

機密

有關根據《地產代理條例》(第 511 章) 第 29 條召開的研訊

研訊編號 [REDACTED]

研訊日期：

2019 年 2 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：

對答辯人的三項指稱如下：

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》第 3.2.1 段。

指稱詳情

約於 2017 年 4 月 27 日或之前，你就位於 The Remaining Portion of Section [REDACTED] Yuen Long, New Territories (「該物業」) 的租賃交易中，沒有遵守地產代理監管局(「監管局」)在 2010 年 4 月發出的執業通告編號 10-01(CR) 中「(e) 凡有關物業附有拆卸／改動違建工程的命令，或若從業員實際知悉違建工程的存在 (即使物業的土地登記冊沒有註有有關命令)，從業員應 (i) 通知客戶 (即擁有人、業主及／或準租客) 該物業有違建工程，以及 (ii) 提醒他們所涉及的風險 (例如土地可能被政府收回、物業的安全問題及物業可能被封閉)。(f) 基於上述所涉及的風險，從業員應提醒客戶 (即擁有人、業主及／或準租客) 先

尋求法律意見，方可繼續進行租賃交易。」的指引，因而違反監管局發出的《操守守則》的第 3.2.1 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》第 3.4.1 段。

指稱詳情

約於 2017 年 4 月 27 日或之前，你就位於 The Remaining Portion of Section [REDACTED] Yuen Long, New Territories (「該物業」) 的租賃交易中，在安排租客就該物業簽署物業臨時租賃合約之前，你沒有向租客提供該物業的土地查冊結果的文本，因而違反地產代理監管局發出的《操守守則》的第 3.4.1 段。

指稱三

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 3.2.1 段。

指稱詳情

約於 2017 年 4 月 27 日，你就位於 The Remaining Portion of Section [REDACTED] Yuen Long, New Territories (「該物業」) 的租賃交易中，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「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。(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》第 3.2.1 段的守則。

判決書

(A) 就指稱一及指稱二的裁斷

1. 就指稱一，提案人指稱答辯人約於 2017 年 4 月 27 日或之前，在處理 The Remaining Portion of Section [REDACTED] Yuen Long, New Territories (「該物業」) 的租賃交易中，沒有遵守地產代理監管局(「監管局」)的執業通告編號 10-01(CR) 中有關違建工程命令的指引，因而違反監管局發出的《操守守則》的第 3.2.1 段。

2. 就指稱二，提案人指稱答辯人約於 2017 年 4 月 27 日或之前，在處理該物業的租賃交易中，在安排租客就該物業簽署「物業臨時租賃合約」（「該臨約」）之前，沒有向租客提供該物業的土地查冊結果的文本，因而違反監管局發出的《操守守則》的第 3.4.1 段。

提案人的案情

3. 根據提案人的兩位主要證人，即代表租客處理該物業的租賃事宜的公司職員蘇■女士（「蘇女士」）和董事黃■女士（「黃女士」）的證供，以及提案人的一些文件證據所指出的案情，答辯人在該物業的租賃交易中是為租賃雙方行事。租客承租該物業是作貨倉之用。於 2017 年 4 月 27 日，答辯人安排黃女士代表租客簽署該臨約。黃女士及當時也在場的蘇女士皆表示，答辯人在當日或之前並沒有向租客公司的任何人士出示或提供該物業的土地查冊的任何文本，也沒有通知或提醒租客公司的任何人士以下事宜：
 - (a) 該物業的土地查冊紀錄顯示，該物業有一項由建築事務監督發出的命令（「該命令」），當時該土地查冊紀錄並沒有顯示該命令已獲遵從；及／或
 - (b) 在上述(a)項的情況下承租該物業所涉及的風險；及／或
 - (c) 基於上述所涉及的風險，租客應先尋求法律意見，方可繼續進行租賃交易。租客在搬進該物業後才由業主告知該物業有違例建築，須拆除上蓋。在黃女士質問答辯人為何會發生此事時，答辯人回應說：「我唔識呢啲野，我唔清楚」。其後租客因該命令的緣故沒有繼續承租該物業。

答辯人的案情

4. 答辯人否認指稱一及指稱二。
5. 答辯人作供時辯稱，於租客簽署該臨約的幾天前，蘇女士曾主動詢問他業主是否已處理好該物業的「違規」情況。答辯人向業主代表查詢後獲悉，是該物業左面上蓋佔了隔壁物業一些空間，但已處理妥當。答辯人如是回覆了蘇女士，並提醒蘇女士應就此事及更改用途等其他事宜諮詢專業人士的意見。
6. 答辯人於 2017 年 4 月 27 日在租客辦公室安排黃女士代表租客簽署該臨約當天，他將查冊日期為 2017 年 4 月 21 日的該物業的土地查冊放在黃女士簽署該臨約的桌上以提供給租客，並向黃女士指出土地查冊上顯示的該物業所處的地段及業主的名稱。

紀律委員會的裁決

7. 紀律委員會經詳細考慮過提案人提交的文件證據，其兩位主要證人蘇女士和黃女士的證供（提案人的另一名證人胡先生作供時表示他並沒有直接與答辯人接觸，黃女士簽署該臨約當天他也不在場），答辯人的證供，及研訊雙方的陳詞後，紀律委員會認為蘇女士和黃女士的證供相互吻合，她們就事發經過細節的描述清晰明確，供詞中沒有明顯的矛盾，紀律委員會認為她們皆是誠實可靠的證人，她們的證供能支持提案人的案情。
8. 相反，答辯人的證供則較為含糊，部份供詞更前後不一。例如，他原本表示在租客簽署該臨約前，蘇女士詢問他的是業主是否已處理好該物業的「違規」事項。其後在接受盤問環節，答辯人又聲稱蘇女士當時詢問他的是業主是否已處理好該物業的「上蓋違規」事宜。另外，答辯人在盤問蘇女士時，他表示，他轉述予蘇女士有關業主代表的回覆指，該物業的違規事項是該物業左面「啲幅牆」佔了隔壁物業一些空間。但他在自己作供環節中則聲稱，當時業主代表回覆他及他轉述予蘇女士的是，該物業的違規事項是該物業左面「上蓋」佔了隔壁物業一些空間。
9. 因此，紀律委員會認為，整體而言，提案人的證人的證供相對答辯人的證供更為可信。
10. 另外，就指稱一，紀律委員會認為，即使答辯人指他已轉告蘇女士有關業主就該物業的違例建築提供的資料之辯解屬實，業主代表所指的違例建築事項是否即是蘇女士所詢問的違規事項，又是否即是該命令中所指的須拆除「在地上加搭建物」也是有疑問的。答辯人理應就有關差異和疑問作出澄清或核實，自己先要合理地信納業主代表所提供的資料是準確的。但答辯人在接受提案人盤問時承認，他當時並不確定該命令的詳情，也不肯定業主代表所指的違例建築是否該命令所針對的違例建築，他沒有去深究到底是該物業的左面牆身，或上蓋，還是其他事項才真正是該命令所指的違例建築，他只是向蘇女士轉述業主代表的回覆，當時以為這樣便足夠。顯然，就有關通知租客該命令一事，答辯人僅僅依賴業主所提供的資料並非是一個合理的基礎。
11. 此外，答辯人也承認，他與蘇女士在談論該物業的違例建築期間，他並沒有提醒蘇女士有關在該物業有違例建築的情況下承租該物業所涉及的風險。而且，他也只是建議蘇女士就有關事宜諮詢專業人士的意見，而沒有明確提醒蘇女士應就相關風險先諮詢法律意見才決定是否承租該物業。

12. 基於上述原因，在「何種可能性佔較大比重」(preponderance of probability)的民事舉證標準下，紀律委員會認為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。紀律委員會信納提案人的案情指在租客簽署該臨約當日或之前，答辯人並沒有向租客提供該物業的土地查冊的文本，也沒有通知或提醒租客有關該命令，在這情況下承租該物業所涉及的風險，及應就相關風險先尋求法律意見。因此，紀律委員會一致裁定提案人對答辯人的指稱一及指稱二皆成立。

(B) 就指稱三的裁斷

紀律委員會考慮過提案人對答辯人作出的指稱三及提交的相關案情概要，以及答辯人承認指稱三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三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三成立。

(C) 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. 罰款港幣 3,000 元；
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 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；及
4. 答辯人的牌照自 2019 年 4 月 █ 日至 2019 年 7 月 █ 日(首尾兩天包括在內)的 3 個月內被暫時吊銷。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。

指稱二

1. 對答辯人作出譴責；
2. 罰款港幣 3,000 元；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 3 個學分須透過參加土地查冊科目的講座或研討會而獲取。

指稱三

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。
- (I) 就上述兩項有關罰款的處分，答辯人須於 **2019 年 3 月** █ 日或之前繳交合共港幣 **6,000 元** 的罰款。
- (II) 就上述三項有關附加進修條件於答辯人牌照上的處分，紀律委員會在考慮整體罰則的原則下，**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 2019 年 3 月 █ 日至 2021 年 3 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 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；及當中的另外至少 3 個學分則須透過參加土地查冊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：2019 年 3 月 █ 日