

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 3 月 [REDACTED] 日及 4 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 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 10 月 28 日，你就位於 Flat [REDACTED] Floor of Tower 1, The Capitol of Lohas Park, No.1 Lohas Park Road, Tseung Kwan O, New Territories 的住宅物業(「該物業」)的買賣交易中，向該物業的賣方表示其可於簽署臨時買賣合約後三星期內取得港幣\$600,000 訂金，惟其並非事實，及/或不應向該物業的賣方作出有時間性的發放訂金的陳述，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) 對答辯人的指稱的裁斷

1. 提案人的案情指出，答辯人在住宅物業 Flat [REDACTED] Floor of Tower 1, The Capitol of Lohas Park, No.1 Lohas Park Road, Tseung Kwan O, New Territories(「該物業」)的買賣交易中，為買賣雙方行事。
2. 約於 2017 年 10 月 28 日，答辯人安排梁 [REDACTED] 先生(「賣方」)簽署物業臨時買賣合約(「該臨約」)，以港幣 800 萬元的樓價出售該物業。
3. 該臨約的第 4 條條款列明：「所有買方支付的訂金須付予賣方代表律師作為中間人託管，不可發放給賣方直至賣方能證明樓價尾數足夠清還該物業之按揭貸款及業主尚未繳付之額外印花稅(如有)。」
4. 提案人指稱在賣方簽署該臨約前，答辯人向賣方及其父母梁 [REDACTED] 先生(「梁先生」)和周 [REDACTED] 女士(「周女士」)表示，賣方可於簽署該臨約後三星期內(即約於 2017 年 11 月 18 日前)取得合共港幣 60 萬元的臨時訂金及加付訂金(「該訂金」)(「該陳述」)。事實上，賣方於 2017 年 11 月 27 日才能取得該訂金。
5. 提案人因此指稱答辯人作出的該陳述並不正確，及/或不應向賣方作出有時間性的發放該訂金的陳述。答辯人的行為沒有保障和促進賣方的利益，因而違反地產代理監管局發出的《操守守則》第 3.4.1 段。
6. 提案人的兩位主要證人(即周女士和梁先生)的證供皆支持提案人的案情。另外，他們作供時也表示，由於梁先生急需一筆資金作投資用途，加上買方要求只支付港幣 60 萬元訂金(原應支付樓價港幣 800 萬元的 10%，即港幣 80 萬元)，及較長的成交期，因此在賣方簽署該臨約前，梁先生便向答辯人表示，賣方可以同意買方的要求，但同時也要求可以讓賣方能於簽署該臨約後的 14 天內(即簽署正式合約時)收取該訂金。答辯人表示沒問題，並指一般來說最遲在簽署該臨約後的三星期內，賣方可收取該訂金(即作出該陳述)。
7. 答辯人否認指稱，他辯稱在賣方簽署該臨約前，他向周女士和梁先生所作的陳述是賣方最遲可於簽署正式合約(而非該臨約)之後的三星期左右，可收到該訂金。

8. 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(即周女士和梁先生)的證供，答辯人的證供，及研訊雙方的陳詞後，紀律委員會認為周女士和梁先生的證供相互吻合，紀律委員會認為他們皆是誠實可靠的證人，因此接納他們的證供，他們同意買方的要求，收取較一般樓價的 10%為低的訂金及給予較長的成交期，與他們當時出售該物業並有急切需要收取該訂金、想快點收取該訂金的意向吻合。答辯人說他們同意在簽署正式合約(而非該臨約)之後的三星期左右才收到該訂金。在 2017 年 10 月 28 日簽署的該臨約上訂明，簽署正式合約時間為 2017 年 11 月 10 日或以前，簽署正式合約之後的三個星期，將會在簽署該臨約之後的五個星期。紀律委員會認為，梁先生一方面急切需要收取該訂金，但卻同意等待五個星期的時間，這個說法與上述情況不吻合。紀律委員會認為梁先生一方接收到的信息是，他們可以在簽署該臨約之後的兩個星期、最遲也不會超過三星期內可收取該訂金，這個信息除了來自於答辯人別無他人。
9. 答辯人作供時承認他知悉賣方急切需要收取該訂金，但他並沒有特別提醒賣方該臨約的第 4 條條款，也沒有說賣方有權要求刪除該條款。紀律委員會認為，既然該條款沒有被刪除，賣方何時可收到該訂金便須受制於該條款，因此而存在不確定性。這是由於律師審閱相關文件以及按揭銀行要確認該物業之按揭貸款已獲清還等工作所需的時間並不確定，因此，無論答辯人的辯解是否屬實(即指他所說的是從簽署正式合約後開始計算三個星期，而非該臨約後開始計算)，視乎律師審閱文件以及按揭銀行確認還款的進度，賣方到時也有可能仍無法在簽署正式合約後三個星期之內收取該訂金。紀律委員會認為，在這情況下，答辯人應清楚向賣方解釋上述風險(但答辯人並沒有這麼做)，應向賣方解釋時間上有不確定的因素，而不應向賣方作出有時間性的發放該訂金的陳述，令梁先生一方接收到他們在簽署該臨約之後的兩個星期、最遲也不會超過三星期內，必定可收取該訂金的信息。
10. 根據答辯人的供詞，他向賣方作出發放該訂金的陳述前，他曾查詢自己相熟的律師，在一般情況下，賣方需時多久便可收取訂金，他相熟的律師說一般需時約簽署正式合約後的三星期。紀律委員會認為，即使答辯人的供詞屬實，他所做的也並不足夠，因為他相熟的律師並非該物業交易的買賣雙方的律師，不同的律師對賣方何時可收取訂金所需的時間的說法或預計未必相同。在簽署該臨約後，處理物業交易事宜會交給買賣雙方律師，而據該臨約的第 4 條條款，賣方可收取該訂金的時間，將會取決於律師樓審閱文件以及向按揭銀行確認還款需時多久，並非在答辯人作為地產代理可控制的範圍內，對賣方想盡早收

到該訂金的要求，他可以做的也相當有限。因此，答辯人應向買賣雙方的律師查詢有關事宜需時多久，確認了賣方何時可收取該訂金，才向賣方作出有時間性的發放該訂金的陳述，如時間上有不確定的因素，應向賣方解釋清楚，但答辯人承認他並沒有這麼做。

11. 此外，答辯人亦承認他並沒有向賣方的律師樓轉達賣方急切要收取該訂金的要求，及提醒律師樓加快處理該交易事宜，他只是在簽署該臨約之後將該臨約及相關文件傳真給賣方的律師樓。基於上述的該臨約第 4 條條款，該訂金會交由律師樓託管，直至律師樓完成審閱文件以及向按揭銀行確認還款後才可交付給賣方，該臨約上沒有其他條款訂明律師樓須於簽署該臨約之後的三星期內將該訂金交付給賣方，賣方的律師樓只可根據該臨約上的條款辦理，導致賣方未能如願在簽署該臨約之後三星期內收取該訂金。答辯人辯稱他以為賣方會自行向律師樓說明其要求，但他也承認他並沒有提醒賣方應自行向律師樓提出要求。紀律委員會認為，答辯人作為賣方的代理，他明知賣方甚為關注此事，他應向賣方確認他是否會這麼做，或提醒賣方應自行盡快處理該事宜。
12. 基於上述原因，紀律委員會認為答辯人並沒有足夠地履行他作為代理應盡的責任，亦沒有足夠地保障賣方的利益，紀律委員會信納提案人對答辯人的指稱是有充分理據支持的，紀律委員會一致裁定提案人對答辯人的指稱成立。

## **(B) 對答辯人的判決**

1. 紀律委員會在考慮了下列因素後，認為對答辯人的下述判處是適當的：
  - (a) 該個案整體的案情。
  - (b) 該物業最終順利成交，賣方收取該訂金的時間為 2017 年 11 月 27 日，比賣方預期遲了 10 天左右。
  - (c) 雖然答辯人的確不應向賣方作出有時間性的發放該訂金的陳述，他也沒有提醒賣方該臨約的第 4 條條款，及提醒賣方應自行向律師樓提出盡快處理的要求，然而紀律委員會認為，賣方在有關事件中亦並非完全沒有責任。在賣方簽署該臨約後，賣方當時亦已聘請自己的律師處理該交易事宜，既然賣方和其父母急切要收取該訂金，他

們亦有責任盡快聯絡其律師，給予律師樓適當的指示，表達希望能盡快處理，並要求律師樓加快處理簽署文件及向銀行查詢等事宜，以達到他們可盡快收取該訂金的要求，但賣方父母作供時表示他們當時並沒有這麼做，他們以為答辯人會代他們處理，他們沒有向律師樓查詢是否已得悉他們想盡快收取該訂金的要求。在簽署該臨約後，處理物業交易事宜已交給買賣雙方律師，而據該臨約的第 4 條條款，答辯人作為地產代理可以做的也相當有限。

- (d) 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。
  - (e) 答辯人的求情陳詞，包括他的家庭狀況，也包括他表示他日後應多去進修。紀律委員會希望他透過進修多了解有關安排客戶作訂金託管的規定或指引。
2. 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：

- (a) 對答辯人作出譴責；及
- (b) 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 5 月■日至 2020 年 5 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 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。」

**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：2019 年 4 月 ■■日