

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 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：

[REDACTED] (牌照號碼： [REDACTED])，答辯人自行出席研訊

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)條及第 19(1)(c)條持有或繼續持有營業員牌照及地產代理牌照，因你違反地產代理監管局發出的「操守守則」第 3.2.2 段。

指稱詳情

約於 2017 年 1 月中旬，你就位於荃灣永順街 51 號的一手住宅樓盤「柏傲灣」(「該樓盤」)的銷售事宜中，在沒有掌握按揭保險計劃的合資格準則的情況下，向買家表示其就該樓盤中樓價為港幣六百萬元以上的單位，可以向銀行敍造包括按揭保險部份的按揭貸款，因而違反「操守守則」第 3.2.2 段。

判決書

(A) 就有關事項的裁斷

1. 提案人指稱答辯人約於 2017 年 1 月中旬，在處理位於荃灣永順街 51 號的一手住宅樓盤「柏傲灣」(「該樓盤」)的銷售事宜中，在沒有掌握按揭保險計劃的合資格準則的情況下，向買家蔡■■■女士(「蔡女士」)表示，她可就該樓盤樓價為 600 萬元以上的單位，向銀行敘造包括按揭保險部份的按揭貸款，因而違反地產代理監管局(「監管局」)發出的「操守守則」第 3.2.2 段。

提案人的案情

2. 蔡女士是提案人的證人，她作供時表示，約於 2017 年 1 月 16 日，答辯人與另一名地產代理劉■■■女士(「劉女士」)陪同她視察該樓盤的示範單位後，答辯人遂以該樓盤的一個樓價為 6,509,000 元的單位為例，向蔡女士說明她可以向銀行敘造八成的按揭貸款(「該陳述」)。答辯人一邊講解，一邊手寫了一張計算表，以比較發展商和銀行的按揭貸款及每月供款(「計算表 I」)(見文件冊 第 14 頁)。因此，有關按揭貸款事宜主要是由答辯人向蔡女士講解的。
3. 蔡女士基於答辯人作出的該陳述及計算表 I 中的資料，以為購買樓價高於 600 萬元的單位，可以從銀行借得樓價八成的按揭貸款，自己只需支付兩成的首期，於是約於 2017 年 1 月 24 日，她簽訂臨時買賣合約(「該臨約」)以 6,851,000 元購入該樓盤的■■■■室(「該物業」)。
4. 其後蔡女士卻從銀行處得悉，因該物業的樓價超過 600 萬元，她不會獲批樓價八成的按揭貸款。
5. 答辯人在得悉有關情況後，仍向蔡女士強調樓價高於 600 萬元的物業可以向銀行取得包括按揭保險部份的按揭貸款。答辯人於 2017 年 1 月 26 日透過 WhatsApp 向蔡女士提供另一張手寫計算紙(「計算表 II」)(見文件冊 第 94 頁)，以該物業樓價為計算基礎，比較了三種不同的付款和供款方法。
6. 最終，蔡女士只能從銀行取得該物業樓價六成的按揭貸款，她須向家人籌集資金才能完成交易。

答辯人的案情

7. 答辯人否認該指稱。他作供時辯稱是他的合作代理劉女士負責向蔡女士銷售該樓盤的單位，答辯人自己並沒有向蔡女士銷售該樓盤單位或處理有關購買該物業的事宜。答辯人否認計算表 I 是他寫的，亦否認曾向蔡女士講解有關按揭貸款的事宜及作出該陳述。但答辯人承認計算表 II 是蔡女士在簽訂該臨約後向他作出查詢時，他寫給蔡女士的，然而他並不認為當中的內容有錯。答辯人認為蔡女士是因為他拒絕了她其後提出的佣金回贈的要求，才借故投訴他。

紀律委員會的裁決

8. 監管局發出的「操守守則」第 3.2.2 段清晰註明：「地產代理和營業員應掌握有關的一切法律、政府規例，及地產市場的重要事實和發展，以便能盡責地向客戶提供意見。他們應盡量憑本身在地產方面的知識、訓練、資歷和經驗向客戶提供服務和意見。」
9. 根據香港金融管理局發佈的指引，銀行在敍造樓價低於 700 萬元的自住物業按揭貸款時，須遵守六成按揭上限的規定。但在香港按揭證券有限公司的按揭保險計劃(「該計劃」)下，只要申請按揭貸款的個案符合相關條件(例如樓價上限及貸款額上限等)，銀行可以向申請人提供最高八成的按揭貸款。而根據香港按揭證券有限公司於 2016 年 6 月發出的「80%按揭保險計劃」的合資格準則，樓價上限為 600 萬元。換言之，樓價超過 600 萬元的物業因不符合該計劃下的合資格準則而無法向銀行取得八成的按揭貸款。因此，該陳述並不正確。紀律委員會需裁決的關鍵事項是答辯人是否曾在蔡女士簽訂該臨約前向她作出該陳述。
10. 紀律委員會在提案人提交的文件證據中留意到下列資料：
 - (a) 劉女士回覆監管局的查詢表示，第一次視察該樓盤「應為 2017 年 1 月 16 日。當時在場人士包括蔡女士、曾先生及本人」，「當時曾先生有向蔡女士講解有關發展商提供的按揭方案。內容主要是解釋了發展商提供的按揭方案計算方法及與銀行按揭比較。」
 - (b) 計算表 I 上寫著打了折扣後的樓價是「6509000」、「80% 5,207,200 (銀行)」，及「月供 \$ 18,348」的字眼，顯示以樓價超過 600 萬元的物業為例，可向銀行取得 **80%**的按揭貸款。

- (c) 蔡女士向監管局所提供的答辯人於 2017 年 1 月 25 日向她發送的 WhatsApp 語音訊息中說：「... 你 *over - over 6 mil.* 都可以借按揭保險個嘢」（「該語音訊息」）。
11. 紀律委員會認為蔡女士是個誠實可靠的證人，她的證供清晰合理，與上述的文件佐證亦相吻合。因此，紀律委員會信納蔡女士的證供。
 12. 相反，答辯人作供時閃爍其詞，前後不一，例如，在接受盤問時，答辯人表示不記得該語音訊息(即「... 你 *over - over 6 mil.* 都可以借按揭保險個嘢」)是否是他說的，因為以他的認知，樓價超過 600 萬元的物業是不可以做按揭保險；但又說該語音訊息的聲音應該是他的聲音。另外，答辯人在研訊中的證供也與他早前向監管局提供的「事件陳述」中的相關內容並不一致，例如，答辯人在「事件陳述」中否認計算表 I 和計算表 II 是他寫的，但在研訊作供時則承認計算表 II (當時蔡女士已簽訂該臨約) 是由他寫的，但仍否認計算表 I (蔡女士尚未簽訂該臨約) 是他寫的。答辯人承認他可以就蔡女士購入該物業收取佣金，但卻堅稱他並沒有負責處理有關蔡女士購買該物業的事宜。因此，紀律委員會認為答辯人的證供並不可信。
 13. 紀律委員會經詳細考慮提案人提交的文件證據、蔡女士和答辯人的證供及研訊雙方的陳詞，認為在權衡相對可能性(balance of probability)的舉證標準下，提案人所提供的案情相對答辯人的案情有較優勢的可能性。紀律委員會信納在有關事宜中，答辯人在沒有掌握該計劃的合資格準則的情況下，確曾在蔡女士簽訂該臨約前向她作出該陳述及提供他所寫的計算表 I。因此，紀律委員會一致裁定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，答辯人曾有一項違規行為被紀律委員會按《地產代理條例》第 30 條制裁的紀錄，以及答辯人意圖淡化他在有關事宜中的角色和責任，而將其違規責任推卸予他人(劉女士)，紀律委員會認為答辯人並無悔意，因此作出相對同類案件而言較重的處分。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\$8,000，罰款須於 2018 年 9 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 2018 年 9 月■日至 2019 年 9 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 2 個學分須透過參加一手住宅物業銷售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 8 月 ■ 日