

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 7 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」的第 3.2.1 段。

指稱詳情

約於 2017 年 2 月 12 日，你在向準買家推介位於啟德沐寧街 7 號的一手住宅樓盤「嘉匯」的事宜中，沒有遵守地產代理監管局（「監管局」）在 2013 年 4 月發出的執業通告編號 13-04(CR) 中「(55) 持牌人不得向準買家提供或提出提供貸款，即使該準買家表示沒有足夠金錢作即場交付訂金，不論是否用以游說後者簽訂臨時合約或作任何其他用途，即使該準買家向他們提出有關要求。」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. 提案人指稱答辯人約於 2017 年 2 月 12 日，向準買家楊■■■先生(「楊先生」)推介位於啟德沐寧街 7 號的一手住宅樓盤「嘉匯」(「該樓盤」)時，向楊先生提供及／或提出提供金額為港幣 10 萬元的貸款，因而沒有遵守地產代理監管局(「監管局」)發出的執業通告編號 13-04(CR)(「該通告」)中的指引，違反了監管局的「操守守則」第 3.2.1 段。

提案人的案情

2. 根據提案人提交的文件證據，及其證人楊先生的證供，答辯人於 2017 年 2 月 12 日陪同楊先生參觀該樓盤的示範單位。當天，楊先生以信用卡向答辯人所任職的■■■(地產代理)有限公司(「■■■公司」)支付了港幣 10 萬元，用作參加抽籤選購該樓盤的 1 個單位。但其後，■■■公司卻為楊先生向發展商提交了兩份「購樓意向登記」(「該兩份登記」)，取得兩次抽籤的機會。該兩份登記各附有答辯人的名片及一張金額為港幣 10 萬元的本票(根據■■■公司提供的資料，發展商要求每份登記須連同一張港幣 10 萬元的本票)。因此，該兩份登記涉及兩張本票(「該兩張本票」)，及合共港幣 20 萬元的款項。楊先生表示，當天他是在答辯人和其上司譚■■■先生(「譚先生」)的共同安排和解釋下，簽署了數份不同類別的表格，當中包括一份「申請本票／支票表格」。於 2017 年 2 月 17 日，答辯人通知楊先生抽籤結果，當中有兩個抽籤號碼。由於兩個號碼所代表的抽籤機會較後，楊先生最終並沒有選購該樓盤的單位。

答辯人的案情

3. 答辯人否認對她的指稱。她作供時辯稱，2017 年 2 月 12 日當天，她只是負責向楊先生介紹該樓盤，及陪同楊先生參觀該樓盤的示範單位。之後答辯人去了一趟洗手間，便由其上司譚先生負責為楊先生處理簽訂表格等事宜。有關楊先生付款及換取■■■公司的本票的過程，皆由譚先生或其公司的其他職員為楊先生處理，答辯人並不在場。因此，答辯人並不知道楊先生當天向■■■公司換取了多少張本票，及就多少個單位進行抽籤選購。她並沒有處理或見過該兩張本票及該兩份登記，她不知道該兩張本票是如何得來的，及該兩份登記上的資料是誰填寫的。

4. 答辯人承認該兩份登記上所夾附的名片是屬於她的，但表示這僅代表這是以她的名義登記而已。
5. 答辯人表示，當天楊先生只以信用卡支付了港幣 10 萬元。譚先生其後指示答辯人隨楊先生回家取支票，以補回另外港幣 10 萬元的款項。在回家途中，楊先生改變主意，向答辯人表示他不會提供支票。

紀律委員會的裁決

6. 答辯人辯稱事發當天她只是負責陪同楊先生參觀該樓盤的示範單位，有關其公司向楊先生提供港幣 10 萬元的貸款一事，則全由譚先生或其公司的其他職員為楊先生處理，她一概不知。然而，紀律委員會並不信納答辯人的辯解，原因如下：
 - (a) 在監管局調查本案期間，█████公司的高級聯席董事植█████先生（「植先生」）在他向監管局提供的書面回覆中表示，「楊█████先生經由████████████████████向公司申請\$20 萬的本票，以入票認購嘉匯... 文職職員將本票交予有關營業員先行保管，待收取楊先生的港幣\$10 萬的支票才使用本票。」；及「...由於負責上述物業認購之營業員██████████表示楊先生承諾會隨即返回住所領取支票以交付公司，故文職暫時將本票交予黎小姐保管。」植先生的說法與答辯人指她從來沒有處理或見過該兩張本票的證供明顯有出入。
 - (b) 紀律委員會認為楊先生的證供清晰合理，與相關的文件佐證亦相吻合，他是誠實可靠的證人，因此接納他的證供。楊先生的證供指出，事發當天他是在答辯人和譚先生的共同安排和解釋下，簽署了數份表格，當中包括一份「申請本票／支票表格」。
 - (c) 答辯人作為該樓盤的代理，不可能不知道發展商要求每份「購樓意向登記」須連同一張港幣 10 萬元的本票。她表示，當天楊先生只以信用卡支付了港幣 10 萬元，她其後隨楊先生回家取支票，欲補回另外港幣 10 萬元的款項。這顯示答辯人清楚知道他們安排楊先生向發展商提交的「購樓意向登記」牽涉兩張本票。但答辯人卻聲稱不知道楊先生當天向█████公司換取了多少張本票。紀律委員會認為她的供詞前後矛盾，令人質疑她的證供的可信性。

- (d) 該兩份登記皆夾附答辯人的名片，若說答辯人並非負責處理楊先生的交易的代理，或答辯人並沒有處理或見過該兩份登記，則並不合情理，無法令人信服。
7. 監管局發出的該通告中第 55 點的指引清楚列明「持牌人不得向準買家提供或提出提供貸款，即使該準買家表示沒有足夠金錢作即場交付訂金，不論是否用以游說後者簽訂臨時合約或作任何其他用途，即使該準買家向他們提出有關要求。」答辯人亦承認她知道地產代理不可向客戶提供貸款的規定。
8. 紀律委員會經詳細考慮提案人提交的文件證據、楊先生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，答辯人確有參與[]公司向楊先生提供貸款一事，因此，紀律委員會一致裁定對答辯人的指稱成立。
9. 另外，紀律委員會認為答辯人作供時明顯是在淡化她在有關事宜中的角色和責任，而將安排[]公司貸款予楊先生一事的責任推卸予他人身上(尤其是譚先生)。答辯人甚至辯稱既然譚先生早前已向紀律委員會承認了他就有關事宜的違規責任，她便不應再就此事承擔任何責任。紀律委員會提醒答辯人，已有他人就有關事宜承認違規並遭紀律處分，並不代表答辯人便可因此獲免除她本人就此事的違規責任，兩者並沒有因果關係。

(B) 判罰

紀律委員會在作出判處前已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，以及答辯人的求情陳詞。紀律委員會認為答辯人刻意將違規責任推卸予他人，她對自己的違規行為並無悔意。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\$15,000，罰款須於 2018 年 8 月 [] 日或之前繳交；
3. 答辯人的牌照自 2018 年 9 月 [] 日至 2018 年 9 月 [] 日(首尾兩天包括在內) 的 14 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

4. 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 8 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：上述在答辯人的牌照上附加條件及暫時吊銷牌照的紀律制裁，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