

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] (牌照號碼： [REDACTED])，答辯人缺席研訊

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」第 3.4.1 段。

指稱詳情

約於 2017 年 4 月 9 日，你就位於 Flat A [REDACTED] Terrace, Hong Kong 的住宅物業(「該物業」)的租賃交易中，沒有告知租客有關該物業的土地查冊中載有一份未獲遵從的建築命令(「該事宜」)，及/或沒有提醒租客就該事宜的風險尋求法律意見，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) 就有關事項的裁斷

1. 提案人指稱答辯人約於 2017 年 4 月 9 日，在處理住宅物業 Flat A [REDACTED] Terrace, Hong Kong(「該物業」)的租賃交易中，沒有告知租客黃[REDACTED]先生(「黃先生」)該物業的土地查冊中載有一項未獲遵從的建築命令(「該事宜」)，及/或沒有提醒黃先生就該事宜所涉及的風險尋求法律意見，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。

提案人的案情

2. 提案人的證人黃先生和其妻子李[REDACTED]女士(「李女士」)沒有出席研訊作供。黃氏夫婦在監管局調查本案期間分別向監管局提供的「事件陳述」，以及提案人呈交的文件證據及有關黃先生和答辯人之間於 2017 年 4 月 13 日至 5 月 6 日期間的數段電話對話錄音片段(「該等錄音片段」)顯示了以下案情：
 - (a) 黃氏夫婦於 2017 年 4 月 8 日視察該物業期間，曾詢問答辯人該物業所在大廈(「該大廈」)的外牆或窗戶是否需要維修，答辯人回應說沒有。
 - (b) 於 2017 年 4 月 9 日，答辯人安排黃先生簽署臨時租約(「該臨約」)承租該物業前，向黃先生提供了當天取得的該物業的土地查冊(「該土地查冊」)。該土地查冊上載有一項由建築事務監督於 2015 年 12 月 17 日向該大廈業主立案法團發出的編號為 DBR/RB04-[REDACTED]的建築命令(「該命令」)。該命令指令該大廈的業主須於 2016 年 6 月 17 日前完成「清除外牆上所有鬆脫及損毀的牆面貼磚」的工程。而該土地查冊顯示，該命令在取得該土地查冊當日尚未獲解除。然而，答辯人當天並沒有向黃先生(或當時也在場的李女士)提及該事宜(即該土地查冊載有未獲遵從的該命令)。
 - (c) 約於 2017 年 4 月 12 日，黃先生才發現該土地查冊中註有該命令。
 - (d) 於 2017 年 4 月 13 日，黃先生透過電話向答辯人查詢該命令是否與該物業有關。答辯人向黃先生表示該命令與該物業無關，並表

示正因如此，自己之前才沒有向黃先生提及該命令，答辯人承認是他的疏忽。黃先生遂於同日簽署正式合約承租該物業。

- (e) 黃氏夫婦於 2017 年 4 月 30 日搬進該物業。
- (f) 約於 2017 年 5 月 4 日，該大廈管理處貼出通告，通知各住戶該大廈從 2017 年 5 月 5 日至 27 日期間，外牆將搭建棚架，進行外牆及天台維修工程。由於棚架就搭在該物業的客廳窗口外，黃氏夫婦在上述期間住在該物業內受到噪音和灰塵滋擾。

答辯人的案情

- 3. 答辯人沒有出席研訊。在監管局調查本案期間，答辯人在他向監管局提供的「事件陳述」中表示，他於 2017 年 4 月 9 日向黃先生提供該土地查冊時，答辯人是知道該土地查冊上註有該命令的。但由於數天前答辯人詢問過一位同事(該同事是協助該物業業主購入該物業的)，該同事告知答辯人該命令所涉及的事宜並沒有危險性，也不會影響該物業，再加上答辯人向黃先生提供該土地查冊時，黃先生要求自行閱讀該土地查冊，答辯人便沒有告訴黃先生該事宜。於 2017 年 4 月 13 日，答辯人向該大廈的管理公司查詢，有關職員告知答辯人該命令不會影響該物業所處的 A 單位。答辯人遂將此訊息轉告黃先生。

紀律委員會的裁決

- 4. 由於答辯人沒有出席研訊作供，就答辯人一方的案情，紀律委員會只能考慮他在監管局調查本案時所提供的「事件陳述」的內容。
- 5. 答辯人在其「事件陳述」中承認他於 2017 年 4 月 9 日向黃先生提供該土地查冊時，自己知悉該土地查冊上註有該命令，但卻沒有告訴黃先生該事宜，即該土地查冊載有未獲遵從的該命令，也沒有提醒黃先生就該事宜所涉及的風險尋求法律意見。另外，答辯人也確認了該等錄音片段是他和黃先生之間自 2017 年 4 月 13 日起的數段電話對話錄音片段，並確認當中的內容是正確的。
- 6. 答辯人對於自己沒有告訴黃先生該事宜的其中一個辯解是，其同事告知他該命令所涉及的事宜沒有危險性，也不會影響該物業，答辯人便認為不需要告訴黃先生該事宜。紀律委員會認為其同事並不代表黃先生行事，沒有責任保障黃先生的利益，而答辯人才是黃先生的地產代

理，他應盡一切努力核實其同事所提供的資訊的詳情及準確性，以掌握有關的重要事實，以便能盡責地向黃先生提供意見，告訴黃先生該事宜，以保障黃先生的利益。

7. 答辯人的另一辯解是黃先生要求自行閱讀該土地查冊。紀律委員會認為，即使黃先生曾作此要求，這也不可免除答辯人身為專業地產代理需負的責任，答辯人有責任告訴黃先生有關該物業的土地查冊中的建築命令及提醒黃先生就所涉及的風險尋求法律意見。況且黃先生自行閱讀該土地查冊也並不妨礙答辯人告訴黃先生該事宜。
8. 經考慮提案人提交的證據及答辯人的「事件陳述」後，紀律委員會信納答辯人並沒有告知黃先生該事宜及提醒黃先生就該事宜所涉及的風險尋求法律意見，答辯人未能盡其作為專業地產代理的責任，而答辯人亦未能提供合理的辯解理由，紀律委員會認為答辯人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。紀律委員會因此信納提案人對答辯人的指稱是有充分理據支持的，一致裁定對答辯人的指稱成立。

(B) 判罰

紀律委員會綜合考慮過該個案整體的案情，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，以及並沒有證據顯示答辯人是蓄意對黃先生隱瞞該事宜等因素，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\$1,000，罰款須於 **2018 年 8 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 8 月 █ 日至 2019 年 7 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 個學分須透過參加專業操守及誠信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7月██日