

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] 日及 [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

第一答辯人： [REDACTED] (牌照號碼： [REDACTED] 及  
營業詳情說明書號碼： [REDACTED])  
[由其公司的高級聯席董事何 [REDACTED] 先生(「何先生」)代表]

第二答辯人： [REDACTED] 先生 (牌照號碼： [REDACTED])

第三答辯人： [REDACTED] 先生 (牌照號碼： [REDACTED])

第四答辯人： [REDACTED] 先生 (牌照號碼： [REDACTED])

(第二、第三及第四答辯人皆自行出席研訊)

## 有關事項

對第一答辯人的指稱如下：

### 指稱一

你沒有資格根據《地產代理條例》第 20(1)(e)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 3.2.1 段。

### 指稱詳情

約於 2017 年 12 月 17 日，你就向準買家推介位於香港西源里 1 號的一手住宅樓盤「臻藝」的事宜中，沒有遵守地產代理監管局(「監管局」)在 2013 年 4 月發出的執業通告編號 13-04(CR)中「(55) 持牌人不得向準買家提供或提出提供貸款，即使該準買家表示沒有足夠金錢作即場交付訂金，不論是否用以游說後者簽訂臨時合約或作任何其他用途，即使該準買家向他們提出有關要求。」的指引，因而違反監管局發出的《操守守則》第 3.2.1 段。

### 指稱二

違反《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》第15條。

### 指稱詳情

約於 2017 年 12 月 17 日，你的僱員向準買家提供或提出提供貸款，沒有遵守地產代理監管局(「監管局」)在 2013 年 4 月發出的執業通告編號 13-04(CR)中第(55)段的指引。而你作為持牌地產代理，未有設立妥善的程序或制度以監督和管理你的地產代理工作的業務，以確保你的僱員遵守《地產代理條例》及其附屬法例、《操守守則》及監管局不時發出有關管理地產代理業務的執業通告。

對第二答辯人的指稱如下：

### 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 3.2.1 段。

### 指稱詳情

約於 2017 年 12 月 17 日，你就向準買家推介位於香港西源里 1 號的

一手住宅樓盤「臻藝」的事宜中，沒有遵守地產代理監管局(「監管局」)在 2013 年 4 月發出的執業通告編號 13-04(CR)中「(55) 持牌人不得向準買家提供或提出提供貸款，即使該準買家表示沒有足夠金錢作即場交付訂金，不論是否用以游說後者簽訂臨時合約或作任何其他用途，即使該準買家向他們提出有關要求。」的指引，因而違反監管局發出的《操守守則》第 3.2.1 段。

對第三答辯人的指稱如下：

**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 3.2.1 段。

**指稱詳情**

約於 2017 年 12 月 17 日，你就向準買家推介位於香港西源里 1 號的一手住宅樓盤「臻藝」的事宜中，沒有遵守地產代理監管局(「監管局」)在 2013 年 4 月發出的執業通告編號 13-04(CR)中「(55) 持牌人不得向準買家提供或提出提供貸款，即使該準買家表示沒有足夠金錢作即場交付訂金，不論是否用以游說後者簽訂臨時合約或作任何其他用途，即使該準買家向他們提出有關要求。」的指引，因而違反監管局發出的《操守守則》第 3.2.1 段。

對第四答辯人的指稱如下：

**指稱**

違反《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》第15條。

**指稱詳情**

約於 2017 年 12 月 17 日，你轄下的人向準買家提供或提出提供貸款，沒有遵守地產代理監管局(「監管局」)在 2013 年 4 月發出的執業通告編號 13-04(CR)中第(55)段的指引。而你作為持牌地產代理，未有設立妥善的程序或制度以監督和管理你的地產代理工作的業務，以確保你轄下的人遵守《地產代理條例》及其附屬法例、《操守守則》及監管局不時發出有關管理地產代理業務的執業通告。

## 判決書

### (A) 就有關事項的裁斷

#### 提案人的案情

1. 根據提案人的一些文件證據，及其證人 — 買家梁■■■女士(「梁女士」) — 的證供所顯示的案情，約於 2017 年 12 月 17 日，第二和第三答辯人，及林■■■先生(「林先生」)向梁女士推介位於香港西源里 1 號的一手住宅樓盤「臻藝」(Artisan House) (「該樓盤」)的單位。同日其後，在第二答辯人和林先生的安排下，梁女士簽署了臨時買賣合約(「該臨約」)，以樓價港幣 14,010,000 元購入該樓盤的■■■室(「該物業」)，梁女士當日支付了臨時訂金港幣 700,500 元。梁女士作供時表示，當時在場的第一答辯人的職員有第二及第三答辯人，還有一位不知姓名的男代理。梁女士告知他們她當天並沒有攜帶支票，第二及第三答辯人便向她提議她可先以信用卡支付港幣 10 萬元。當時在場的第一答辯人的職員皆表示第一答辯人會先代她支付其餘的約港幣 60 萬元的訂金，並著梁女士翌日開張支票還款予第一答辯人。於是梁女士在簽訂該臨約前只以信用卡向第一答辯人支付了港幣 10 萬元作為部分的臨時訂金。根據提案人的文件證據，其餘港幣 600,500 元的臨時訂金是以一張由第一答辯人發出的支票(「該支票」)支付的。提案人指稱第二及第三答辯人向梁女士提供或提出提供港幣 600,500 元貸款以協助她支付部份訂金。因此第二及第三答辯人，以及作為他們的僱主的第一答辯人沒有遵守地產代理監管局(「監管局」)發出的執業通告編號 13-04(CR)中的指引，違反了監管局的「操守守則」第 3.2.1 段。(至於林先生，因他承認他在本案中的違規行為，提案人已將對他的指稱提交予紀律委員會作另案處理，紀律委員會亦已裁定對他的指稱成立。)
2. 而第一答辯人於事發時作為第二和第三答辯人及林先生的僱主，及第四答辯人作為獲第一答辯人委任為該樓盤的員工監督，提案人指稱他們未有設立妥善的程序或制度以監督和管理其地產代理工作的業務，以確保其僱員/轄下的人遵守《地產代理條例》的條文，因而引致第二和第三答辯人及林先生作出上述的違規事宜。第一及第四答辯人因此違反了《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》第 15 條。

#### 四位答辯人的主要抗辯理由

3. 四位答辯人皆否認對他們的指稱。
4. 第二答辯人的主要抗辯理由是事發時他其實是在休假期間，他當時只是協助梁女士購買該物業。他以為梁女士當天有足夠資金支付臨時訂金，他對於梁女士當天獲第一答辯人貸款一事並不知情。第二答辯人表示他當天是處於被動的角色，他所作的一切行為只是聽從事發時也在場的上司林先生的指示，包括他在一份有關第一答辯人收取梁女士支付的港幣 10 萬元後代其發出本票的「委託辦理支票/本票指示」的表格上簽署，也是在林先生點頭示意下才簽署的。第二答辯人表示他本人並沒有參與向梁女士貸款。
5. 第三答辯人的主要抗辯理由是，他是在該樓盤負責為第一答辯人保管及發放其支票及本票的唯一主管，事發當天他只是協助外區同事(即第二答辯人及林先生)計算一些有關交易的金額及介紹該樓盤的週圍環境等。他表示，一般來說，文職員工發放支票或本票予買家須主管的授權，但當天該支票由一位文職員工發放給梁女士時，第三答辯人並不在場，也不知情，更沒有授權該文職員工發放該支票。當第三答辯人知悉當天梁女士並沒有支付港幣 600,500 元的款項予第一答辯人後，他已即時要求公司停止向發展商支付該筆款項。
6. 第四答辯人選擇不作供。他在陳詞時表示他的主要抗辯理由是儘管他是該樓盤的員工監督，但事發當天他並不在場，他委託其他管理人員負責監督當天該樓盤的銷售工作。他對公司借貸予梁女士一事並不知情。其公司在知悉事件後已即時停止了向發展商支付有關款項。而他在該樓盤銷售前已在簡介會中提醒各員工有關監管局就一手樓盤的銷售發出的各種指引，包括不可向買家貸款。
7. 第一答辯人的主要抗辯理由是公司已制定各種指引指導員工遵守監管局就一手樓盤的銷售發出的指引，包括不可向買家貸款，也向員工提供各種培訓。但市場瞬息萬變，且員工流動性高，第一答辯人在實際執行其監管制度和程序時，難免會出現偏差的情況。公司已將在該樓盤監督員工的責任委派予極富監管經驗的員工監督。當公司知悉該事件後已即時停止向發展商支付該筆款項，因公司作出的該補救措施，這筆款項並沒有過數予發展商。

### 紀律委員會的裁決

8. 紀律委員會認為整體而言，提案人的證人梁女士的證供前後一致，與提案人在上述第一段提及的案情及相關的文件佐證亦相吻合，紀律委員會認為她是誠實可靠的證人，因此接納她的證供。就其母親梁女士的證供，由於梁女士對事情發生的經過細節記憶比較模糊，紀律委員會並不考慮她的證供。

### 第二答辯人

9. 紀律委員會留意到，有關第一答辯人就該物業銷售的相關文件(包括「委託辦理支票/本票指示」的表格)，均由第二答辯人代表第一答辯人簽署，可見第二答辯人是主要負責該物業銷售的地產代理。第二答辯人當時在休假並不代表他不可以進行物業的銷售。事實上，第二答辯人也沒有爭議當時他是在進行物業的銷售。既然他選擇了在休假期間回來以地產代理的身份處理該物業的銷售事宜，即使他在該交易中沒有任何得益，他亦應盡其作為地產代理的職責，遵守所有監管局的指引行事，更何況第二答辯人承認如果該物業成交的話，他將會收取約港幣 10 萬元的佣金。第二答辯人辯稱他對於梁女士當天只能支付港幣 10 萬元的部分臨時訂金，其餘的臨時訂金須向第一答辯人借貸一事並不知情。但第二答辯人並不爭議事發當天他一直陪伴梁女士處理該物業的交易事宜，紀律委員會認為其辯解無法令人信服，第二答辯人只是將其違規責任推卸予其上司。

### 第三答辯人

10. 紀律委員會認為第三答辯人作為事發時在該樓盤負責為第一答辯人保管及發放其支票及本票的唯一主管，他並沒有做好其監管的責任。即使該支票並非由第三答辯人親自發放給梁女士，他任由其文職員工在沒有任何授權的情況下私自發放該支票予梁女士，紀律委員會認為他應承擔其違規責任，而非推諉予其文職下屬。

### 第四答辯人

11. 第四答辯人作為獲第一答辯人委任駐守在該樓盤的最高層負責人及管理人員，他有責任就禁止向買家貸款一事對下屬進行事前的培訓及在銷售期間進行監察，以監管支票或本票的發放。但並沒有任何資料顯示第四答辯人曾制定或執行任何有效的措施和程序，以確保沒有違

規事件發生。他反而將自己的權責委託予其他管理人員。他辯稱其公司在知悉事件後已即時停止了向發展商支付有關款項，但紀律委員會認為那只是保障第一答辯人的利益，並無法免除買家可能遭發展商追討的潛在風險。紀律委員會認為第四答辯人在該事件中應承擔不可推卸的責任。

### 第一答辯人

12. 紀律委員會認為第一答辯人作為地產代理公司，有責任確保其公司及其員工不會違反監管局的相关指引。若第一答辯人只是虛有一套指引提供予員工而沒有切實去執行及監管，以落實這套指引，那麼無論這套指引制定得多麼完善皆沒有意義。事實上，第一答辯人的文職人員可以在該樓盤自行處理一些金額龐大的支票或本票而不受任何制衡，可見第一答辯人在這方面的監督和管治制度已然失效。
13. 基於上述理由，紀律委員會一致裁定提案人對四位答辯人的所有指稱皆成立。

### (B) 對四位答辯人的判決

紀律委員會考慮了該個案整體的案情；四位答辯人的求情陳詞，尤其是第二、第三及第四答辯人在其陳詞中顯示的悔意；第二、第三及第四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；以及第一答辯人過往被紀律委員會按《地產代理條例》第 30 條制裁的多項紀錄中，包括分別與這次對其兩項指稱相類同的紀錄各有 3 項，紀律委員會一致決定對四位答辯人行使《地產代理條例》第 30 條賦予的權力，詳情如下：

#### 第一答辯人

##### 指稱一

1. 對第一答辯人作出譴責；及
2. 罰款港幣\$50,000。

##### 指稱二

1. 對第一答辯人作出譴責；及

2. 罰款港幣\$100,000。

綜合上述兩項有關罰款的處分，第一答辯人須於 2019年 月 日或之前繳交合共港幣\$150,000的罰款。

第二答辯人

1. 對第二答辯人作出譴責；
2. 罰款港幣\$30,000，罰款須於 2019年 月 日或之前繳交；
3. 第二答辯人的牌照自 2019年 月 日至 2019年 月 日（首尾兩天包括在內）的 6個星期內被暫時吊銷。但倘若第二答辯人在「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第二答辯人的日期為準；及
4. 將以下條件附加於第二答辯人的有關牌照上，而條件中的「上述持牌人」指的是第二答辯人：

「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，及當中至少 2 個學分須透過參加一手住宅物業銷售科目的講座或研討會而獲取。」

第三答辯人

1. 對第三答辯人作出譴責；
2. 第三答辯人的牌照自 2019年 月 日至 2019年 月 日（首尾兩天包括在內）的 14天內被暫時吊銷。但倘若第三答辯人在「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第三答辯人的日期為準；及
3. 將以下條件附加於第三答辯人的有關牌照上，而條件中的「上述持牌人」指的是第三答辯人：

「上述持牌人須於 2019年 月 日至 2021年 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，及當中至少 2 個學分須透過參加有效管理地產代理業務科目



的講座或研討會而獲取。」

#### 第四答辯人

1. 對第四答辯人作出譴責；
2. 第四答辯人的牌照自 2019 年 █ 月 █ 日至 2019 年 █ 月 █ 日(首尾兩天包括在內) 的 14 天內被暫時吊銷。但倘若第四答辯人在「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第四答辯人的日期為準；及
3. 將以下條件附加於第四答辯人的有關牌照上，而條件中的「上述持牌人」指的是第四答辯人：

「上述持牌人須於 2019 年 █ 月 █ 日至 2021 年 █ 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，及當中至少 2 個學分須透過參加有效管理地產代理業務科目的講座或研討會而獲取。」

**備註：** 上述在第二、第三及第四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，除了會施加於三位答辯人現有的牌照上，亦會施加於三位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