

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 6 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] 公司」名稱經營

(牌照號碼：[REDACTED] 及 營業詳情說明書號碼：[REDACTED])

答辯人自行出席研訊

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 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 3.4.1 段。

指稱詳情

約於 2017 年 5 月 18 日，你就位於 Shop No. [REDACTED]
[REDACTED] Smithfield, Hong Kong 的商舖(「該物業」)的租賃交易中，在沒有合理基礎的情況下向租客表示該物業內有供水，因而違反地產代理監管局發出的「操守守則」第 3.4.1 段。

指稱二

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 3.2.1 段。

指稱詳情

約於 2017 年 5 月 22 日，你就位於 Shop No. [REDACTED] Smithfield, Hong Kong 的商舖的租賃交易中，沒有遵守地產代理監管局（「監管局」）在 2015 年 11 月發出的執業通告編號 15-04(CR)中「(5) 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。」的指引，因而違反監管局發出的「操守守則」第 3.2.1 段。

判決書

(A) 就有關事項的裁斷

1. 就指稱一，提案人指稱答辯人在 Shop No. [REDACTED] Smithfield, Hong Kong 的商舖（「該物業」）的租賃交易中，約於 2017 年 5 月 18 日，他在沒有合理基礎的情況下，向租客公司的董事黃 [REDACTED] 先生（「黃先生」）表示該物業內有供水（「該陳述」），但該陳述卻與事實不符，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. 就指稱二，提案人指稱答辯人在租賃雙方簽訂臨時租約（「該臨約」）後，在未取得租客的書面同意下，在該臨約的第 6 條「備註」條款「業主需提供水電...」後加上一個「表」字，變成「業主需提供水電表...」（「該增訂」）。而答辯人也沒有安排租客在該增訂旁簡簽作確認。答辯人因此沒有遵從監管局發出的執業通告編號 15-04(CR)中的相關指引，違反了監管局發出的「操守守則」第 3.2.1 段。

提案人的案情

3. 提案人傳召黃先生和其妻子蔡 [REDACTED] 女士（「蔡女士」）作供以支持其案情。

4. 黃先生作供時表示，他於 2017 年 5 月 18 日，曾透過 WhatsApp 向答辯人查詢有關該物業的若干資料，WhatsApp 紀錄顯示黃先生曾詢問答辯人「請問有無來去水」、「有無三相電？」。相隔約兩分鐘，答辯人在 WhatsApp 中回覆黃先生說「有水及三相電」。
5. 答辯人於 2017 年 5 月 19 日安排黃先生及蔡女士視察該物業期間，在黃先生的再次查詢下，答辯人再次確認該物業內有水供應。
6. 黃先生在 2017 年 5 月 22 日以公司名義簽署該臨約前，黃先生告知答辯人他決定在該物業經營洗衣店。
7. 然而，黃先生承租該物業後，卻因該物業沒有水供應而無法如期開業經營洗衣店。
8. 另外，黃先生亦表示，在租賃雙方於 2017 年 5 月 22 日簽訂該臨約後，答辯人在該臨約上作出該增訂的之前或之後，皆從未知會他(或蔡女士)有關該增訂，其後也沒有安排他在該增訂旁簡簽以作確認。直至 2017 年 6 月 24 日(租客簽署正式租約後近一個月)，黃先生才發現該臨約上的該增訂。
9. 蔡女士就主要事宜的證供大致和黃先生的證供吻合。

答辯人的案情

10. 答辯人否認兩項指稱。
11. 就指稱一，他確認他於 2017 年 5 月 18 日在 WhatsApp 中回覆黃先生的查詢時所寫的「有水...」是指該物業有來去水的供應，但答辯人辯稱他作出該陳述是基於在 2017 年 2 月到 3 月期間，由於另外有一個經營台式小食的準租客詢問答辯人該物業是否有來去水，答辯人詢問業主，業主告知他該物業有來去水。答辯人表示，就商舖而言，他無法以地產代理的身份獲水務署確認物業是否有水供應，所以他無從核實業主的回覆是否屬實。
12. 就指稱二，答辯人表示，在租客於 2017 年 5 月 22 日簽署該臨約後，他同日安排業主代表簽署該臨約時，才發現第 6 條「備註」條款「業主需提供水電...」的「水電」後漏寫了「表」字，所以他在業主代表面前加上一個「表」字。他這麼做只是想保障租賃雙方的權益。業主

代表沒有反對。答辯人承認他在增訂前並沒有取得黃先生的同意，但辯稱他在作出該增訂的同日稍後時間有致電告知黃先生該增訂，並將顯示該增訂的該臨約相片以 WhatsApp 傳送給黃先生，當時黃先生沒有任何回應。答辯人認為租賃雙方均對該增訂沒有意見，所以他也沒有安排租賃雙方在該增訂旁簡簽作確認。

紀律委員會的裁決

13. 就指稱一，答辯人並不爭議他在 2017 年 5 月 18 日向黃先生作出該陳述，而且該陳述並不正確，但答辯人辯解說他只是轉述業主所提供的資料，即該物業內有水供應。然而，答辯人未能提供資料以支持其辯解。
14. 紀律委員會認為，即使答辯人的辯解屬實，僅僅依賴業主所提供的資料也並非是一個合理的基礎，他應在轉述業主所提供的資料予黃先生前，自己先要合理地信納該資料是準確的。然而，在接受盤問環節，答辯人坦言他在安排黃先生簽署該臨約時，連他自己都懷疑業主所指的該物業有供水的說法是否屬實。
15. 答辯人作為一名專業的地產代理，客戶會理所當然地信賴他所提供的資料的準確性。因此，當客戶詢問相關問題時，他應盡一切努力核實有關資料的準確性後才向客戶提供資料。
16. 紀律委員會理解答辯人並不具備專業的水電知識，但紀律委員會相信核實該物業是否有供水，對答辯人而言並非繁苛的要求，例如，他可查核該物業是否有水錶，但答辯人承認他並沒有在向黃先生作出該陳述或在黃先生簽訂該臨約之前作出該查核。另外，答辯人也可要求業主提供水費單，若業主未能提供，應進一步向其詢問原因。
17. 即使答辯人因客觀環境所限而無法確認該物業是否有供水，他在作出該陳述時，也應提醒黃先生，該物業有水供應只是業主所提供的資料，答辯人尚未能確認該資料是否屬實，並提醒黃先生相關風險，讓他自行衡量風險後才決定是否仍承租該物業。但答辯人承認他當時並沒有向黃先生作出相關的提醒。
18. 儘管答辯人在作出該陳述時尚未知悉黃先生承租該物業作何用途，但答辯人並不爭議他在黃先生簽署該臨約前，已知悉黃先生承租該物業以經營洗衣店。因此，無可置疑，該物業是否有供水對租客來說至關

重要。但答辯人並沒有進一步核實自己所作出的該陳述是否準確，便安排黃先生簽署了該臨約承租該物業。

19. 因此，紀律委員會信納提案人所指稱的，答辯人是在沒有合理基礎的情況下向黃先生作出該陳述，他並沒有保障和促進租客的利益，違反了監管局發出的「操守守則」第 3.4.1 段。紀律委員會一致裁定指稱一成立。
20. 就指稱二，由於答辯人已承認他在作出該增訂前並沒有取得黃先生的同意，其後也沒有安排黃先生在該增訂旁簡簽作確認。紀律委員會信納提案人對答辯人的指稱二是有充分理據支持的。因此，紀律委員會一致裁定提案人對答辯人的指稱二成立。

(B) 判罰

紀律委員會考慮過本案的案情，答辯人的求情理據，及答辯人過往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，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：

指稱一

1. 對答辯人作出譴責；
2. 答辯人的牌照自 2018 年 8 月 █ 日至 2018 年 8 月 █ 日(首尾兩天包括在內)的 7 天內被暫時吊銷。但倘若答辯人在「判決通知書」的日期起計 21 天內提出上訴，則該暫時吊銷牌照的實施日期以紀律委員會或上訴委員團再通知答辯人的日期為準；及
3. 在答辯人的牌照上附加條件，答辯人須於 12 個月內，透過參加並完成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，而取得監管局認可的 12 個學分，及當中至少 2 個學分須透過參加物業轉易及租賃科目的講座或研討會而獲取。

指稱二

1. 對答辯人作出譴責；及
2. 在答辯人的牌照上附加條件，答辯人須於 12 個月內，透過參加並完成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，而取得監管局認可的 12 個學分，及當中至少 2 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。

就上述兩項有關附加進修條件於答辯人牌照上的處分，紀律委員會**決定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 7 月 ■ 日至 2020 年 7 月 ■ 日的 24 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 24 個學分，當中至少 2 個學分須透過參加物業轉易及租賃科目的講座或研討會而獲取；及當中的另外至少 2 個學分則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： 上述暫時吊銷答辯人的牌照及在其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 7 月 ■ 日