

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 [REDACTED] 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] 女士

答辯人

[REDACTED] 先生 (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 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 3.7.2 段。

指稱詳情

約於 2016 年 4 月 16 日，你就處理香港境外的未建成物業「[REDACTED]」（「該發展」）的單位的交易中，你於準買家簽署 Reservation Form (預訂表格) 擬購買該發展的單位之前，向準買家聲稱正式買賣合約將有條款訂明買家支付的首期按金會交由律師託管／以信託形式保管（「該陳述」）。而事實上，該陳述並不正確，你因而違反監管局發出的《操守守則》第 3.7.2 段。

判決書

(A) 對答辯人的指稱的裁斷

1. 提案人指稱答辯人約於 2016 年 4 月 16 日，在處理位於香港境外的未建成物業「██████」（「該樓盤」）的單位的交易中，於準買家陳██████先生（「陳先生」）及其妻子麥██████女士簽署 Reservation Form（預訂表格），準備購買該樓盤的單位之前，向他們作出不正確的陳述，聲稱正式買賣合約中將有條款訂明買家支付的首期按金會交由律師託管／以信託形式保管。因此，答辯人違反了地產代理監管局（「監管局」）發出的《操守守則》第 3.7.2 段。
2. 提案人的證人陳先生作供時表示，當他於 2016 年 4 月 16 日在香港舉辦的該樓盤的展銷會（「該展銷會」）中詢問答辯人，發展商如何保證該樓盤不會「爛尾」，他所付的首期款項不會損失時，答辯人請他放心，並表示買家支付的首期訂金不會直接交給發展商，而是會放在律師樓的“client account”（客戶戶口），律師會以“trustee”（受託人）身份代為保管，有關款項會按該樓盤的建成比例而支付給發展商（「該陳述」）。答辯人並指如果該樓盤真的「爛尾」，可要求律師退回所有款項。然而，其後，在陳先生的代表律師查詢下，賣方律師向其證實，該次交易並沒有任何保障訂金的特別安排，買方的訂金將會由賣方律師以代理人身份持有，並會直接支付予賣方。陳先生其後沒有繼續該交易。
3. 紀律委員會留意到提案人所提供的文件證據中顯示，就答辯人在該展銷會中向陳先生陳述買家的首期訂金如何獲得保障一事，陳先生在不同場合及不同時間的說法，均與其在研訊中有關答辯人向他作出的該陳述的證供是一致的：
 - (a) 其一，陳先生在其日期為 2017 年 11 月 14 日致監管局的投訴資料中表示，答辯人在銷售時向他聲稱：「買方的首期款項由律師樓保管，按建成物業比例支付給發展商，以保障買方」；
 - (b) 其二，陳先生在 2017 年 12 月 13 日向監管局提供的「事件陳述」中表示，答辯人在該展銷會中向他介紹該樓盤的資料時表示「於正式買賣合約會有條款訂明買家的首期訂金會由律師樓託管，以保障買家的利益」；及

- (c) 其三，根據小額錢債審裁處(「審裁處」)在2017年12月14日審理有關陳氏夫婦向答辯人及其公司提出的申索後所發出的簡要理由(「該法庭文件」)顯示，陳先生在審裁處作供時表示，答辯人在該展銷會中向他聲稱，「買方的訂金將會交由律師以信託形式保管在律師樓的客戶戶口。而律師將按發展商提供證明，以建成物業的比例支付給發展商。...訂金保障，一定會在於正式買賣合約和地契中。」
4. 答辯人並沒有出席紀律研訊。但紀律委員會仍會就答辯人曾就本案提供的資料作出考慮，包括答辯人在監管局調查本案期間所提供的書面資料及研訊後答辯人就提案人的書面結案陳詞所作出的書面回應(「該書面回應」)，以及該法庭文件。
 5. 答辯人在2018年12月12日向監管局提供的「事件陳述」中否認對他的指稱，他辯稱他「於銷售時從沒有向投訴人(陳先生)說過買家的訂金會由律師樓託管，只說會交給賣方的律師樓。我所知英國物業的訂金一般會向發展商的律師支付，並沒有在特定條件下可交予發展商，所以沒有訂金託管的條款」。答辯人在該書面回應中表示，他清楚知道訂金是由賣方律師收取再轉交予發展商，他並沒有說過(訂金)由律師保存按進度發放。
 6. 而答辯人在該書面回應中表示「本人的記憶，本人與陳先生當日在展銷會中的談話內容主要是要求發展商給予折扣及優惠.....但本人相信當日陳先生並沒有詢問NHBC的問題.....」。但該法庭文件引述答辯人在審裁處的證供時卻顯示，「根據許先生(答辯人)的證供，許先生有印象陳先生在展銷會中提及NHBC保險的問題。但是當時並沒有詳細提及如何保障買家的訂金。」(「該證供」)。答辯人是在審裁處宣誓下作出該證供的，而該證供與答辯人在該書面回應中表示他「相信當日陳先生並沒有詢問NHBC的問題.....」的說法明顯有分歧。至於關乎本案的核心問題——即答辯人有否就如何保障買家的訂金向準買家作出陳述，答辯人給審裁處的證供是「當時並沒有詳細提及如何保障買家的訂金」，他的說法含糊不清，似有迴避。紀律委員會認為答辯人的說法有矛盾不一致的地方，其辯解難以令人信服。
 7. 答辯人先後有兩次機會可出席研訊答辯，但他皆選擇放棄，紀律委員會認為這是非常可惜的，因他不僅放棄了盤問陳先生的權利，亦放棄

為自己的案情進行呈述及答辯的機會，包括在宣誓下作供及藉接受盤問就某些問題作出澄清，以釋除紀律委員會的一些疑問。

8. 紀律委員會詳細考慮了提案人在研訊中的陳詞、提交的文件證據、其證人陳先生的證供，及提案人的書面結案陳詞和答辯人的該書面回應。基於上文第 3 段中所述的理由，紀律委員會認為陳先生是誠實可靠的證人，其證供及提案人的文件證據皆能充分支持提案人的案情。
9. 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的案情相對答辯人在書面資料中所顯示的案情有較優勢的可能性，紀律委員會一致裁定提案人對答辯人的指稱成立。
10. 紀律委員會留意到審裁處就審理陳氏夫婦向答辯人及其公司索償一案時裁斷答辯人在該展銷會時曾經向陳先生表示他所支付的訂金是有保障的，而事實上，發展商並沒有任何訂金保障的安排。審裁處並裁定答辯人及其公司需向陳氏夫婦賠償有關的損失。但紀律委員會作出上述紀律裁決主要是綜合本研訊所獲之證據和相關資料為基礎的。

(B) 對答辯人的判決

1. 紀律委員會在作出判處前，綜合考慮了以下因素：
 - (a) 該個案整體的案情；
 - (b) 雖然投訴人陳先生最終並沒有因答辯人的違規行為蒙受重大金錢損失，但他也因追討相關損失而花費了不少時間和精神；
 - (c) 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；及
 - (d) 答辯人的求情陳詞。
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；

- (b) 罰款港幣\$5,000，罰款須於 2019年 █月█日或之前繳交；及
- (c) 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 █月█日至 2020 年 █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 6 個學分，及當中至少 3 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：2019 年 █月█日