

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] 女士 (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 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 2018 年 6 月 26 日，你就處理 Car Park No. [REDACTED] Villa Tiara, No.9 Tuen Hing Road, Tuen Mun, New Territories (「該泊車位」) 的買賣交易中，在安排買方簽署臨時買賣合約前，沒有通知買方該泊車位有購買限制及／或建議買方就有關購買限制徵詢法律意見，因而違反監管局發出的《操守守則》第 3.4.1 段。

判決書

(A) 就有關事項的裁斷

1. 提案人指稱答辯人約於 2018 年 6 月 26 日，就處理位於屯門怡峰園的一個車位(「該車位」)的買賣交易中，在安排買方葉■■■女士(「葉女士」)及方■■■先生(「方先生」)簽署臨時買賣合約(「該臨約」)前，沒有通知買方該車位有購買限制及／或建議買方就有關購買限制徵詢法律意見，因而違反地產代理監管局(「監管局」)發出的《操守守則》第 3.4.1 段。

提案人的案情

2. 提案人傳召了葉女士和方先生作供，並呈交一些文件證據以支持其案情。
3. 葉女士作供時表示，她與另一位聯名買家方先生並非夫婦關係。於 2018 年 6 月下旬某天，她致電答辯人，請她物色一個位於屯門區，售價為港幣 90 萬至 100 萬元的車位作投資用途。葉女士並告知答辯人，她和方先生都並非住在屯門。
4. 在答辯人的推介下，葉女士決定購買售價為港幣 95 萬元的該車位。在答辯人和葉女士相約就該車位簽署該臨約時，葉女士再次告訴答辯人她和方先生皆非住在屯門，因此相約在兩者住所的中間點 — 美孚 — 簽署該臨約。
5. 於 2018 年 6 月 26 日晚上 9 時多，答辯人安排葉女士和方先生在美孚某餐廳簽署了該臨約。期間，答辯人並沒有提及任何有關該車位有轉讓限制的事宜。當時，因答辯人要求葉女士和方先生將其訂金支票的抬頭只寫上三位聯名賣方的其中一位的名字時，葉女士曾就此事出去餐廳外致電其代表律師查詢。其後，買賣雙方同意將訂金支票託管在賣方的代表律師樓。
6. 於 2018 年 8 月 13 日，葉女士和方先生從其律師處獲悉根據■■■的地契，該車位只可供怡峰園的業主購買。葉女士和方先生都不是怡峰園的業主，只好決定取消該車位的買賣，他們因此損失了港幣 95,000 元的訂金。

7. 方先生就主要事宜的證供大致與葉女士的證供吻合。此外，方先生也表示，簽署該臨約前均由葉女士和答辯人洽談交易事宜。簽署該臨約當晚他才首次與答辯人見面溝通。簽署該臨約期間，他一直和葉女士在一起，答辯人並沒有向他和葉女士提及任何有關該車位有轉讓限制的事宜。

答辯人的案情

8. 答辯人否認對她的指稱。
9. 答辯人作供時表示，在 2018 年 2 月，其地產代理公司的經理曾在會議中向她及其他員工介紹位於屯門區附帶轉讓限制的車位的一些屋苑，所以答辯人知悉怡峰園車位的買家必須是怡峰園的業主。答辯人傳召了該經理作供以支持這一辯解。
10. 答辯人亦表示，葉女士於 2018 年 6 月 26 日致電給她，請她物色價錢較便宜的車位時，答辯人告訴葉女士，售價超過港幣 100 萬元的車位可自由轉讓，但售價低於港幣 100 萬元的車位大多附帶轉讓限制，例如怡峰園的車位。葉女士聽後表示「冇問題」。答辯人透過 WhatsApp 向她推介了數個位於怡峰園及其他屋苑的車位。葉女士對於售價超過港幣 100 萬元的車位都不感興趣。葉女士最後決定購買位於怡峰園的該車位。由於葉女士曾表示「冇問題」，且她是物業投資者，答辯人相信葉女士應該在怡峰園擁有單位，基於私隱理由，她沒有再詢問葉女士她是否怡峰園的業主。
11. 答辯人曾詢問葉女士有否需要介紹律師給她查詢買賣事宜。葉女士表示不需要，因他們自己有代表律師。
12. 葉女士和方先生在 2018 年 6 月 26 日晚上簽署該臨約期間，葉女士曾就訂金支票及其他交易事宜出去餐廳外致電其代表律師查詢。答辯人並不知道他們談話的詳情。

紀律委員會的裁決

13. 就答辯人是否曾在買方簽署該臨約前通知買方該車位有轉讓限制這一事項，紀律委員會留意到葉女士在接受盤問環節，當被問及答辯人在 2018 年 6 月 26 日致電給她期間，是否曾告訴她售價低於港幣 100 萬元的車位大多附帶轉讓限制時，葉女士承認答辯人曾 implicitly (隱

含地) 有這麼說過，儘管葉女士否認答辯人曾明確地說明她和方先生不能購買怡峰園的車位。

14. 另外，答辯人的證供提及，葉女士當時對於位於怡峰園，且售價低於港幣 100 萬元的車位較感興趣。本案涉及的怡峰園車位售價是低於港幣 100 萬元。
15. 再者，答辯人所傳召的證人(即其經理何先生)的證供可以支持答辯人知悉怡峰園車位的買家須是怡峰園的業主這一說法。
16. 紀律委員會綜合考慮了上述幾點後，相信答辯人透過電話向葉女士介紹車位期間，曾向葉女士提及怡峰園車位的轉讓限制。
17. 然而，該車位有兩位共同買家(葉女士和方先生)，答辯人須分別對兩位買家負上個別的責任。答辯人不爭議她知悉葉女士和方先生並非住在怡峰園。而怡峰園車位的轉讓限制是該車位交易的重要事項，答辯人應分別向兩位買家清楚說明該重要事項。因此，即使答辯人曾透過電話告知葉女士怡峰園車位的轉讓限制，當答辯人在方先生前來簽署該臨約當天首次接觸他時，她亦應直接告知方先生該轉讓限制，並詢問方先生他是否怡峰園的業主。然而，並沒有任何證據顯示答辯人曾這麼做。紀律委員會認為答辯人並沒有保障方先生的利益。
18. 答辯人在接受盤問的後期階段才首次提及，在買方 2018 年 6 月 26 日簽署該臨約前，答辯人曾當面告訴葉女士，買家須是怡峰園的業主才可購買該車位。答辯人同意此辯解理由對於她的抗辯非常重要。紀律委員會認為，若這一辯解理由屬實，一位合乎情理的人在被指控下，理應把握所有機會第一時間為自己辯白澄清。但答辯人在監管局調查本案期間她就有關指稱所提供的書面回覆中，在研訊中她盤問葉女士和方先生時，及她自己作供時，她均從未提及這一辯解理由。答辯人解釋是她之前忘記了。紀律委員會認為這個解釋並不合理，因此認為答辯人的上述辯解理由並不可信。
19. 再者，紀律委員會認為縱使葉女士曾向答辯人表示她自己有代表律師，答辯人亦不應以此作為藉口不履行她作為地產代理應有的責任，她應明確建議葉女士和方先生就轉讓限制一事諮詢法律意見才繼續進行交易。而更穩妥的做法是她在清楚通知買方該車位有轉讓限制，並建議買方就有關轉讓限制徵詢法律意見後，以書面記錄此事並要求買方簽署確認，以保障自身的權益。

20. 紀律委員會經詳細考慮各方在研訊時所提交的證據及陳詞後，信納提案人對答辯人作出的指稱是有充分理據支持的。因此，紀律委員會一致裁定提案人對答辯人作出的指稱成立。

(B) 對答辯人的判決

紀律委員會考慮過該個案整體的案情，答辯人作出的求情理據，以及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，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；及
2. 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 12 個學分。」

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