契上的資料，紀律委員會認為提案人只能說該物業的擁有人並不享有該洗手間的獨佔權，若答辯人說「該洗手間只屬於該物業」則並不正確，而提案人並沒有充分證據證明「該洗手間屬於該物業」這句話是完全錯誤的。
15. 紀律委員會在詳細考慮了各方整體的證供和研訊雙方提供的證據和陳詞後，在權衡相對可能性(balance of probability)的舉證標準下，紀律委員會認為基於提案人的證據中有上述疑點，提案人未能令紀律委員會信服，她就指稱一所提供的案情有相對較高的可能性。紀律委員會因此一致裁定提案人對答辯人的指稱一不成立。
16. 此外，紀律委員會表示，Anson ██████ 在買方兩次視察該物業時皆在場，他是一位關鍵證人。就提案人沒有(或未能)傳召他出席研訊作供，紀律委員會感到可惜。

(B) 對有關指稱二的裁斷

紀律委員會考慮過提案人對答辯人作出的指稱二及提交的案情概要，以及答辯人承認對他的指稱二及同意相關的案情概要，紀律委員會認為提案人對答辯人的指稱二是有充分理據支持的。因此，紀律委員會宣佈提案人對答辯人的指稱二成立。

(C) 就指稱二的判罰

紀律委員會考慮了有關指稱二的案情，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，以及答辯人的求情陳詞後，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；及

2. 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 2018 年 2 月■■日至 2019 年 2 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 3 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：2018 年 2 月■■日