

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]), 自行出席研訊

有關事項

對答辯人的兩項指稱如下:

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 3.7.2 段。

指稱詳情

約於 2017 年 12 月 2 日, 你就位於 Flat [REDACTED]
[REDACTED] Development, No. [REDACTED] Sham Mong
Road, Kowloon 的一手住宅物業(「該物業」) 的買賣交易中, 沒有履行向
該物業的買方所作出有關現金回贈的承諾。

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 3.2.1 段。

指稱詳情

約於 2017 年 12 月 2 日，你就位於 Flat [REDACTED] Cullinan West II, Phase 3 of Cullinan West Development, No. 28 Sham Mong Road, Kowloon 的一手住宅物業(「該物業」)的買賣交易中，沒有遵守地產代理監管局在 2013 年 4 月發出的執業通告編號 13-04(CR)中「(33)持牌人須將其提供予準買家的任何優惠(包括任何送贈、折扣或回贈)以書面形式向準買家作出，並具體列明提供優惠的條款及形式。」的指引。

判決書

(A) 就有關事項的裁斷

1. 提案人指稱答辯人在一宗位於九龍深旺道 28 號的一手住宅樓盤(「該樓盤」)的一個單位 Flat [REDACTED] Cullinan West II (即「匯璽 II」), Phase 3 of Cullinan West Development, No. 28 Sham Mong Road, Kowloon(「該物業」)的買賣交易中，答辯人曾向該物業的準買家郭[REDACTED]先生(「郭先生」)及其妻子楊[REDACTED]女士(「楊女士」)作出提供佣金回贈的承諾，但沒有以書面形式列明有關回贈的條款及形式，其後亦沒有履行回贈的承諾。

提案人的案情

2. 提案人傳召了郭先生和楊女士作供，並呈交一些文件證據以支持其案情。
3. 根據郭先生和楊女士的證供，答辯人在 2017 年 3 月 10 日向楊女士推介該樓盤時，曾表示若郭氏夫婦透過他人票抽籤購買該樓盤的單位的話，他可向他們提供他所任職的地產代理公司從發展商處所獲佣金的 8 成作為回贈。但這次郭氏夫婦並沒有抽中籤。

4. 「匯璽 II」開售後，約於 2017 年 11 月 28 日，在楊女士詢問下，答辯人向楊女士承諾，若郭氏夫婦透過他人票抽籤購買「匯璽 II」的單位的話，他會提供其公司所獲佣金的 8 成半予他們作為回贈（「該承諾」）。但由始至終，答辯人並沒有安排郭氏夫婦簽署（或向他們提供）任何回贈確認書。
5. 約於 2017 年 12 月 2 日，郭先生透過答辯人的安排，簽署臨時買賣合約，以港幣 40,744,900 元購入該物業。
6. 其後，當郭氏夫婦向答辯人追索回贈確認書時，答辯人卻否認曾向他們作出任何回贈的承諾。答辯人及其代理公司最終並沒有向郭氏夫婦提供任何回贈。

答辯人的案情

7. 答辯人作供時表示，他在 2017 年 3 月 10 日安排郭氏夫婦入票抽籤該樓盤的「第 I 期」的單位期間，他曾應楊女士的要求，同意向郭氏夫婦提供其公司所獲佣金的 8 成作為回贈，答辯人並向他們提供了一份註明提供其公司所獲佣金的 80%的回贈予他們的回贈確認書。答辯人及其上司當時已在該回贈確認書上簽名。但其後因郭氏夫婦沒有抽中籤，答辯人並沒有保留這份回贈確認書。
8. 答辯人辯稱在 2017 年 11 月向郭氏夫婦推介「匯璽 II」的單位期間，郭氏夫婦都沒有再提及任何佣金回贈的問題，答辯人自己也沒有再就「匯璽 II」向他們承諾提供任何回贈，因此自然也不會有回贈確認書提供予郭氏夫婦。

紀律委員會的裁決

9. 紀律委員會認為，根據答辯人的說法，既然楊女士已在 2017 年 3 月要求答辯人提供其公司所獲佣金的 8 成作為回贈，並已獲答辯人提供回贈確認書，到了 2017 年 11 月，只事隔數月，郭氏夫婦打算購買同屬該樓盤的「匯璽 II」的單位時，他們理應會要求答辯人確認原本那份回贈確認書的有效性，或要求簽署另一份回贈確認書。但答辯人卻指郭氏夫婦在購買「匯璽 II」的單位期間再不曾提及任何回贈問題，紀律委員會認為這並不合常理。

10. 此外，當楊女士於 2018 年 1 月 27 日透過 WhatsApp 向答辯人追討回贈確認書時(「...請問何時我們可以收到正式的 *rebate letter* 證明拿 85%回報?」)，答辯人於 2018 年 2 月 14 日回應說：「...我同你之間無做回佣啲嘢...」。紀律委員會認為，若根據答辯人的說法，一般合乎情理的回應會是「第 II 期(或這次)沒有回贈」，答辯人的回應「...我同你之間無做回佣...」則顯得十分奇怪。答辯人解釋說這是因為該樓盤的「第 I 期」和「第 II 期」的放售已事隔一年，而且他認為「第 I 期」和「第 II 期」算是兩個不同的樓盤。
11. 紀律委員會認為其解釋並沒有說服力。在 2017 年 3 月份，發展商尚未推售「匯璽 II」時，該樓盤應只稱為「匯璽」，則答辯人向郭氏夫婦提供的回贈確認書(若有的話)上該樓盤的名稱理應只寫「匯璽」。答辯人不爭議當時回贈確認書上樓盤的名稱應該只寫「匯璽」。那麼，答辯人在 2017 年 3 月時向郭氏夫婦提供的回贈確認書照理也適用於同屬該樓盤的「匯璽 II」，而他所回應楊女士的：「...我同你之間無做回佣...」的說法也就不成立了。
12. 另外，在地產代理監管局向答辯人調查本案期間，答辯人在其書面回覆中表示，他在整個交易過程中(包括 2017 年 3 月份時)都沒有與郭氏夫婦談及任何涉及佣金回贈的問題，而他亦從來沒有向郭氏夫婦承諾過任何佣金回贈。他在書面回覆中沒有提及他曾在 2017 年 3 月向郭氏夫婦提供回贈確認書一事。答辯人在研訊中的證供顯然與他早前的書面辯解並不一致。
13. 紀律委員會因此認為答辯人的證供並不可信。而另一方面，郭先生和楊女士的證供則相互一致，清晰合理。紀律委員會接納他們的證供。
14. 紀律委員會經詳細考慮提案人提交的文件證據、郭先生和楊女士及答辯人的證供，以及研訊雙方的陳詞，認為在權衡「何種可能性佔較大比重」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。因此，紀律委員會一致裁定提案人對答辯人的兩項指稱皆成立。

(B) 判決

紀律委員會在作出判處前已考慮過以下的因素：

1. 該個案整體的案情；
2. 一般類似的指稱會牽涉暫時吊銷牌照的判處。但考慮到答辯人的牌照將於研訊日的幾天後便屆滿，因此並不適宜判處暫時吊銷牌照的罰則；
3. 答辯人在其求情陳詞中承認自己在此事件中有疏忽，及沒有遵守地產代理監管局的相關指引，反映他對其違規行為有悔意。

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：

指稱一

1. 對答辯人作出譴責；及
2. 罰款港幣\$100,000。

指稱二

1. 對答辯人作出譴責；及
2. 罰款港幣\$3,000。

綜合上述兩項有關罰款的處分，答辯人須於 **2019 年** 月 日或之前繳交合共港幣\$103,000的罰款。

 (主席)

日期：2019 年 月 日